

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI ORAZ ZASAD USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

ROZDZIAŁ I - POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Podstawa prawna:

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1222, z późn. zmianami),
2. Ustawa – Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1560, z późn. zmianami),
3. Ustawa o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 1047 z późn. zmianami),
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Pomoc” w Kraśniku.

§ 2

1. Regulamin określa zasady rozliczeń kosztów gospodarki nieruchomościami oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali.
2. Gospodarka nieruchomościami w rozumieniu Regulaminu obejmuje działalność podstawową realizowaną poprzez gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, w tym działalność pomocniczą: konserwatorów własnych i działalność społeczno-wychowawczą oraz gospodarkę lokalami użytkowymi, w tym garażami. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni, lub objęte jej zarządem, a także zasoby przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników lokali.
3. Koszty gospodarki nieruchomościami ewidencjonowane są w sposób usystematyzowany dla wszystkich nieruchomości.

§ 3

1. Ilekroć w regulaminie tym mowa jest o:

- 1) Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Pomoc” w Kraśniku, z siedzibą w Kraśniku przy ulicy Koszarowej 12A,
- 2) użytkownikach lokali – rozumie się przez to:
 - a) członków spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali lub będących właścicielami lokali,
 - b) niebędących członkami spółdzielni właścicielami lub współwłaścicielami lokali,
 - c) najemców lokali,
 - d) osoby korzystające z lokalu bez tytułu prawnego,
 - e) osoby wspólnie zamieszkujące z osobami wymienionymi powyżej,
- 3) nieruchomości wspólnej – rozumie się przez to grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu,
- 4) części wspólne nieruchomości - rozumie się przez to:
 - a) fundamenty budynku, ściany zewnętrzne, wewnętrzne nośne, stropy, inne elementy konstrukcyjne budynku, elementy dachu wraz z kominami, rynny i rury spustowe, podesty, instalacja odgromowa budynku,
 - b) klatki schodowe i korytarze służące komunikacji pomiędzy poszczególnymi lokalami,

- c) pomieszczenia pralni, suszarni, wózkowni oraz inne pomieszczenia piwniczne nie będące pomieszczeniami przynależnymi do lokali,
 - d) balkony i loggie,
 - e) instalacja centralnego ogrzewania od rozdzielacza ciepła obejmująca piony i poziomy, zawory odcinające oraz grzejniki i zawory wewnątrz lokali,
 - f) instalacja wodna od wodomierza budynkowego, obejmująca piony i poziomy do zaworów odcinających (lokalowych) wraz z tymi zaworami oraz wodomierze w lokalach,
 - g) instalacja kanalizacyjna od pierwszej studzienki kanalizacyjnej znajdującej się na zewnątrz budynku wraz z poziomami i pionami kanalizacyjnymi wewnątrz budynku,
 - h) instalacja elektryczna od szafki przyłączeniowej do głównych bezpieczników lokalowych, instalacja oświetleniowa klatek schodowych oraz korytarzy piwnicznych i innych pomieszczeń piwnicznych nie przynależnych do lokali wraz z osprzętem elektrycznym,
 - i) instalacja gazowa od szafki przyłączeniowej obejmująca piony i poziomy gazowe wraz z instalacją wewnątrz lokali (bez urządzeń gazowych),
 - j) kanały wentylacji grawitacyjnej oraz kanały spalinowe oraz kanały, w których zlokalizowane są piony wodno-kanalizacyjne, gazowe i elektryczne,
 - k) szafki klatkowe, w których zlokalizowane są liczniki gazowe i elektryczne,
 - l) stolarka obejmująca okna na klatce schodowej, okna w piwnicach, drzwi wejściowe do klatek schodowych, drzwi do przedsionków i wiatrołapów, drzwi do piwnic oraz innych pomieszczeń piwnicznych nie przynależnych do lokali,
 - ł) elementy małej architektury, ławki, ciągi piesze, zieleń i inne położone w obrębie nieruchomości,
 - m) sieci i przyłącza wodno-kanalizacyjne oraz centralnego ogrzewania stanowiące własność lub współwłasność spółdzielni i innych współwłaścicieli nieruchomości.
- 5) mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników lokali – należy przez to rozumieć nieruchomość lub obiekt stanowiący własność Spółdzielni, bądź przedmiot jej użytkowania wieczystego, a w szczególności:
- a) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu, związanymi z funkcjonowaniem budynków lub obiekty do tego przeznaczone,
 - b) nieruchomości przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach,
 - c) nieruchomości niezabudowane,
- 6) mienie pozostałe spółdzielni - należy przez to rozumieć nieruchomości, obiekty, maszyny i wszelkie urządzenia stanowiące własność spółdzielni lub będące w jej posiadaniu przeznaczone do należytego funkcjonowania budynków, terenów oraz obsługi ich użytkowników lokali.
- 7) pomieszczeniu przynależnym – rozumie się przez to pomieszczenia wykorzystywane przez osobę uprawnioną do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w szczególności piwnicę, strych, komórkę, garaż, będące częścią składową lokalu, nawet, jeżeli bezpośrednio do niego nie przylega lub znajduje się w innym budynku, ale w ramach jednej odrębnej nieruchomości,
- 8) 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,
- 9) 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 nie pogorszonym, zgodnie z jej przeznaczeniem, oraz do uzasadnionego inwestowania w tę nieruchomość,

2. Jednostkami rozliczeniowymi poszczególnych rodzajów kosztów Spółdzielni są:

- 1) lokal,
- 2) udział w nieruchomości wspólnej,
- 3) metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
- 4) wskazania urządzeń pomiarowych,
- 5) osoba zamieszkała.

§ 4

1. Koszty gospodarki nieruchomościami są ewidencjonowane z podziałem na:

- 1) koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, w tym odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 2) koszty działalności konserwatorów własnych,
- 3) koszty prowadzenia działalności społecznej-wychowawczej,
- 4) koszty eksploatacji i utrzymania lokali użytkowych, związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi,
- 5) koszty eksploatacji i utrzymania lokali użytkowych, garaży i koszty dzierżaw terenów,
- 6) koszty ogólne Zarządu.,
- 7) koszty ponoszone na uzyskane pożytki z nieruchomości.

2. Spółdzielnia ewidencjonuje odrębnie koszty eksploatacji i utrzymania mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników lokali i dzierżawców oraz koszty pozostałego mienia spółdzielni. Koszty te są okresowo rozliczane i obciążają gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i gospodarkę lokalami użytkowymi, garażami i dzierżawą terenów.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników lokali i dzierżawców są rozliczane w obrębie osiedli.

