

Regulamin  
rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi  
i ustalania wysokości opłat za lokale

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (w skrócie: „gzm”) służące ustaleniu wysokości obciążeń poszczególnych lokali tymi kosztami (opłatami) w Kaliskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Kaliszu, zwanej dalej „Spółdzielnią”.

2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu niniejszego Regulaminu obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w tym z:

- 1) eksploatacją i utrzymaniem lokali,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) działalnością społeczną, oświatową i kulturalną,
- 5) odpisem na fundusz na remonty,
- 6) spłatą zobowiązań długoterminowych.

3. Rozliczenia kosztów gzm dokonuje się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi, z wyjątkiem kosztów dostawy energii cieplnej, które rozliczane są w odrębnie ustalonych okresach.

4. Podstawą wydatkowania środków i rozliczania kosztów gzm jest roczny plan gospodarczo-finansowy gzm, uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Jeżeli po uchwaleniu planu następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za lokale w trakcie okresu rozliczeniowego.

5. Ilekroć w postanowieniach Regulaminu użyto określenia „użytkownik lokalu”, rozumie się przez to członka Spółdzielni, właściciela (współwłaściciela) lokalu niebędącego członkiem, osobę niebędącą członkiem, której przysługuje (w całości lub w udziale) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemcę oraz osobę faktycznie korzystającą z lokalu.

II. Jednostki rozliczeniowe

§ 2

1. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zależności od rodzaju kosztów są:

- 1) jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
- 2) osoba zamieszkała w lokalu,
- 3) lokal,
- 4) wskazania urządzeń pomiarowych,
- 5) wskazania podzielników kosztów centralnego ogrzewania.

2. O zastosowaniu poszczególnych jednostek rozliczeniowych decyduje – w ramach statutu i uchwał Walnego Zgromadzenia (daw. Zebrania Przedstawicieli Członków) – Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni.

### § 3

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak: pokoje, kuchnie, łazienki, ubikacje, itp. pomieszczenia służące potrzebom mieszkalnym i gospodarczym użytkownika, których wysokość jest nie mniejsza niż 220 cm.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic oraz tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm.

Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

2. Przez lokal użytkowy rozumie się pomieszczenie(a) wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej (handlowej, usługowej, wytwórczej lub innej). Natomiast przez pomieszczenie dodatkowe rozumie się pomieszczenie(a) wynajmowane przez osobę fizyczną lub prawną albo inny podmiot nie prowadzący działalności gospodarczej i wykorzystywane na cele nie związane z taką działalnością.

3. Powierzchnię lokalu użytkowego (pomieszczenia dodatkowego) ustala się według zasad określonych w ust. 1, z wyłączeniem powierzchni przynależnych (przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacja, itp.), łącznie z pomieszczeniami składowymi, garażami, komórkami, itp.

Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.

Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.

4. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

5. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się według powykonawczej dokumentacji technicznej budynku przejętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru.

6. Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary na wysokości 1 m nad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji.

Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup>.

Przy ustalaniu powierzchni nie należy wliczać wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,01 m<sup>2</sup>.

#### § 4

Stan ilości osób w poszczególnych lokalach opiera się na danych z ewidencji ludności Urzędu Miejskiego/Gminy oraz weryfikowany jest poprzez zgłoszenia użytkowników lokali, poparte odpowiednim urzędowym dokumentem (potwierdzenie pobytu, zaświadczenie z uczelni, wojska, itp.).

Korekty ilości osób dokonuje się od następnego miesiąca po przedstawieniu stosownego dokumentu.

### III. Kwalifikacja kosztów

#### § 5

Koszty eksploatacji i utrzymania lokali obejmują w szczególności:

- 1) koszty dostawy i rozliczenia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- 2) koszty dostawy zimnej wody do lokalu i odprowadzenia ścieków,
- 3) koszty odczytów i legalizacji (wymiany) wodomierzy w lokalu,
- 4) opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- 5) podatek od nieruchomości za lokal (nie obejmuje właścicieli lokali wyodrębnionych z majątku Spółdzielni).

#### § 6

1. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.

2. Na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej składają się w szczególności koszty:

- 1) energii elektrycznej (w klatkach schodowych, piwnicach, itp.),
- 2) utrzymania zieleni,
- 3) konserwacji, drobnych napraw i przeglądów technicznych,
- 4) utrzymania czystości w budynkach i na terenach przyległych,
- 5) ubezpieczenia majątku,
- 6) z tytułu podatku od nieruchomości,

- 7) z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu,
- 8) eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych i innych urządzeń,
- 9) obsługi nieruchomości oraz koszty ogólne Spółdzielni.

3. Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, uczestniczą w pokrywaniu kosztów, o których mowa w ust. 2, w ramach kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości bez względu na to, czy dokonano w niej wyodrębnienia lokalu.

5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych rozlicza się na poszczególne nieruchomości w obrębie danego osiedla, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

6. Jeżeli pomieszczenia takie, jak piwnice i inne stanowią część wspólną nieruchomości mimo tego, że są przyporządkowane poszczególnym lokalom, lub im przynależne, rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości odbywa się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali dla wszystkich użytkowników lokali.

## § 7

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni obejmują koszty dotyczące:

1) nieruchomości lub ich części nie przeznaczonych do wspólnego korzystania (np. grunty, lokale mieszkalne i użytkowe, garaże - oddawane w najem lub dzierżawę, budynki administracji, magazyny),

2) nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania (np. drogi osiedlowe, chodniki, parkingi, elementy małej architektury, tereny zielone, infrastruktura techniczna).

2. Koszty, o których mowa w ust. 1 obejmują w szczególności:

- 1) podatek od nieruchomości i opłatę za użytkowanie wieczyste gruntów,
- 2) koszty oświetlenia terenu,
- 3) koszty utrzymania czystości,
- 4) koszty remontów i konserwacji nawierzchni dróg, chodników, parkingów,
- 5) koszty obsługi nieruchomości oraz koszty ogólne Spółdzielni.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni rozlicza się na poszczególne nieruchomości w obrębie danego osiedla, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

## § 8

1. Do kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zalicza się w szczególności koszty:

- 1) związane z prowadzeniem zajęć, organizacją imprez, kół zainteresowań,
- 2) utrzymania i eksploatacji lokali, w których działalność jest prowadzona,
- 3) zakupu i amortyzacji sprzętu oraz urządzeń służących tej działalności,
- 4) wynagrodzeń i innych obciążeń dotyczących pracowników zatrudnionych przy prowadzeniu tej działalności.