ROZDZIAŁ II – ROZLICZANIE POSZCZEGÓLNYCH GRUP KOSZTÓW

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

§ 5

1. Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych to koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkalnych, koszty utrzymania mienia do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników lokali oraz koszty mienia spółdzielni, ponoszone na:

- dostawę energii cieplnej, wody i odprowadzenia ścieków,
- podatki i inne opłaty publiczno-prawne,
- ubezpieczenia nieruchomości,
- remonty drobne, w tym koszty zużytych w tym celu materiałów,
- konserwacje oraz przeglądy techniczne budynków,
- koszty energii elektrycznej,
- utrzymanie porządku, czystości oraz utrzymania zieleni,
- koszty wywozu nieczystości stałych wraz z kosztami dzierżawy pojemników na składowanie nieczystości, oraz koszty w tym zakresie, określone uchwałami lub decyzjami organów Gminy Miasto Kraśnik,
- koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości,
- koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem obiektów i urządzeń budowlanych, i innych, położonych na gruntach będących własnością spółdzielni lub gruntach, do których przysługuje spółdzielni prawo wieczystego użytkowania gruntów, a ich funkcjonowanie niezbędne jest dla prawidłowego korzystania z zasobów mieszkalnych przez użytkowników lokali,

- koszty utrzymania terenów przeznaczonych do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali,
 - koszty usług obcych w zakresie obciążającym gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, w tym kosztów odczytów wodomierzy,
 - koszty funkcjonowania administracji osiedli, w zakresie dotyczącym obsługi zasobów mieszkaniowych,
 - koszty Zarządu, w zakresie dotyczącym zarządzania zasobami mieszkaniowymi.
2. Do kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych zalicza się odpis na fundusz remontowy, tworzony na podstawie zapisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Odpis tworzy się w stosunku do zasobów lokalowych własnych i lokali stanowiących odrębną własność członków i osób nie będących członkami Spółdzielni.
3. Właściciel lokalu we własnym zakresie ponosi koszty podatków i opłat publiczno-prawnych nieruchomości przypadające na jego lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Właściciel lokalu ponosi ponadto koszty podatków i opłat publiczno-prawnych pozostałego mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników lokali.
4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane są w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym dla wszystkich nieruchomości, mienia do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników lokali oraz mienia spółdzielni.
5. Poszczególne rodzaje kosztów rozlicza się w stosunku do powierzchni użytkowej, z zastrzeżeniem, że koszty:
- zużycia energii cieplnej, rozliczane są w stosunku do faktycznego zużycia danego budynku, na poszczególne lokale,
 - zużycia wody i odprowadzenia ścieków, rozliczane są w stosunku do faktycznego zużycia danego budynku, na poszczególne lokale,
 - koszty wywozu nieczystości stałych, rozliczane są w stosunku do liczby osób zamieszkałych w lokalach na podstawie oświadczenia, o którym mowa w Rozdziale III §10 ust. 4 pkt 2) niniejszego regulaminu lub na podstawie uchwał, bądź decyzji właściwych organów Gminy Miasto Kraśnik.
6. Koszty dodatkowe w zakresie gospodarki odpadami określone uchwałami lub decyzjami właściwych organów gminy, obciążają koszty eksploatacji nieruchomości, w stosunku do których stwierdzono nierealizowanie uchwał tych organów przez mieszkańców.
7. W ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyodrębnia się koszty, o których mowa w ust. 1 przypadające na pożytki osiągnane przez poszczególne nieruchomości.

Koszty działalności społeczno-wychowawczej:

§ 6

1. Koszty prowadzonej działalności społeczno-wychowawczej obejmują koszty tej działalności z uwzględnieniem kosztów rzeczowych i osobowych.
2. Do kosztów działalności społeczno-wychowawczej zalicza się:
- koszty osobowe funkcjonowania obsługi tej działalności,
 - koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości, w których prowadzona jest ta działalność,
 - koszty bhp, reklamy, przejazdów i transportu, związanych z tą działalnością,
 - koszty administracyjno-biurowe,
 - koszty zakupu i amortyzacji sprzętu oraz urządzeń stanowiących wyposażenie niezbędne do prowadzenia działalności,
 - koszty związane z prowadzeniem zajęć, organizacją imprez, kół zainteresowań, klubów seniora oraz prowadzenia innej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - koszty ogólnego zarządu, przypadające na działalność społeczno-wychowawczą.
3. Koszty działalności społeczno-wychowawczej są ewidencjonowane dla całej spółdzielni w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym.

Koszty działalności konserwatorów własnych:

§ 7

1. Koszty działalności konserwatorów własnych obejmują koszty tej działalności z uwzględnieniem kosztów rzeczowych i osobowych.
2. Do kosztów działalności konserwatorów własnych zalicza się:
 - koszty osobowe grupy konserwatorów obsługi technicznej, konserwacyjnej i remontowej,
 - koszty zużytych materiałów,
 - koszty niezbędnego wyposażenia i sprzętu,
 - koszty ogólnego zarządu, przypadające na działalność konserwatorów.
3. Koszty w zakresie robót wykonanych na rzecz utrzymania w należytym stanie technicznym zasobów mieszkalnych bezpośrednio obciążają gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.
4. Koszty w zakresie robót na rzecz utrzymania w należytym stanie technicznym lokali użytkowych bezpośrednio obciążają te lokale.
5. Koszty w zakresie robót na rzecz działalności społeczno-wychowawczej obciążają bezpośrednio tę działalność.
6. Koszty w zakresie robót na rzecz remontów finansowanych z funduszu remontowego obciążają bezpośrednio ten fundusz.

Koszty gospodarki lokalami użytkowymi, garażami i dzierżaw terenów:

§ 8

1. Koszty gospodarki lokalami użytkowymi, garażami i dzierżaw terenów obejmują koszty ponoszone na eksploatację i utrzymanie lokali niemieszkalnych, a także dzierżawę terenów, tj:
 - dostawę energii cieplnej, wody i odprowadzenia ścieków,
 - podatki i inne opłaty publiczno-prawne,
 - ubezpieczenie majątkowe lokali,
 - remonty drobne, w tym koszty zużytych na tym celu materiałów,
 - konserwacje oraz przeglądy techniczne,
 - koszty energii elektrycznej,
 - utrzymanie porządku, czystości oraz utrzymania zieleni,
 - koszty wywozu nieczystości stałych wraz z kosztami dzierżawy pojemników na składowanie nieczystości, oraz koszty w tym zakresie, określone uchwałami lub decyzjami organów Gminy Miasto Kraśnik.

Dopuszcza się, zawieranie przez użytkowników lokali użytkowych lub dzierżawców terenów odrębnych umów z podmiotami świadczącymi usługi wywozu nieczystości stałych.

 - koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości,
 - koszty funkcjonowania administracji osiedli, w zakresie dotyczącym obsługi lokali użytkowych,
 - koszty mienia do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników lokali oraz pozostałego mienia spółdzielni,
 - koszty usług obcych w zakresie obciążającym lokale użytkowe,
 - koszty Zarządu, w zakresie dotyczącym zarządzania lokalami użytkowymi.
2. Koszty gospodarki lokalami użytkowymi, garażami i dzierżaw ewidencjonuje się w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym dla wszystkich lokali.
3. Koszty energii cieplnej, wody i odprowadzenia ścieków rozliczane są w stosunku do faktycznego zużycia dla każdego lokalu. Koszty odczytów urządzeń pomiarowych obciążają poszczególne lokale.
4. Ze względu na sposób i intensywność angażowania odpowiednich służb spółdzielni, do kosztów utrzymania terenów w zakresie obciążającym gospodarkę lokalami użytkowymi, garażami i dzierżaw dopuszcza się stosowanie współczynnika korygującego. Jego wysokość ustala Rada Nadzorcza.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali niemieszkalnych obciążają:

- gospodarkę zasobami mieszkaniowymi w zakresie eksploatacji i utrzymania lokali niemieszkalnych sfinansowanych wkładami budowlanymi,
 - pozostałą działalność spółdzielni w zakresie eksploatacji i utrzymania lokali własnych spółdzielni.
6. Koszty przypadające na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi odnoszone są na ewidencję nieruchomości.
7. Koszty dzierżaw terenów obciążają pozostałą działalność spółdzielni.

Koszty zarządzania:

§ 9

1. Koszty ogólnego zarządzania nieruchomościami to koszty funkcjonowania Zarządu oraz koszty funkcjonowania pozostałych organów statutowych spółdzielni.
2. Do kosztów zarządzania nieruchomościami zalicza się wszystkie koszty ponoszone w celu właściwej obsługi wszystkich mieszkańców i użytkowników lokali o różnym przeznaczeniu, tj. w szczególności:
- 1)koszty osobowe pracowników spółdzielni, z wyłączeniem pracowników obsługujących działalności, o których mowa w ust. 3,
 - 2)koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości, lokali lub pomieszczeń wykorzystywanych na potrzeby własne spółdzielni, tj. biurowców wraz z pomieszczeniami socjalnymi, magazynami i o innym przeznaczeniu (tj. zużycia energii, wody, itp.),
 - 3)koszty bhp, diet, szkoleń, reklamy, ogłoszeń prasowych, przejazdów, ryczałtów samochodowych i innych kosztów transportu,
 - 4)koszty administracyjno-biurowe,
 - 5)koszty usług obcych, w tym: obsługi prawnej, bankowej, pocztowej, pozostałych opłat administracyjno-sądowych, usług informatycznych i telekomunikacyjnych,
 - 6)koszty ubezpieczenia majątku i ochrony mienia,
 - 7)koszty zakupu i amortyzacji sprzętu i urządzeń stanowiących wyposażenie spółdzielni,
 - 8)koszty usług doradczych, badań bilansu, lustracji i innych audytów wewnętrznych lub innych kontroli doraźnych i przewidzianych przepisami prawa,
 - 10)koszty pozostałe związane z zarządzaniem, w tym koszty związane z obsługą Rady Nadzorczej i pozostałych organów spółdzielni
3. Do kosztów zarządzania nieruchomościami przez spółdzielnię nie zalicza się kosztów związanych z:
- 1)działalnością społeczno-wychowawczą,
 - 2)planowaniem i realizacją inwestycji,
 - 3)pracownikami obsługi bezpośredniej nieruchomości (sprzątacze posesji i terenów zielonych),
 - 4)działalnością konserwatorów własnych.
4. Koszty, o jakich mowa w ust. 2 są ewidencjonowane i rozliczane w koszty pozostałych rodzajów działalności prowadzonych przez spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami odpowiednich ustaw podatkowych.
5. Koszty funkcjonowania organów statutowych spółdzielni obciążają gospodarkę nieruchomościami, w zakresie dotyczącym członków spółdzielni.

ROZDZIAŁ III – USTALANIE OPLAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 10

1. Koszty oraz ustalane na ich podstawie opłaty za użytkowanie lokali rozliczane mogą być w stosunku do:

- 1) powierzchni użytkowej lokalu – rozumianej jako 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 pod wbudowanymi meblami oraz powierzchnie zajęte przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu,
- 2) wskazań urządzeń pomiarowych – rozumianych jako wskazania aparatury służącej do pomiaru parametrów przepływającego przez nią medium, w szczególności: wodomierza głównego, wodomierza lokalowego, ciepłomierza głównego,
- 3) udziałów w nieruchomości – rozumianych jako udział w nieruchomości wspólnej odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią przynależną do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi; do wyznaczenia powyższego stosunku niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych,
- 4) lokalu – rozumianego jako samodzielny lokal mieszkalny, jak i samodzielny lokal o innym przeznaczeniu, w tym użytkowy,
- 5) liczby osób zamieszkałych - rozumianych jako posiadaczy praw do lokalu, członków ich rodzin lub osób faktycznie władających lokalem, a także innych osób faktycznie zamieszkałych w lokalu.

2. Opłaty za zimną wodę i odprowadzenie ścieków:

- 1) do ustalania opłat za zużycie wody i odprowadzanie ścieków przyjmuje się cenę wody i odprowadzonych ścieków ustalanych i ogłaszanych przez przedsiębiorstwo wodociągowe, z zastrzeżeniem pkt 14,
- 2) opłaty za wodę i odprowadzenie ścieków pokrywają pełne koszty zużycia wody i odprowadzenie ścieków wynikające ze wskazań wodomierza głównego, ustalone na podstawie faktury wystawionej przez przedsiębiorstwo wodociągowe,
- 3) opłaty za wodę i odprowadzenie ścieków pokrywają koszty obliczone na podstawie wskazań wodomierza lokalowego oraz koszty uzupełniające rozumiane jako różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy lokalowych, które ze względu na ich położenie w instalacji wodnej stanowią podliczniki w stosunku do wodomierza głównego,
- 4) różnice wskazań pomiędzy wodomierzem głównym, a sumą wskazań wodomierzy lokalowych, stanowiące podstawę do określenia wysokości kosztu uzupełniającego, ustala się każdorazowo w okresach rozliczeniowych dla lokali, dla których pobór wody jest rejestrowany przez wodomierz główny, różnice te koryguje się o ilość zużytej wody do celów określonych w ust. 2 pkt 23-25,
- 5) koszty uzupełniające rozliczane są proporcjonalnie do kosztu ustalonego na podstawie zużycia wody zarejestrowanego przez wodomierze indywidualne,
- 6) użytkownik lokalu wnosi co miesiąc zaliczkową opłatę za wodę i odprowadzenie ścieków w wysokości obliczonej jako iloczyn jej ceny i średniego miesięcznego zużycia ustalonego na podstawie odczytu kontrolnego wodomierzy lokalowych,
- 7) po przeprowadzonych odczytach wodomierzy lokalowych spółdzielnia może dokonać korekty wysokości zaliczkowej opłaty, o której mowa w pkt 2), będącej skutkiem zmniejszenia lub zwiększenia zużycia wody w lokalu, w uzasadnionych przypadkach spółdzielnia dokona korekty wysokości zaliczki na wniosek użytkownika lokalu, zmiana opłaty dokonywana jest od miesiąca następnego po zgłoszeniu,
- 8) wodomierze lokalowe podlegają zgłoszeniu i oplombowaniu przez spółdzielnię i stanowią element części wspólnych nieruchomości. Montaż urządzenia pomiarowego w lokalu jego użytkownik kwituje stosownym protokołem. Zabrania się samodzielnej wymiany oraz jakiegokolwiek ingerencji w urządzenia pomiarowe. Użytkownik lokalu ma obowiązek

zapewnienia dostępu do urządzeń pomiarowych celem ich wymiany, bądź wymiany modułu za pomocą którego przeprowadzany jest odczyt drogą transmisji radiowej.