2. Ewidencję księgową tej działalności prowadzi się odrębnie, wykazując wynik.

## § 9

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

2. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu na remonty prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości według zasady memoriału.

3. Odpisy na fundusz na remonty dokonywane są w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej, która zatwierdza wysokość odpisu na podstawie oszacowanych potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości w rocznym planie gospodarczo-finansowym gzm.

## § 10

Koszty spłaty zobowiązań długoterminowych dotyczą:

- 1) kredytów zaciągniętych na sfinansowanie kosztów budowy lokali wraz z odsetkami,
- 2) kosztów termomodernizacji budynków obejmujących także spłatę zaciągniętych na ten cel kredytów wraz z odsetkami.

## § 11

1. Podstawą ustalenia kosztów ogólnych Spółdzielni przypadających na koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości jest struktura przychodów całej działalności Spółdzielni z wyłączeniem przychodów na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni (mediów).

Tak ustalone koszty ogólne przypadające na działalność eksploatacyjną odnoszone są w ciężar kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, a podstawą ich rozliczenia na poszczególne nieruchomości jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

2. Koszty ogólne Spółdzielni, tj. koszty funkcjonowania biura Spółdzielni obejmują następujące grupy kosztów:

- osobowe (np. wynagrodzenia pracowników),
- utrzymania i funkcjonowania biura,
- funkcjonowania statutowych organów Spółdzielni,
- lustracji i innych kontroli zewnętrznych,
- usług informatycznych i prawnych,

- inne.

3. Na koszty obsługi nieruchomości składają się m.in.:

- koszty administracji osiedli,
- wynagrodzenia pracowników administracji wraz z narzutami.

#### IV. Rozliczanie kosztów gzm

##### § 12<sup>(3)</sup>

1. Koszty energii cieplnej dostarczanej do mieszkań i lokali użytkowych na cele bytowe ustala się na podstawie kosztów rzeczywiście poniesionych, składających się z:

1) kosztów zakupu energii cieplnej obejmujących sumę:

a) opłat niezależnych od zużycia energii cieplnej (opłata stała):

- za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 m-cy w roku w zł/MW,
- za przesył liczony od mocy zamówionej w okresie 12 m-cy w roku w zł/MW,
- opłata za nośnik ciepła( za napełnianie i uzupełnianie instalacji odbiorczych),
- opłaty za inne usługi wykonywane przy realizacji dostawy ciepła w ramach zawartych umów z dostawcą lub innych zleceń,

b) opłat wynikających ze zużycia energii cieplnej (opłata zmienna):

- za zużytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych w zł/GJ,
- za przesył liczony według ilości zużytej energii cieplnej w zł/GJ.

2) kosztów zakupu paliwa, kosztów eksploatacji bieżącej źródła ciepła (obsługa serwisowa, naprawy, energia elektryczna, woda na uzupełnienie zładu), oraz odpisu remontowego na odtworzenie środka trwałego – w przypadku wytwarzania ciepła w kotłowni własnej Spółdzielni.

Tak ustalone koszty całkowite i rzeczywiste koszty zakupu ciepła rozdzielane są na koszty centralnego ogrzewania i koszty przygotowania (podgrzania) ciepłej wody użytkowej. Koszt centralnego ogrzewania budynku lub grupy budynków stanowi różnicę między całkowitym kosztem dostawy energii cieplnej a sumą opłat naliczonych lokatorom za zużytą ciepłą wodę użytkową w danym okresie rozliczeniowym.

2. Wszystkie lokale muszą być wyposażone w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania (lokale opomiarowane).

##### § 13<sup>(3)</sup>

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla lokali wyposażonych w podzielniki kosztów odbywa się według następujących zasad:

1) podstawą rozliczeń są indywidualne wskazania urządzeń pomiarowych (podzielników) oraz powierzchnie użytkowe lokali;

2) koszty centralnego ogrzewania określone w § 12 ust. 1, osobno dla każdego budynku lub grupy budynków (w przypadku węzła cieplnego grupowego lub kotłowni lokalnej), dzieli się na:

a) koszty stałe związane z opłatami stałymi zakupu lub wytworzenia ciepła rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,

b) koszty zmienne związane z ilością dostarczonego ciepła (opłaty zmienne) rozliczane według podziału:

- **50% jako koszty stałe wspólne** związane z ogrzewaniem powierzchni ogólnego użytku takich jak pralnie, suszarnie, klatki schodowe, itp. i uzyskiem ciepła od pionów instalacji c.o. rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,

- **50% jako koszty zużycia** rozliczane według wskazań podzielników kosztów ogrzewania.

3) w wyjątkowych przypadkach dla pojedynczych budynków Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o zmianie procentowego podziału kosztów zmiennych;

4) dla lokali, których usytuowanie w bryle budynku powoduje zwiększone straty ciepłe, stosuje się współczynniki redukcyjne  $R_m$ , obniżające odczyt wskazań podzielników; wielkość współczynników redukcyjnych  $R_m$  określana jest na podstawie wytycznych wydanych przez Centralny Ośrodek Badawczo-Rozwojowy Techniki Instalacyjnej „INSTAL” w Warszawie;

5) podstawowym okresem rozliczeniowym jest okres kolejnych 12 miesięcy, który w uzasadnionych wypadkach można skrócić lub wydłużyć;

6) odczytów wskazań podzielników dokonuje się po zakończeniu okresu rozliczeniowego zdalnie metodą radiową; w przypadku trudności przeprowadzenia zdalnego odczytu użytkownik lokalu jest zobowiązany do zapewnienia upoważnionym przez Spółdzielnię osobom wstępu do mieszkania w celu wizualnego dokonania odczytu oraz oceny przyczyn awarii i jej usunięcia;

7) rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z zawartą umową i niniejszym regulaminem; koszt serwisu rozliczeniowego doliczany jest dla każdego lokalu przy okresowym rozliczeniu kosztów ogrzewania;

8) za zainstalowane w lokalu urządzenia pomiarowe (podzielniki) każdy użytkownik lokalu obciążany jest w systemie ratalnym przy kolejnych okresowych rozliczeniach kosztów ogrzewania do czasu pełnego pokrycia kosztów zainstalowanych urządzeń; w przypadku, gdy z inicjatywy użytkownika lokalu grzejnik zostaje zdemontowany, podzielnik zainstalowany na tym grzejniku podlega zdjęciu z ewidencji i nie jest brany pod uwagę w rozliczeniach kosztów ogrzewania, a użytkownik lokalu pokrywa nadal kolejne raty za ten podzielnik;

9) użytkownika lokalu obciążają koszty usunięcia uszkodzenia podzielnika powstałe z jego winy oraz koszty demontażu i montażu nowych podzielników w związku ze zmianą grzejnika lub jego likwidacją;

10) w lokalach gdzie nastąpiła awaria podzielników lub gdy z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu odczytanie podzielników nie jest możliwe, koszty zużycia są szacowane na podstawie uśrednionych odczytów danych podzielników z ostatnich trzech lat;

11) w przypadku stwierdzenia podczas odczytu uszkodzenia podzielnika, plomb podzielnika lub faktu dokonania innej niepożądanego ingerencji w podzielnik, ustala się, że od użytkownika dochodzone będzie odszkodowanie w wysokości ustalonej zgodnie z następującymi zasadami:

- **koszty stałe i koszty stałe wspólne** – ustala się na zasadach ogólnych określonych niniejszym regulaminem (pkt 2 lit. a, b)

- **koszty zmienne zużycia** – zostaną wyliczone jako wartość zużycia ciepła na dany lokal wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do lokalu (maksymalne zużycie ciepła w lokalu);

12) dla każdego okresu rozliczeniowego oblicza się maksymalny i minimalny koszt zmienny zużycia ciepła dla lokalu w przeliczeniu na  $1 \text{ m}^2$  powierzchni lokali użytkowanych w danej nieruchomości. Obliczeń maksymalnego i minimalnego kosztu dokonuje się zgodnie z § 7 ust. 2 pkt 1 i 2 i § 8 rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. w sprawie warunków ustalania możliwości i

opłacalności zastosowania ciepłomierzy, podzielników kosztów ogrzewania oraz wodomierzy do pomiaru ciepłej wody użytkowej, warunków wyboru metody rozliczania kosztów zakupu ciepła oraz zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach (Dz.U. z 2021 r. poz. 2273). Jeżeli koszt zmienny zużycia ciepła w lokalu wyliczony na podstawie rzeczywistych wskazań podzielników kosztów ogrzewania przekroczy obliczoną wartość maksymalną, to koszt zmienny zużycia w rozliczeniu zostanie przyjęty zgodnie z wartością maksymalną. Różnica między kosztami wyliczonymi na podstawie rzeczywistych wskazań podzielników a obliczoną wartością maksymalną zostanie uwzględniona w kosztach zużycia pozostałych lokali w nieruchomości. Jeżeli koszt zmienny zużycia ciepła lokalu wyliczony na podstawie rzeczywistych wskazań podzielników kosztów ogrzewania będzie niższy niż obliczona wartość minimalna, to koszt zmienny zużycia w rozliczeniu zostanie przyjęty zgodnie z wartością minimalną. Różnica między kosztami wyliczonymi na podstawie rzeczywistych wskazań podzielników a obliczoną wartością minimalną zostanie uwzględniona w kosztach zużycia pozostałych lokali w nieruchomości;

13) Użytkownik lokalu otrzymuje rozliczenie kosztów ogrzewania w formie papierowej; razem z rozliczeniem przekazywane są użytkownikom lokali informacje dotyczące rozliczeń kosztów zakupu ciepła w zakresie zgodnym z § 9 pkt 2 lit a i b rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska, o którym mowa w pkt 12;

14) w przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, rozliczenie końcowe za cały okres rozliczeniowy otrzymuje ten użytkownik, który przejmuje lokal i wynik tego rozliczenia księgowany jest na jego koncie opłat za lokal (tzw. czynszowym);

15) rozliczenie finansowe kosztów centralnego ogrzewania lokali w danej nieruchomości odbywa się w terminie do 3 miesięcy od daty końcowej okresu rozliczeniowego.

Wynik rozliczenia, zarówno nadpłata, jak i niedopłata w stosunku do opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, księgowany jest na koncie opłat za używanie lokali w miesiącu zakończenia rozliczenia dla danego lokalu. Księgowanie następuje jednorazowo w całej kwocie, bez odnoszenia wyniku rozliczenia do poszczególnych miesięcy okresu rozliczeniowego.

Nadpłata podlega zaliczeniu w pierwszej kolejności na poczet zaległych, a następnie na poczet bieżących i przyszłych opłat za używanie lokalu lub innych zobowiązań użytkownika lokalu wobec Spółdzielni.

Jeżeli nie występuje zadłużenie w opłatach za używanie lokalu ani żadne inne zobowiązanie wobec Spółdzielni, użytkownik lokalu może na swój wniosek otrzymać zwrot nadpłaty.

Niedopłatę wynikającą z rozliczenia użytkownik lokalu zobowiązany jest zapłacić wraz z opłatami za lokal w najbliższym terminie płatności;

16) w przypadku zmiany użytkownika lokalu po zakończeniu okresu rozliczeniowego, a przed rozliczeniem finansowym kosztów centralnego ogrzewania, o którym mowa w pkt 15, wynik rozliczenia obciąża tego użytkownika, któremu przysługuje prawo do lokalu w dniu dokonania rozliczenia i księgowany jest na jego koncie opłat za używanie lokalu;

17) w przypadku lokali przejmowanych przez Spółdzielnię (mieszkalnych i użytkowych) rozliczenie podzielone jest na odpowiednie okresy związane z poszczególnymi użytkownikami tych lokali. Koszty dotyczące użytkownika zdającego lokal wyliczane są metodą szacunkową do wysokości naliczonych zaliczek w okresie rozliczanym.