9) okresowo, co najmniej dwa razy w roku, na zlecenie Spółdzielni specjalistyczna firma rozliczeniowa przeprowadza odczyty kontrolne i przekazuje jego wyniki Spółdzielni, która na ich podstawie koryguje opłaty należne za zużycie wody i odprowadzenie ścieków, w okresach między odczytami nalicza się opłatę w wysokości zaliczkowej, w przypadku zmiany ceny wody i odprowadzenia ścieków wprowadzonej przez przedsiębiorstwo wodociągowe w trakcie okresu rozliczeniowego, nie dokonuje się odczytu kontrolnego na dzień zmiany ceny wody i odprowadzenia ścieków,

10) dopuszcza się, na zlecenie Spółdzielni kontrolne odczyty cząstkowe poszczególnych nieruchomości lub lokali, w przypadku podejrzenia nieprawidłowości w działaniu urządzeń pomiarowych,

11) odczyty kontrolne są przeprowadzane drogą transmisji radiowej pomiędzy urządzeniami pomiarowymi, a urządzeniem odczytującym przez specjalistyczną firmę rozliczeniową i nie wymagają potwierdzenia przez użytkownika lokalu,

12) w przypadku braku odczytu i braku udostępnienia lokalu celem przeprowadzenia odczytu kontrolnego lub nieudostępnieniem lokalu w celach obowiązkowej wymiany urządzenia pomiarowego, jego modułu za pomocą którego przeprowadzany jest odczyt drogą transmisji radiowej, braku opomiarowania lub opomiarowaniem przez urządzenie inne niż montowane na zlecenie Spółdzielni, użytkownik zostanie obciążony w okresie rozliczeniowym opłatą ryczałtową, ustaloną, na podstawie szacunkowego zużycia i stawki opłaty za wodę i odprowadzenie ścieków lub na podstawie średniego zużycia z dwóch poprzednich okresów rozliczeniowych, do określenia wysokości opłaty ryczałtowej przyjmuje się wyższą wartość zużycia, zniesienie opłaty ryczałtowej nastąpi od miesiąca następującego po miesiącu, w którym została usunięta przyczyna stosowania opłaty ryczałtowej,

13) wysokość szacunkowego zużycia określa uchwała Rady Nadzorczej,

14) po przeprowadzonym odczycie kontrolnym urządzeń pomiarowych, co najmniej raz w roku, Spółdzielnia w wyniku porównania naliczonych zaliczek do ustalonego faktycznego kosztu zużycia wody, obejmującego koszty obliczone na podstawie wskazań wodomierza lokalowego oraz koszty uzupełniające rozumiane jako różnica pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy lokalowych, dokonuje korekty i rozliczenia wysokości należnej opłaty za wodę i odprowadzenie ścieków za okres od ostatniego rozliczenia. Korekta:

- określająca dopłatę skutkuje obowiązkiem jej uiszczenia przez użytkownika lokalu w terminie określonym w treści zawiadomienia o rozliczeniu,

- określająca zwrot zostaje zaliczona na poczet przyszłych należności lub może być wypłacona użytkownikowi lokalu na podstawie pisemnego wniosku, pod warunkiem że saldo opłat za użytkowanie lokalu nie wykazuje zaległości,

W przypadku zmiany ceny wody i odprowadzenia ścieków wprowadzonej przez przedsiębiorstwo wodociągowe w trakcie okresu rozliczeniowego, do rozliczenia przyjmuje się cenę średnią ważoną dla okresu rozliczeniowego,

15) każdy użytkownik lokalu obowiązany jest udostępnić lokal w celu przeprowadzenia kontroli wodomierzy lokalowych i instalacji wodnej. Kontrola dokonywana jest przez podmiot zewnętrzny na zlecenie spółdzielni lub służby techniczne spółdzielni,

16) w przypadku stwierdzenia w wyniku kontroli lub w innych okolicznościach ingerencji w urządzenie pomiarowe lub instalację wodną, w tym jej przeróbek, której skutkiem jest:

- obejście urządzenia pomiarowego,

- zafałszowanie pomiarów, m.in. poprzez stosowanie urządzeń zakłócających pracę urządzenia pomiarowego,

- zawinione uszkodzenie,

- usunięcie lub zmiana położenia w instalacji wodnej urządzenia pomiarowego bez wymaganego zgłoszenia do spółdzielni,

- naruszenie plomb zabezpieczającej urządzenie pomiarowe,

użytkownik lokalu ponosi koszty kontroli, napraw lub serwisu obciążające spółdzielnię, jeżeli takowe spółdzielnia poniosła, koszty usług wg cennika obowiązującego w spółdzielni, jeżeli usługa była wykonana przez służby techniczne spółdzielni oraz zostaje obciążony karą regulaminową w wysokości określonej uchwałą Rady Nadzorczej. Zużycie wody i odprowadzenie ścieków za okres od dnia ostatniego odczytu prawidłowo pracującego urządzenia pomiarowego, a jeżeli nie jest możliwe wskazanie tego dnia, za okres 3 lat wstecz, zostaje oszacowane w wysokości określonej w pkt 12). Opłata stanowi w takim przypadku iloczyn zużycia oszacowanego w sposób określony powyżej oraz stawkę opłaty za wodę i odprowadzenie ścieków obowiązującą na dzień stwierdzenia nieprawidłowości,

17) działania użytkownika lokalu mające na celu nielegalny pobór wody uprawnia spółdzielnię do wystąpienia ze zgłoszeniem do organów ścigania,

18) użytkownik lokalu zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni w przypadku:

- konieczności wymiany wodomierza,
- zmian w zakresie jego przemieszczenia w instalacji wodnej,
- podejrzenia uszkodzenia wodomierza.

W przypadku prowadzenia prac remontowych w lokalu obejmujących swym zakresem instalację wodną, dla których zachodzi konieczność demontażu urządzenia pomiarowego, zawiadomienie winno być dokonane przed ich rozpoczęciem,

19) wszelkie koszty związane z legalizacją, ponownym włączeniem wodomierza do systemu odczytu i rozliczeniowego będące skutkiem działań lub wniosków użytkownika lokalu, ponosi ten użytkownik, zgodnie z cennikiem obowiązującym pomiędzy świadczącym usługę, a spółdzielnią.

20) o wyniku rozliczenia, o którym mowa w pkt 10) Spółdzielnia zawiadamia pisemnie użytkownika lokalu,

21) każdy użytkownik lokalu w przypadku uznania wyniku rozliczenia za nieprawidłowe, ma prawo do wniesienia pisemnej reklamacji do Spółdzielni w terminie 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Reklamacja winna być rozpatrzona w terminie 30 dni. Celem rozpatrzenia reklamacji wnioskujący ma obowiązek udostępnić służbom technicznym lokal i zapewnić dostęp do urządzeń pomiarowych umożliwiające ich kontrolę techniczną,

22) w przypadku zmiany użytkownika lokalu, zbywca winien zgłosić odczyt urządzenia pomiarowego na dzień zmiany. W przypadku braku takiego zgłoszenia należność za wodę i odprowadzenie ścieków rozliczona zostanie proporcjonalnie do okresu posiadania tytułu prawnego do lokalu,

23) za pobór wody i koszty jej zużycia w pomieszczeniach wspólnych nieruchomości odpowiada osoba zainteresowana, na podstawie zawartego ze spółdzielnią pisemnego porozumienia, po uprzedniej pisemnej zgodzie większości użytkowników lokali w budynku, punkt poboru wody podlega w takim przypadku obowiązkowemu opomiarowaniu, w przypadku stwierdzenia obejścia urządzenia pomiarowego, zafalszowanie pomiarów, m.in. poprzez stosowanie urządzeń zakłócających pracę urządzenia pomiarowego, zawinione uszkodzenie, usunięcie urządzenia pomiarowego, naruszenie plomb zabezpieczającej urządzenie pomiarowe osoba odpowiedzialna za pobór wody i koszt jej zużycia wnosi opłatę ryczałtową w wysokości 70% kosztów uzupełniających, o których mowa w ust. 2 pkt 2-4,

24) koszty poboru wody do celów robót remontowych ustalane są na podstawie protokolarnego odczytu opomiarowanego przez spółdzielnię punktu poboru wody i obciążają wykonawcę robót,

25) koszty poboru wody do celów:

- robót konserwacyjnych lub usuwania awarii - obciążają koszty eksploatacji budynku,
- robót remontowych prowadzonych przez użytkowników lokali - za zgodą spółdzielni, obciążają zainteresowanego użytkownika,

Przyjmuje się ryczałtowy pobór wody przy spuszczeniu wody z jednego pionu w wysokości 0,5 m³.

3. Opłaty z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych:

1) opłaty z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych ustala się na podstawie poniesionych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, których wysokość jest zależna od Spółdzielni w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz kosztów usług komunalnych, tj. stałych kosztów energii cieplnej, oraz podatków i opłat publicznoprawnych na rzecz gminy (lokalnych), których wysokość jest niezależna od spółdzielni, w formie uchwały Rady Nadzorczej,

2) ustala się stawki opłat eksploatacyjnych i utrzymania lokali mieszkalnych takie jak:

- eksploatacja podstawowa, obliczana za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- opłata za utrzymanie terenów, obliczana za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- opłata za ubezpieczenie majątku, obliczana za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- opłata stała za centralne ogrzewanie, obliczana za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- opłata z tytułu pokrycia kosztów podatków i opłat publicznoprawnych na rzecz gminy (lokalnych), obliczana za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- opłata za konserwację co., obliczana za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- opłata na fundusz remontowy, obliczana za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
- opłata za konserwację domofonów – obliczana jako ryczałt kwotowy dla lokalu,
- opłata za światło w piwnicy – obliczana jako ryczałt kwotowy dla lokalu,
- opłata za sprzątanie klatki schodowej – obliczana jako ryczałt kwotowy dla lokalu,

3) w celu ustalenia stawki opłaty eksploatacyjnej za 1 m² powierzchni użytkowej sporządza się każdorazowo kalkulację kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, na podstawie prowadzonej ewidencji kosztów,

4) właściciel lokalu we własnym zakresie uiszcza podatki i inne opłaty publicznoprawne na rzecz gminy, zarówno od lokalu mieszkalnego, którego jest właścicielem, jak i pomieszczeń przynależnych wg posiadanego udziału w nieruchomości, zgodnie z obowiązującymi stawkami, obowiązek uczestniczenia właścicieli lokali mieszkalnych w pokrywaniu podatków i innych opłat publicznoprawnych dotyczy nieruchomości i obiektów przeznaczonych do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników lokali,

5) wszyscy użytkownicy lokali wnoszą opłatę na fundusz remontowy. Wysokość opłaty jest ustalana uchwałą Rady Nadzorczej na podstawie poniesionych i planowanych kosztów prac remontowych,

6) opłata za sprzątanie klatki schodowej obowiązuje w przypadku, gdy na wniosek większości użytkowników lokali mieszkalnych w danej klatce schodowej spółdzielnia zleci jej sprzątanie podmiotowi zewnętrznemu, wysokość opłaty odpowiadać będzie wysokości ponoszonych kosztów,

7) pobierane opłaty podlegają zarachowaniu w kolejności: eksploatacja podstawowa, opłata na fundusz remontowy, opłata stała za centralne ogrzewanie, podatki i inne opłaty publicznoprawne, konserwacja co., konserwacja domofonów, światło w piwnicy, sprzątanie klatki schodowej.

4. Opłata za wywóz nieczystości stałych:

1) opłatę ustala się na podstawie liczby osób zamieszkałych w lokalu, w wysokości określonej uchwałą Rady Miasta Kraśnika,

2) liczbę osób zamieszkałych w lokalu ustala się na podstawie oświadczeń składanych przez osoby zamieszkałe w lokalach pozostających w zarządzie spółdzielni, wg wzoru ustalonego przez Zarząd spółdzielni,

3) w przypadku zmiany danych - w szczególności liczby osób zamieszkałych w lokalu, osoby te, są zobowiązane do niezwłocznego złożenia oświadczenia korygującego dane - wysokość opłaty ulega zmianie od miesiąca następnego,

4) wysokość opłaty dla poszczególnych lokali, może być również określona decyzją administracyjną Burmistrza Miasta Kraśnika,

5) Zarząd spółdzielni w razie potrzeby, może określić miejsca składowania odpadów w stosunku do każdej nieruchomości.