2. Wysokość zaliczek pobieranych od użytkowników lokali na pokrycie kosztów ogrzewania ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie wyników poprzedniego okresu rozliczeniowego oraz aktualnych jednostkowych kosztów zakupu lub wytworzenia ciepła. Wysokość zaliczek może być zróżnicowana dla poszczególnych mieszkań na podstawie prognozowanego indywidualnego zużycia i zmieniać się wraz ze wzrostem kosztów ogrzewania. Zarząd może dla poszczególnych budynków ustalić opłaty za ogrzewanie w formie dwuskładnikowej, tj.:

- zaliczek rozliczanych na podstawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania,
- opłat stałych związanych z pokryciem kosztów stałych za moc zamówioną i przesył ciepła dla danego budynku nie podlegających rozliczeniu.

Wysokość opłat stałych ustalana jest indywidualnie dla każdego budynku na podstawie aktualnych stawek z taryfy ciepłej dostawcy ciepła oraz wielkości mocy zamówionej.

3. Lokale dotychczas nieopomiarowane (bez podzielników kosztów) w budynku opomiarowanym rozliczane są ryczałtowo według następujących zasad:

1) stawkę miesięcznej zaliczki ryczałtowej w zł/m<sup>2</sup> na pokrycie kosztów ogrzewania ustala się jako trzykrotność uśrednionego miesięcznego kosztu ogrzewania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali w danym budynku z ostatniego okresu rozliczeniowego; stawki te aktualizowane są po rozliczeniu kolejnego okresu rozliczeniowego;

2) suma zaliczek ryczałtowych stanowi koszt ogrzewania lokalu w kolejnym okresie rozliczeniowym i nie podlega żadnemu innemu rozliczeniu.

Dla pojedynczych lokali opomiarowanych nie jest możliwa zmiana sposobu rozliczenia z rozliczenia według wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania na rozliczenie ryczałtowe.

4. W uzasadnionych przypadkach, zaopiniowanych przez Komisję Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Inwestycji Rady Nadzorczej, Zarząd może odstąpić od rozliczenia danego budynku lub grupy budynków według wskazań podzielników kosztów i rozliczyć budynek (budynki) według zasad obowiązujących dla budynków nieopomiarowanych opisanych w § 14.

## § 14

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki c.o.

Powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, w-c, itd.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem z sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie.

Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggii, tarasów, klatek schodowych, piwnic lokatorskich, strychów, pralni i suszarni domowych, pomieszczeń na wózki dziecięce, itd.).

Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie również piwnic przynależnych do lokali użytkowych, jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalację centralnego ogrzewania i nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z przyległych pomieszczeń.

2. Podstawą do obciążenia kosztami ogrzewania poszczególnych lokali w budynkach nieopomiarowanych jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.

3.<sup>(3)</sup> Lokale użytkowe rozliczane są na zasadach systemu opomiarowanego określonych w § 13.

Wysokość pobieranych zaliczek na pokrycie kosztów ogrzewania ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni na podstawie wielkości zużycia energii cieplnej w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz aktualnych cen i stawek zakupu energii. Koszty energii ustalane są zgodnie z zasadami określonymi w § 12 ust. 1.

## § 15

1. Za powierzchnię objętą dostawami ciepłej wody uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczonej centralnie.

2. Za dostawę ciepłej wody pobiera się opłaty ustalone następująco:

- 1) za podgrzanie 1 m<sup>3</sup> wody – dla lokali z zainstalowanymi wodomierzami,
- 2) ryczałt liczony od liczby osób zamieszkałych w lokalu – dla lokali bez zainstalowanych wodomierzy.

Wysokość tych opłat ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni na podstawie aktualnych cen zakupu energii cieplnej.

## § 16

1. Koszt zużycia wody i odprowadzania ścieków jest składnikiem opłaty za lokal naliczanym w stosunku miesięcznym.

Na koszt ten składają się:

- opłata abonamentowa,
- opłata za zużytą wodę i odprowadzanie ścieków według odczytu indywidualnych wodomierzy lub opłata ryczałtowa dla lokalu nie wyposażonego w wodomierze,
- opłata wynikająca z różnicy wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy w lokalach (tzw. woda nierozliczona).

Opłata abonamentowa według aktualnej stawki dostawcy wody uwzględniona jest w miesięcznej opłacie za lokal w wysokości wynikającej z przeliczenia na liczbę lokali w nieruchomości.

Opłata za zużytą wodę i odprowadzanie ścieków ustalana jest na podstawie odczytu stanu wodomierzy zainstalowanych w lokalach oraz obowiązujących cen za 1 m<sup>3</sup> wody i ścieków. Opłatę ryczałtową na pokrycie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków dla lokalu nie wyposażonego w wodomierze ustala się w wysokości wynikającej z pomnożenia limitu 5,4 m<sup>3</sup> na osobę przez aktualną cenę wody i ścieków oraz liczbę osób w lokalu.

Koszty wynikające z różnicy wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy w lokalach pokrywane są w przeliczeniu na lokal w danej nieruchomości (opłata za tzw. wodę nierozliczoną).

2.<sup>(3)</sup> Wszystkie lokale muszą być wyposażone w wodomierze. Wodomierz jest urządzeniem instalowanym na koszt użytkownika lokalu.

Odczytu stanu wodomierzy dokonuje się raz lub dwa razy w roku kalendarzowym. Suma odczytów wszystkich liczników ciepłej i zimnej wody w lokalu stanowi podstawę do rozliczenia indywidualnego zużycia wody i odprowadzenia ścieków. Miesięczne opłaty na pokrycie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków ustala się dla poszczególnych lokali zaliczkowo na okresy między odczytami wodomierzy w wysokości wynikającej z rzeczywistych kosztów poprzedniego okresu. Ewentualne

różnice pomiędzy opłatami zaliczkowymi a opłatami wynikającymi z rzeczywistego zużycia wody będą rozliczane po odczycie stanu liczników wodomierzy.

Zaliczka miesięczna na pokrycie kosztów tzw. wody nierozliczonej ustalana jest na podstawie różnicy kosztów pomiędzy zużyciem wody według wskazań wodomierzy głównych a sumą obciążeń z tytułu zużycia wody w lokalach z ostatniego roku kalendarzowego w przeliczeniu na lokal/miesiąc w danej nieruchomości. Rozliczenie tej zaliczki następuje po zakończeniu roku kalendarzowego.

Wynik okresowego rozliczenia opłat obciąża użytkownika, któremu przysługuje prawo do lokalu w chwili otrzymania wyniku rozliczenia.