5. Opłaty z tytułu eksploatacji, utrzymania lokali użytkowych:

- 1) opłatę eksploatacyjną dla lokali z prawem spółdzielczym własnościowym ustala się na podstawie poniesionych kosztów gospodarki lokalami użytkowymi z wyłączeniem kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz kosztów zużycia energii cieplnej, w formie uchwały Rady Nadzorczej,
 - 2) w celu ustalenia stawki opłaty eksploatacyjnej za 1m² powierzchni użytkowej sporządza się każdorazowo kalkulację kosztów gospodarki lokalami użytkowymi, na podstawie prowadzonej ewidencji kosztów,
 - 3) opłatę eksploatacyjną oblicza się w stosunku do powierzchni użytkowej lokalu,
 - 4) członkowie spółdzielni na podstawie statutu, a także osoby niebędące członkami spółdzielni na podstawie zawartych umów wnoszą w ramach opłaty eksploatacyjnej, opłatę na działalność społeczno-wychowawczą prowadzoną przez Spółdzielnię,
 - 5) właściciel lokalu uiszcza we własnym zakresie podatki i opłaty publicznoprawne, zarówno od lokalu mieszkalnego, którego jest właścicielem, jaki i pomieszczeń przynależnych, zgodnie z obowiązującymi stawkami, obowiązek uczestniczenia właściciela lokalu w pokrywaniu kosztów podatków i opłat lokalnych dotyczy nieruchomości i obiektów przeznaczonych do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników lokali,
 - 6) czynsz najmu lub dzierżawy ustala się każdorazowo odrębnie dla każdego lokalu, na podstawie prowadzonych przez Zarząd przetargów lub negocjacji z przyszłym najemcą lub dzierżawcą lokalu, w wysokości możliwej do uzyskania rynkowej wartości,
 - 7) najemcy i dzierżawcy lokali użytkowych, opłacają czynsz najmu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową cywilnoprawną.
6. Opłaty za zużycie energii cieplnej ustalane są na podstawie zapisów odrębnego regulaminu.
 7. Członkowie spółdzielni na podstawie statutu, a także osoby niebędące członkami spółdzielni na podstawie zawartych umów wnoszą opłatę na pokrycie kosztów działalności społeczno-wychowawczej prowadzonej przez Spółdzielnię. Wysokość opłaty jest ustalana uchwałą Rady Nadzorczej na podstawie przedstawianej przez Zarząd kalkulacji kosztów tej działalności.
 8. Dzierżawcy terenów opłacają czynsz zgodnie z zawartą ze spółdzielnią umową cywilnoprawną.
 9. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu w wysokości nie mniejszej niż koszty eksploatacji i utrzymania przypadające na najmowany lokal, zgodnie z zawartą ze spółdzielnią umową cywilnoprawną.
 10. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego wnoszą do Spółdzielni odszkodowanie, w wysokości nie mniejszej niż koszty eksploatacji i utrzymania przypadające na zajmowany lokal. Wysokość odszkodowania ustalana jest uchwałą Rady Nadzorczej, z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 1610, z późn. zmianami).
 11. Na podstawie ustalonych opłat Spółdzielnia uzyskuje przychody na pokrycie kosztów poszczególnych rodzajów prowadzonej działalności.
 12. Obowiązki użytkowników lokali w zakresie pokrywania kosztów poprzez wnoszenie opłat za użytkowanie lokali określa statut Spółdzielni oraz ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.
 13. O każdorazowej zmianie wysokości lub sposobu naliczania opłat Spółdzielnia pisemnie poinformuje użytkowników lokali.
 14. Użytkownicy lokali, którzy na pisemny wniosek uzyskali zgodę Zarządu na wyłączenie korzystanie z części wspólnej nieruchomości w obrębie budynków wnoszą opłaty ustalone przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ IV – ROZLICZANIE WPLAT WNO SZONYCH PRZEZ UŻYTKOWNIKÓW

§ 11

1. Wszystkie opłaty za użytkowanie lokali winny być wnoszone do 15 dnia każdego miesiąca na rachunki wyznaczone przez Spółdzielnię.

2. Każda wpłata winna być opisana z uwzględnieniem poszczególnych składników i okresów wnoszonej opłaty.
3. W przypadku braku opisu o którym mowa powyżej, Spółdzielnia zarachuje wpłatę w następującej kolejności:
 - należności zaległe: skierowane na drogę postępowania sądowego, zasądzone, odsetki,
 - należności bieżące: woda i odprowadzenie ścieków, centralne ogrzewanie, wywóz nieczystości stałych, opłaty z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali, czynsz najmu, czynsz za dzierżawę, z zachowaniem zasady pokrywania należności najdalej wymagalnych.
4. Nie rzadziej niż raz na rok Spółdzielnia wysyła do użytkowników lokali potwierdzenia sald należności. W przypadku uznania salda za nieodpowiadające stanowi faktycznemu użytkownik lokalu zobowiązany jest do uzgodnienia salda z działem finansowo-księgowym Spółdzielni.
5. Na podstawie bieżącej analizy stanu należności Spółdzielnia wysyła wezwania do zapłaty w stosunku do użytkowników lokali zalegających z opłatami oraz podejmuje niezbędne działania windykacyjne w celu odzyskania należności.
6. W przypadku wystąpienia zadłużenia, w szczególności nie potwierdzonego w drodze potwierdzenia sald, Spółdzielnia zabezpiecza należności z tytułu użytkowania lokali do wysokości posiadanego przez dłużnika wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego.
7. W stosunku do właścicieli lokali oraz posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokali, Spółdzielnia może stosować zabezpieczenie należności w drodze wpisu hipoteki przymusowej do księgi wieczystej lokalu.
8. W przypadku wystąpienia nadpłaty z tytułu wnoszonych opłat, użytkownikowi lokalu przysługuje roszczenie o zwrot nadpłaconej kwoty. Wniosek w tej sprawie winien być skierowany na piśmie do Zarządu spółdzielni, wraz z żadaną formą zwrotu, z zastrzeżeniem ust. 9. Wniosek podlega weryfikacji przez dział ekonomiczno-finansowy (windykacja). Zarząd rozpatruje wniosek bez zbędnej zwłoki i zrealizuje zasadny zwrot w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia jego złożenia.
9. Zwrot nadpłaty odbywa się w formie bezgotówkowej, przelewem na wskazany przez użytkownika lokalu rachunek bankowy. Ze względów technicznych oraz bezpieczeństwa, zwrot w formie gotówkowej może nastąpić tylko w wyjątkowych, uzasadnionych przypadkach za wyłączną zgodą Prezesa Zarządu.
10. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie miesiąca, opłaty rozliczane są:
 - w stosunku do opłat obliczanych na podstawie powierzchni użytkowej – proporcjonalnie do okresu posiadania tytułu prawnego – decyduje data zawarcia umowy w formie aktu notarialnego,
 - a) w stosunku do opłat obliczanych na podstawie powierzchni użytkowej – proporcjonalnie do okresu posiadania tytułu prawnego – decyduje data zawarcia umowy w formie aktu notarialnego,
 - b) w stosunku do opłat za wywóz odpadów komunalnych – zbywca wnosi opłatę w pełnej wysokości za miesiąc, w którym dokonał zbycia prawa do lokalu,
 - c) w stosunku do opłat za wodę i odprowadzenie ścieków stosownie do zapisów §10 ust. 2 dodaje się pkt 17 regulaminu,
 - d) w stosunku do pozostałych opłat których wysokość obliczana jest jako kwota ryczałtowa - zbywca wnosi opłatę w pełnej wysokości za miesiąc, w którym dokonał zbycia prawa do lokalu.
11. Wszelkie pisemne porozumienia w zakresie wzajemnych rozliczeń stron umów nabycia praw do lokali nie są wiążące i nie odnoszą skutków prawnych dla Spółdzielni.