W okresach wynikających z odrębnych przepisów wodomierze podlegają legalizacji (wymianie). Koszty legalizacji (wymiany) wodomierzy i ich zabezpieczeń oraz odczytów wodomierzy pokrywane są w opłacie za lokal, w stawce miesięcznej ustalonej w przeliczeniu na 1 wodomierz.

Budynki będą sukcesywnie wyposażane w wodomierze z odczytem radiowym. Po uruchomieniu odczytów radiowych różnice pomiędzy wskazaniami wodomierzy głównych a sumą wskazań wodomierzy w lokalach (tzw. woda nierozliczona) odnoszone będą do danej nieruchomości, w przeliczeniu na lokal miesięcznie, z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury (węzły ciepłe).

3. W lokalach niezamieszkałych w przypadku braku wodomierzy do wyliczeń opłaty ryczałtowej na pokrycie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków przyjmuje się liczbę 1 (jedną osobę).

4. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do udostępnienia lokalu w celu dokonania odczytu wodomierzy w terminach określonych przez administrację Spółdzielni.

W przypadku nieudostępnienia lokalu do dokonania odczytu lub odmowy dokonania legalizacji (wymiany) wodomierzy, lokal rozliczany będzie jak nieopomiarowany (nie wyposażony w wodomierze).

5. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza, lokal rozliczany jest na podstawie zużycia wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

W przypadku stwierdzenia umyślnego działania powodującego zaniżenie rzeczywistych stanów zużycia wody, w lokalu wprowadza się rozliczenie jak dla lokalu nieopomiarowanego (niewyposażonego w wodomierze).

## § 17

1. W zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię obowiązują zasady wynikające z uchwał organów stanowiących odpowiednich jednostek samorządu terytorialnego, na obszarze których znajdują się zarządzane nieruchomości.

2. Odbieranie odpadów komunalnych organizuje dana jednostka samorządu terytorialnego w zamian za uiszczaną na jej rzecz opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

W odniesieniu do nieruchomości, na których zamieszkują mieszkańcy opłata ta obliczana jest jako iloczyn liczby mieszkańców zamieszkujących daną nieruchomość i stawki opłaty ustalonej uchwałą organu stanowiącego odpowiedniej jednostki samorządu terytorialnego.

3. Użytkownicy lokali w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię obowiązani są zadeklarować liczbę osób zamieszkujących w lokalu. W przypadku niezłożenia deklaracji (oświadczenia) lub złożenia deklaracji niezgodnych ze stanem faktycznym, Spółdzielnia ma prawo ustalić, czy i ile osób zamieszkuje w lokalu, albo przyjąć liczbę osób według posiadanych przez siebie danych.
4. W przypadku zmiany liczby osób zamieszkujących w lokalu, osoba której przysługuje tytuł prawny do tego lokalu lub inny użytkownik lokalu, zobowiązani są niezwłocznie do złożenia korekty oświadczenia wraz ze stosownym udokumentowaniem.
5. Użytkownicy lokali zobowiązani są do selektywnej zbiórki odpadów, tj. do ich segregowania według zasad określonych w uchwale organu stanowiącego odpowiedniej jednostki samorządu terytorialnego. W przypadku obciążenia Spółdzielni wyższą stawką opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi właściwą dla odpadów zmieszanych (nie segregowanych), z tą chwilą zmianie ulegnie także stawka, którą Spółdzielnia obciążyć będzie użytkowników lokali.
6. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi jest ustalana dla danego lokalu jako iloczyn liczby mieszkańców zamieszkujących w tym lokalu i stawki ustalonej przez organ stanowiący odpowiedniej jednostki samorządu terytorialnego.
7. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi jako niezależna od Spółdzielni ujmowana jest w oddzielnej pozycji opłaty za lokal.
8. W przypadku poniesienia przez Spółdzielnię innych kosztów związanych z gospodarowaniem odpadami komunalnymi (np. czynsz dzierżawny za pojemniki na odpady), lokale w danej nieruchomości będą nimi obciążane w przeliczeniu na osobę.

## § 18

1. Rozliczenia spłaty zobowiązań długoterminowych dokonuje się dla lokali mieszkalnych zajmowanych na warunkach spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu.
2. Obciążenie lokali spłatą zobowiązań długoterminowych powinno być ustalone w zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, chyba że ogólnie obowiązujące przepisy ustanawiają inną podstawę rozliczania tych obciążeń.
3. Spłatę zobowiązań długoterminowych przypadającą na lokale mieszkalne rozlicza się jednolicie dla mieszkań realizowanych w ramach tego samego przedsięwzięcia (zadania) inwestycyjnego, według przypadającej na dany lokal kwoty zobowiązania (kredytu), wynikającej z rozliczenia danej inwestycji i stosownie do zasad obowiązujących dla tej inwestycji.
4. Z zastrzeżeniem odmienności mogących wynikać z ogólnie obowiązujących przepisów, wysokość rocznego odpisu na spłatę zobowiązań długoterminowych dla lokali objętych wspólnym rozliczeniem ustala się przez podzielenie nieumorzonych części kredytu przez średnią powierzchnię tych lokali.

Przy ustalaniu obciążeń poszczególnych lokali spłatą zobowiązań długoterminowych uwzględnia się ewentualne indywidualne uprawnienia członków przysługujące z mocy odrębnych przepisów (np. do zawieszenia lub obniżenia spłaty kredytu).

5. Obciążenie lokali mieszkalnych zajmowanych na warunkach lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu spłatą zobowiązań długoterminowych może być różnicowane z tytułu nierównorzędnych walorów użytkowych i atrakcyjności tych lokali.

Różnicowanie obciążeń, o których mowa wyżej jest wynikiem stosowania zasad, o których mowa w ust. 3 (tj. obowiązujących dla danej inwestycji).

6. Spłatę zobowiązań długoterminowych przypadającą na lokale użytkowe należy rozliczać odrębnie dla każdego lokalu jako wielkość pochodną od kosztu budowy ustalonego w wyniku rozliczeń kosztów inwestycji.

Przy ustalaniu tych obciążeń uwzględnia się wysokość środków własnych wniesionych przez użytkownika na pokrycie budowy lokalu oraz obowiązujące dany lokal warunki spłaty kredytu długoterminowego.

## § 19

Koszty związane z procesem termomodernizacyjnym budynków, jak i kredyty zaciągnięte na ten cel wraz z odsetkami ewidencjonowane są odrębnie dla każdego budynku.

Opłaty wnoszone na ten cel ustalone od 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej stanowią składnik opłaty za lokal.

## § 20

1. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych wynikają z ponoszonych faktycznie przez Spółdzielnię kosztów przeliczonych na jednego mieszkańca budynków wyposażonych w windy, przy uwzględnieniu braku odpłatności mieszkańców parteru oraz 50% odpłatności mieszkańców I piętra.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów stanowią m.in.:

- 1) energia elektryczna zużyta przez urządzenia dźwigowe,
- 2) konserwacja urządzeń dźwigowych,
- 3) opłata za dozór techniczny dźwigów,
- 4) ubezpieczenie urządzeń dźwigowych.

W lokalach niezamieszkałych, do wyliczeń odpłatności z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania dźwigów przyjmuje się liczbę 1 (jedną osobę).

## § 21

Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów obciążają lokale wyposażone w te instalacje. Opłaty miesięczne z tego tytułu ustalane są za punkt instalacji domofonowej.

## V. Zasady kalkulacji kosztów

## § 22

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się jednolicie w odniesieniu do całości zasobów Spółdzielni, osiedla, nieruchomości.

Jeżeli Rada Nadzorcza w ramach uchwalanych corocznie planów gospodarczo-finansowych gzm nie uchwali inaczej, koszty te rozliczane są jednolicie dla całej Spółdzielni.

2. Koszty gzm rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe (w tym zajmowane na podstawie umów najmu i na potrzeby własne Spółdzielni), z wyłączeniem lokali i pomieszczeń ogólnego użytku, takich jak pralnie, suszarnie, przechowalnie wózków oraz lokali służących działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

### § 23

1. Koszty gzm pokrywane są z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali oraz z pożytków uzyskanych z nieruchomości wspólnych.

2. Pożytki z nieruchomości wspólnej ewidencjonowane są jako przychody nieruchomości, w obrębie której powstały.

3. Pożytkami z nieruchomości są m.in. przychody z wynajmowania powierzchni dachów oraz wynajmowania powierzchni ścian na reklamy.

### § 24

1. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami gzm jest średni roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustalony według zasad określonych w ust. 2-4.

2<sup>(1)</sup>. Średni roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala się przez podzielenie globalnej kwoty kosztów eksploatacji przez średnią roczną powierzchnię lokali wymienionych w § 22 ust. 2.

3. Globalną kwotę kosztów eksploatacji przypadającą na lokale mieszkalne ustala się proporcjonalnie do udziału średniej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w stosunku do ogólnej powierzchni lokali.

4.<sup>(3)</sup> Z kosztów przypadających na lokale mieszkalne wyłącza się koszty niezależne od Spółdzielni w szczególności energii cieplnej, wody, odbioru ścieków i odpadów, podatek od nieruchomości, energia elektryczna części wspólnych oraz koszty zależne od Spółdzielni pokrywane odrębnymi opłatami (fundusz na remonty, termomodernizacja, domofon, wymiana-legalizacja wodomierzy); powstałe w ten sposób koszty dzieli się przez średnią powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych. Otrzymany koszt eksploatacji 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej stanowi podstawę ustalenia obciążeń poszczególnych lokali mieszkalnych kosztami eksploatacji (tzw. stawka eksploatacji podstawowej dla lokali mieszkalnych).

5. Dla lokali użytkowych przypadające na lokale koszty zmniejsza się o koszty niezależne od Spółdzielni w szczególności energii cieplnej, wody, odbioru ścieków i odpadów, a następnie dzieli się przez średnią powierzchnię użytkową lokali niemieszkalnych. Otrzymany średni koszt eksploatacji 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej stanowi podstawę ustalania opłat za lokale użytkowe, do których przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo (tzw. stawka eksploatacji podstawowej dla lokali użytkowych).

6. Dla pozostałych lokali użytkowych średni koszt eksploatacji 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, o którym mowa w ust. 5, może być podwyższony z tytułu większej intensywności użytkowania, wyższych stawek opłat za usługi komunalne i innych dodatkowych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w związku z tymi lokalami.

7. W przypadku, gdy członek wykorzystuje część lokalu mieszkalnego na prowadzenie działalności gospodarczej, tj. gdy na działalność tą wykorzystuje odrębne, wyraźnie wydzielone pomieszczenie lokalu mieszkalnego – powierzchnię wykorzystywaną na ten cel obciąża się kosztami eksploatacji według zasad obowiązujących dla lokali użytkowych.

## § 25

Jako podstawę do ustalenia stawki eksploatacji podstawowej na rok następny przyjmuje się koszty poniesione w roku poprzednim z uwzględnieniem niedoborów i nadwyżek z roku poprzedzającego rok planowany oraz z uwzględnieniem wzrostu poszczególnych składników kosztów.

## § 26

1. Stawki eksploatacji podstawowej ustala się odrębnie dla:

1) lokali mieszkalnych zajmowanych przez członków na zasadach spółdzielczych praw do lokali i odrębnej własności lokali oraz lokali mieszkalnych wynajmowanych – według poniesionych kosztów,

2) lokali mieszkalnych zajmowanych przez osoby niebędące członkami – według poniesionych kosztów zwiększonych w pozycjach „koszty ogólne Spółdzielni” i „pozostałe koszty” zgodnie z kalkulacją zatwierdzoną przez Radę Nadzorczą;

3) lokali użytkowych zajmowanych na zasadach własnościowego prawa do lokalu – według poniesionych kosztów;

4) lokali użytkowych oddanych w najem – według stawek umownych,

5) garaży na zasadach własnościowego prawa do garażu – według poniesionych kosztów,

6) garaży oddanych w najem – według stawek umownych.

2. Nie obciąża się kosztami eksploatacji zasobów mieszkaniowych lokali i pomieszczeń ogólnego użytku, jak: pralnie, suszarnie, przechowalnie wózków, piwnice przeznaczone dla użytkowników lokali mieszkalnych.

3. Wysokość stawek opłat zatwierdza uchwałą Rada Nadzorczą Spółdzielni.

4. Osoby niebędące członkami Spółdzielni nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów z własnej działalności Spółdzielni.