ROZDZIAŁ V – POŻYTKI I PRZYCHODY Z POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI

Pożytki i przychody z nieruchomości wspólnych:

§ 12

1. Przez pożytki i przychody z nieruchomości rozumie się dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego.
2. Przychody i pożytki z nieruchomości wspólnych są ewidencjonowane w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym, i przypadają właścicielom w danej nieruchomości proporcjonalnie do posiadanego udziału w nieruchomości i obniżają koszt utrzymania tej nieruchomości, stanowiąc element finansowania gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Przychody i pożytki z nieruchomości wspólnych to w szczególności dochody z: dzierżawy terenów, dzierżawy części nieruchomości pod tablice reklamowe, anteny i inne urządzenia techniczne, wynajem piwnic.
4. Przypadająca na Spółdzielnię część przychodów i pożytków z nieruchomości wspólnej jest rozliczana na członków posiadaczy spółdzielczych praw w tej nieruchomości tak, jakby byli oni jej współwłaścicielami.

Pożytki z pozostałej działalności Spółdzielni:

§ 13

1. Pożytkami z pozostałej działalności Spółdzielni to dochody uzyskane przez spółdzielnię z tytułu: wynajmowania lokali użytkowych, dzierżawy terenów oraz działalności finansowej i pozostałej działalności operacyjnej.
2. Pożytki z pozostałej działalności Spółdzielni mogą być przeznaczone na cele określone przez statut na podstawie uchwał uprawnionych organów Spółdzielni.

ROZDZIAŁ VI – ROZLICZENIE NAPRAW I REMONTÓW BIEŻĄCYCH

§ 14

1. Przez naprawy w pojęciu niniejszego regulaminu należy rozumieć roboty konserwacyjne, remontowe, wymianę zużytych lub uszkodzonych urządzeń oraz elementów wykończenia i wyposażenia mieszkania.
2. Do wnętrza lokalu, w rozumieniu niniejszego regulaminu zalicza się balkony i loggie, za wyjątkiem elementów konstrukcyjnych.
3. Zakres obowiązków Spółdzielni:
 - 1) W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:
 - a) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych utrzymywanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz otoczeniu budynków, sprawną obsługę administracyjną, rozdział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa pkt 2) i 3),
 - b) normatywną temperaturę wewnątrz lokali w sezonie grzewczym zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - c) malowanie klatek schodowych,
 - d) malowanie elewacji w miarę potrzeb i możliwości finansowych Spółdzielni.
 - 2) Do obowiązków Spółdzielni w dziedzinie naprawy wewnątrz lokali należy:
 - a) w zakresie instalacji centralnego ogrzewania - naprawa i wymiana całej instalacji centralnego ogrzewania łącznie z grzejnikami i zaworami (z wyłączeniem fizycznego uszkodzenia instalacji lub osprzętu przez użytkownika),
 - b) w zakresie instalacji wodnej - naprawa i wymiana instalacji od pionu głównego do zaworu odcinającego (mieszkaniowego), łącznie z tym zaworem oraz naprawa i wymiana wodomierza lokalowego, z wyjątkiem stwierdzonej ingerencji lub zaniechania obowiązku przez użytkownika lokalu określonymi w §10 ust. 2 pkt 12 i 13 niniejszego regulaminu,

- c) w zakresie instalacji kanalizacyjnej - naprawa i wymiana pionu kanalizacyjnego wraz z trójnikiem stropowym,
 - d) w zakresie instalacji elektrycznej - naprawa i wymiana instalacji od szafki przyłączeniowej do głównych bezpieczników lokalowych,
 - e) naprawa ścian i sufitów uszkodzonych w wyniku wad konstrukcyjnych budynku i przecieków dachu z wyłączeniem robót zaliczonych do odnawiania lokalu w rozumieniu §14 ust. 4 regulaminu oraz fizycznego uszkodzenia w/w elementów,
 - f) 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.
4. Użytkownik obowiązany jest utrzymywać lokal w należytym stanie technicznymi estetycznym oraz wykonać we własnym zakresie i na własny koszt, następujące naprawy, wymiany i odnowienia:
- a) naprawę wszystkich przewodów instalacyjnych wchodzących w zakres standardowego wyposażenia mieszkań, od głównych zaworów instalacji wodociągowych oraz odpływów nieczystości płynnych na odcinku od pionów kanalizacyjnych,
 - b) udrażnianie przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych wewnątrz lokalu mieszkalnego,
 - c) wymianę zużytych uszczelki w zaworach czerpalnych nad: wannami, zlewozmywakami, umywalkami, w ustępowych spłuczkiach,
 - d) naprawę urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu mieszkalnym, łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - e) naprawę wewnętrznej instalacji elektrycznej w mieszkaniu,
 - f) naprawę ścian, sufitów, malowanie, tapetowanie i uzupełnianie ubytków tynku wewnątrz lokalu mieszkalnego,
 - g) wymianę, naprawę i konserwację stolarki okiennej i drzwiowej,
 - h) naprawę i wymianę podłóg, łącznie z podłożem,
 - i) odnowienie mieszkania,
 - j) naprawę i konserwację całej instalacji domofonowej w przypadku gdy naprawa i konserwacja nie jest zlecona Spółdzielni,
 - k) naprawę lub wymianę uszkodzonych zamków, zamknięć i tym podobnych elementów w oknach i drzwiach,
 - l) uzupełnianie oszklenia drzwi i okien,
 - m) bieżącą konserwację balkonów, logii - malowanie wg kolorystyki uzgodnionej ze Spółdzielnią, wymiana okładzin podłogowych i ściennych,
 - n) bieżącą konserwację grzejników w tym ich malowanie, mające wpływ na ich trwałość.
5. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz 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. Użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do:
- a) niezwłocznego zawiadomienia Spółdzielni o wszelkich dostrzeżonych usterkach i awariach wewnątrz lokalu mieszkalnego, których naprawa obciąża Spółdzielnię,
 - b) udostępnienia lokalu w dniach i godzinach uprzednio uzgodnionych ze Spółdzielnią, celem przeprowadzenia przeglądu technicznego, remontu albo usunięcia awarii.
6. W stosunku do użytkowników zajmujących lokale na zasadzie najmu obowiązki te wpisuje się jako składnik warunków umowy najmu.
7. Zabrania się bez zgody Spółdzielni samodzielnego demontażu grzejników i zaworów instalacji centralnego ogrzewania, przeróbek tej instalacji, samodzielnego demontażu urządzeń pomiarowych wody, podzielników kosztów energii cieplnej, samodzielnego przeróbek instalacji gazowej, za wyjątkiem wymiany urządzeń gazowych.
8. Zabrania się bez zgody Spółdzielni prowadzenia prac remontowych polegających na:

- a) ingerencji w elementy konstrukcyjne budynku, tj. zmian w ścianach konstrukcyjnych lokalu,
- b) wyburzaniu ścian działowych,
- c) wykonania nowej wewnętrznej instalacji elektrycznej,
- d) w budynkach wyposażonych w instalację gazową dokonywania podłączeń pochłaniaczy, oparów do otworów wentylacyjnych, zasłaniania kratki wentylacyjnych oraz montażu wentylatorów wyciągowych na kratkach wentylacyjnych,
- e) zabudowy balkonów lub montażu daszków nad balkonami ostatniego piętra,
- f) wymiany stolarki okiennej.