## VI. Ustalanie opłat za używanie lokali

### § 27

Ogólne zasady ustalania i wnoszenia opłat za lokale określają postanowienia § 46 – 48 Statutu Spółdzielni.

### § 28

1. Składnikami opłaty za lokal mieszkalny są:

- opłata eksploatacyjna stanowiąca iloczyn stawki eksploatacji podstawowej i powierzchni użytkowej lokalu (tzw. eksploatacja),
- zaliczka na koszty energii cieplnej (centralnego ogrzewania),
- opłata stała za energię cieplną,
- zaliczka na koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków,
- opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- spłata zobowiązań długoterminowych,
- odpis na fundusz na remonty,
- opłata za dźwigi osobowe,
- opłata za domofon,
- opłata za legalizację (wymianę) wodomierzy oraz odczyty ich wskazań,
- abonament za przyłącze wody,
- opłata z tytułu tzw. wody nierozliczonej.

2. Składnikami opłaty za lokal użytkowy, do którego przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo są:

- opłata eksploatacyjna stanowiąca iloczyn stawki eksploatacji podstawowej i powierzchni użytkowej lokalu (tzw. eksploatacja),
- zaliczka na koszty energii cieplnej (centralnego ogrzewania),
- opłata za zużycie wody i odprowadzanie ścieków,
- abonament za przyłącze wody.

3. Czynsz najmu dla lokali użytkowych ustalany jest na poziomie pokrywającym koszty eksploatacji przypadające na dany lokal.

Stawkę tego czynszu zatwierdza Rada Nadzorcza.

Czynsz najmu lokalu użytkowego może być ustalony w drodze przetargu ogłoszonego przez Zarząd Spółdzielni, jeżeli Rada Nadzorcza przyjmie taką formę oddawania lokali w najem.

4. Czynsz najmu pomieszczeń dodatkowych, o których mowa w § 3 ust. 2 zdanie drugie, oraz opłaty za korzystanie z pralni i suszarni ustalone są ryczałtowo według zasad ustalonych odrębnie przez Radę Nadzorczą.

### § 29



Koszty związane z korzystaniem z lokali zajmowanych na potrzeby własne odnoszone są bezpośrednio, w momencie ich powstania, w ciężar kosztów działalności danej jednostki organizacyjnej Spółdzielni.

### § 30

Za używanie gruntu (terenu) pod garażami i innymi obiektami posadowionymi na terenie Spółdzielni pobierana jest opłata czynszowa.

Stawkę tej opłaty zatwierdza Rada Nadzorcza.

Przez powierzchnię używanego gruntu (terenu) rozumie się oprócz gruntu zajmowanego przez garaż, kiosk, pawilon, itp. obiekt, także powierzchnię gruntu niezbędną do korzystania z tego obiektu, z uwzględnieniem jego rodzaju, funkcji (przeznaczenia), położenia i zagospodarowania oraz innych istotnych warunków terenowych.

### § 31

1. Opłata miesięczna za lokal, ustalona w drodze przemnożenia odpowiednich stawek kosztów przez powierzchnię użytkową lokalu (lub inną jednostkę rozliczeniową) podlega zaokrągleniu do pełnego grosza w ten sposób, że końcówkę do 0,5 grosza (włącznie) pomija się, a końcówkę powyżej 0,5 grosza zaokrągla się do pełnego grosza.

2. Termin wnoszenia opłat za lokale określa Statut KSML-W. W przypadku umów najmu i dzierżawy termin ten wynika z postanowień umownych.

### § 32

Opłaty na pokrycie podatku od nieruchomości odpowiadają wysokości tego podatku uchwalonego przez organ stanowiący gminy/miasta.

## VII. Zakres obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali

### § 33

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest:

1) zapewnić sprawne działanie istniejących urządzeń technicznych budynku umożliwiających użytkownikowi lokalu korzystanie z energii elektrycznej i ciepłej, zimnej wody, gazu, dźwigów i innych urządzeń należących do wyposażenia budynku, a w szczególności:

a) w zakresie ciepłej wody – stale dostarczać ciepłą wodę o temperaturze w punkcie czerpalnym nie niższej niż 45<sup>0</sup> C,

b) w zakresie centralnego ogrzewania – utrzymać w sezonie grzewczym w pomieszczeniach mieszkalnych i użytkowych temperaturę normatywną wynoszącą + 20<sup>0</sup> C z odchyleniem 2<sup>0</sup> C określoną w Polskiej Normie PN-82/02402.

- 2) dokonywać napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń nie wchodzących w skład poszczególnych lokali;
- 3) dokonywać napraw elementów wyposażenia technicznego i instalacji w zakresie nie obciążającym użytkownika lokalu, a w szczególności:
  - a) wewnętrznej instalacji zimnej i ciepłej wody (do zaworów odcinających włącznie),
  - b) wewnętrznej instalacji gazowej (bez urządzeń odbiorczych),
  - c) wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej (bez przewodów odpływowych w lokalach),
  - d) wewnętrznej instalacji elektrycznej w budynku (od tablicy głównej do zabezpieczeń w lokalach),
  - e) instalacji domofonowej (bez urządzenia odbiorczego),
  - f) wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania z grzejnikami (z wyłączeniem wymienionych we własnym zakresie przez użytkowników lokali),
  - g)<sup>(2)</sup> *skreślony*
  - h) stolarki okiennej i drzwiowej w pomieszczeniach wspólnych,
  - i) stolarki zewnętrznej okien i drzwi balkonowych w lokalach, z zastrzeżeniem § 35.

2. Naprawy wynikające z samowolnych przeróbek w lokalu obciążają użytkownika tego lokalu.

3. W przypadku remontu balkonów i loggi Spółdzielnia nie będzie odtwarzać posadzek balkonowych wykonanych przez użytkownika, ani nie będzie pokrywać kosztów ich odtworzenia.

## § 34

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest:

- 1) korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i utrzymywać lokal we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
- 2) dokonywać napraw wewnątrz lokalu w zakresie go obciążającym niezależnie od rodzaju przysługującego mu prawa do lokalu,
- 3) dbać i chronić przed uszkodzeniem wspólne części budynku np. klatki schodowe, windy, korytarze, pomieszczenia zsypów i inne pomieszczenia wspólne oraz otoczenie budynku,
- 4)<sup>(2)</sup> dokonywać w lokalach:
  - a) konserwacji stolarki wewnętrznej okien i drzwi balkonowych,
  - b) konserwacji, naprawy lub wymiany drzwi wejściowych do lokalu,
  - c) konserwacji parapetów wewnętrznych i zewnętrznych,
  - d) konserwacji obróbek i balustrad balkonowych i loggi,
  - e) naprawy lub wymiany osprzętu i instalacji elektrycznej w lokalu poza zabezpieczeniami,
  - f) naprawy lub wymiany urządzeń zainstalowanych we własnym zakresie przez użytkownika; w szczególności użytkownik zobowiązany jest do zlecenia uprawnionym osobom w terminach wynikających z obowiązujących przepisów przeglądu i konserwacji zainstalowanych urządzeń gazowych,

- g) naprawy lub wymiany rur odprowadzających spaliny z gazowych podgrzewaczy wody i kotłów centralnego ogrzewania oraz wkładów kominowych,
  - h) naprawy, konserwacji lub wymiany instalacji na gaz płynny, w której skład wchodzi: kuchenka gazowa, wąż łączący, reduktor butla gazowa; instalacja na gaz płynny winna znajdować się w pomieszczeniu spełniającym wymogi wynikające z przepisów oraz posiadającym sprawną wentylację,
  - i) konserwacji, naprawy lub wymiany pieców grzewczych na paliwo stałe,
  - j) naprawy lub wymiany instalacji zimnej i ciepłej wody w lokalu poza zaworami odcinającymi,
  - k) naprawy lub wymiany przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 5) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na dokonanie zmian konstrukcyjnych lub w układzie funkcjonalnym lokalu oraz zmian poszczególnych instalacji znajdujących się w lokalu,
- 6) uzyskać zgodę Zarządu Spółdzielni na umieszczanie urządzeń na elewacji budynku, takich jak anteny, klimatyzatory i inne oraz naprawić elewację po demontażu tych urządzeń,
- 7) naprawić wszelkie szkody powstałe w zasobach Spółdzielni z winy jego i osób z nim zamieszkałych,
- 8) usuwać usterki wynikające z samowolnych przeróbek instalacji elektrycznej, gazowej, centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, kanalizacyjnej oraz kanałów wentylacyjnych, dymowych i spalinowych, a także innych wewnątrz lokalu, które spowodowały uszkodzenia lub nieprawidłowości w działaniu w innych lokalach mieszkalnych,
- 9) do natychmiastowego wyłączenia z użytkowania uszkodzonych lub niesprawnych urządzeń gazowych,
- 10) do usunięcia zabudowy lub obudowy instalacji elektrycznej, gazowej, centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, kanalizacyjnej oraz kanałów wentylacyjnych, dymowych i spalinowych wykonanych we własnym zakresie lub przez poprzedniego użytkownika lokalu, w przypadku wykonywania prac związanych z naprawą lub wymianą tych instalacji oraz robót związanych z naprawą kanałów wentylacyjnych, dymowych i spalinowych,
- 11) do zgłaszania prac związanych z remontem łazienek, w szczególności w mieszkaniach wyposażonych w gazowe podgrzewacze ciepłej wody w celu sprawdzenia i naprawy połączeń kanałów wentylacyjnych i spalinowych,
- 12) do usunięcia mechanicznych wentylatorów i okapów kuchennych zakłócających prawidłową pracę urządzeń gazowych, a w szczególności gazowych podgrzewaczy wody, a także zakłócających wentylację innych lokali mieszkalnych,
- 13) do zapewnienia odpowiedniego dopływu powietrza zewnętrznego dla potrzeb prawidłowej wentylacji oraz prawidłowej pracy urządzeń gazowych.
2. Usługi odpłatne na rzecz użytkowników lokali Spółdzielnia może wykonać po ich zleceniu na podstawie kalkulacji opartej o stawki obowiązujące w Spółdzielni.

## § 35

1. Kwalifikacja do wymiany stolarki zewnętrznej okien i drzwi balkonowych, zwanej dalej stolarką, w lokalu następuje po komisyjnym sprawdzeniu jej stanu.

2. Na podstawie protokołu komisji kwalifikacyjnej administracja właściwego osiedla wpisuje użytkownika lokalu do rejestru oczekujących na wymianę.
3. W razie uszkodzenia stolarki przez użytkownika lokalu, wszelkie prace łącznie z remontem użytkownik lokalu zobowiązany jest wykonać na własny koszt.
4. W każdym roku kalendarzowym dofinansowanie wymiany stolarki jest realizowane w kolejności zgodnej z prowadzonymi rejestrami na poszczególnych osiedlach do wysokości kwot wynikających z planu remontów.
5. Podstawą uruchomienia dofinansowania jest potwierdzenie przez administrację danego osiedla faktu dokonania wymiany stolarki przez użytkownika lokalu spełniającej warunki określone w ust. 9.
6. Wymianę stolarki dofinansowuje się nie częściej niż co 20 lat.
7. W uzasadnionych, udokumentowanych technicznie przypadkach Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o wymianie stolarki poza kolejnością wynikającą z prowadzonego rejestru.
8. Na podstawie cen rynkowych Zarząd Spółdzielni określa ryczałt dofinansowania za m<sup>2</sup> stolarki. Dofinansowanie dla konkretnego lokalu dokonywane jest według stawek ryczałtowych obowiązujących w momencie zwrotu środków finansowych.
9. Stolarka okienna i balkonowa powinna być wyposażona w urządzenia nawiewne zgodnie z wymogami Polskiej Normy dotyczącej wentylacji w budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej.
10. Ustala się zwrot kosztów montażu nawiewników okiennych w oknach już istniejących w wysokości 50% poniesionych przez użytkownika lokalu kosztów. Postanowienia ustępu 5 stosuje się odpowiednio.

§ 36<sup>(3)</sup> *uchylony*

---

(1) - zmiana wprowadzona uchwałą Nr 17/2014 RN z dnia 25.08.2014 r.

(2) - zmiany wprowadzona uchwałą Nr 10/2017 RN z dnia 22.06.2017 r.

(3) - zmiany wprowadzone uchwałą Nr 17/2022 RN z dnia 15.12.2022 r.