9. Zgody, o której mowa w ust. 7 i 8 regulaminu udziela się na pisemny wniosek użytkownika lokalu. Jeżeli planowane przez użytkownika lokalu roboty budowlane wymagają decyzji lub zgłoszenia do właściwego organu administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, użytkownik lokalu jest zobowiązany do przedłożenia stosownych dokumentów służbom technicznym spółdzielni wraz z w/w wnioskiem.

10. Ze względu na bezpieczeństwo oraz prawidłowy stan techniczny budynków i lokali Spółdzielnia ma obowiązek prowadzić kontrolę-przeglądy okresowe w terminach i zakresie określonym przepisami prawa i ma prawo kontrolować wykonywanie prac o których mowa w ust. 7 i 8 oraz wykonywanie obowiązków przez użytkowników lokali określonych w ust. 4 regulaminu. W razie nieudostępnienia lokalu celem przeprowadzenia obowiązkowych kontroli-przeglądów technicznych oraz stwierdzenia rażących zaniedbań, szczególnie w zakresie szczelności odbiorników gazowych - wyznaczy termin przeprowadzenia kontroli lub usunięcia przez użytkownika, drogą zlecenia wykonania prac przez koncesjonowany zakład. Po bezskutecznym upływie terminu zgłosi ten fakt zakładowi gazowiczemu, celem odcięcia dopływu gazu do tego lokalu mieszkalnego.

11. Użytkownik, który uzyskał zgodę Spółdzielni na prowadzenie prac remontowych w zakresie, o którym mowa w ust. 7 i 8 regulaminu zobowiązany jest niezwłocznie po ich zakończeniu zgłosić służbom technicznym Spółdzielni odbiór tych robót.

12. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

13. W przypadku wymiany instalacji, wykonywanej w ramach planu remontowego czy też usuwania awarii na instalacjach, Spółdzielnia dokonuje koniecznych wykuc otworów. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne uszkodzenia okładzin ściennych i podłogowych (np. płytek ceramicznych, paneli, boazerii) oraz za uszkodzenia tapet w zakresie, w jakim uszkodzenie było niezbędne do właściwego przeprowadzenia naprawy. Spółdzielnia zobowiązana jest jedynie do uzupełnienia otworów po wykuciu, poprzez ich zamurowanie i zatynkowanie.

14. W przypadku naprawy lub wymiany obróbek blacharskich na balkonie, wymiany izolacji płyty stropowej balkonu, Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za okładziny podłogowe (tj. płytki ceramiczne, wykładziny), których uszkodzenie jest konieczne do wykonania tych prac.

13. Spółdzielnia nie wykonuje napraw w lokalach, które obciążone są zaległościami z powodu nie wnoszenia opłat za użytkowanie lokali. Z postanowienia tego wyłączają się prace, których zaniechanie powodowałoby uszkodzenie elementów budynku lub stanowiło zagrożenie dla innych lokali lub mieszkańców.

RODZIAŁ VII – POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

1. Na podstawie ewidencji kosztów i przychodów z roku poprzedniego Spółdzielnia sporządza plan finansowy przedstawiany Zarządowi przez Głównego Księgowego. Plan winien obejmować planowane koszty i przychody poszczególnych rodzajów działalności Spółdzielni. Rada Nadzorcza przyjmuje plan finansowy w drodze uchwały, w terminie 6 miesięcy od zakończenia poprzedniego roku kalendarzowego.

2. Najemcy i dzierżawcy lokali oraz dzierżawcy terenów nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w Rozdziale IV Regulaminu.
3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni nie czerpią korzyści z pożytków i przychodów Spółdzielni z pozostałej działalności Spółdzielni.
4. Właściciel lokalu ponosi koszty eksploatacji i utrzymania lokalu oraz koszty utrzymania nieruchomości wspólnej i koszty utrzymania nieruchomości i obiektów stanowiących mienie spółdzielni (w tym: do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników lokali i mienia pozostałego), na zasadach określonych przez statut i ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Należności nieściągalne i przedawnione, w stosunku do których nie jest możliwe wznowienie postępowania egzekucyjnego obciążają koszty nieruchomości, z której pochodzą i wpływają na wysokość opłat wnoszonych przez użytkowników lokali.

§ 16

1. Rozliczenie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach: miesięcznych, kwartalnych lub rocznym, w zależności od decyzji Zarządu.
2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki nieruchomościami podlega obowiązkowym obciążeniom z tytułu podatku dochodowego i zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki nieruchomościami w roku następnym.

§ 17

1. Wypowiedzenie członkostwa w spółdzielni przez właściciela lokalu powoduje zmianę bieżącej wysokości opłaty za lokal od miesiąca następnego po skutecznym złożeniu wypowiedzenia, zgodnie z obowiązującymi stawkami opłat za używanie lokali.
2. Utrata członkostwa w przypadkach określonych statutem lub ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych powoduje zmianę bieżącej wysokości opłaty za lokal od miesiąca następnego po utracie członkostwa, zgodnie z obowiązującymi stawkami opłat za używanie lokali.
3. Po zakończeniu roku finansowego spółdzielnia w terminie 30 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez uprawniony organ, przesyła na pisemne żądanie właściciela lokalu, roczne rozliczenie kosztów i przychodów jego lokalu za poprzedni okres rozliczeniowy.
4. 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.
5. Celem ustalenia obowiązku wnoszenia opłat za użytkowanie lokali, osoby uprawnione obowiązane są na wezwanie Zarządu Spółdzielni do zgłoszenia wszystkich osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym.
6. Najemcy lokali mieszkalnych odpowiadają za wnoszenie opłat eksploatacyjnych w przypadku zgłoszenia umowy najmu przez członków Spółdzielni lub pozostałych użytkowników będących właścicielami lokali mieszkalnych lub posiadaczami spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych, a z treści umowy najmu wynika obowiązek wnoszenia tych opłat przez najemców.