

**REGULAMIN**  
**ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI**  
**MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI**  
w Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR”  
im. Franciszka HELIŃSKIEGO

<b>Spis treści:</b>	<b>str.</b>
I. POSTANOWIENIA OGÓLNE .....	3
II. ZASADY GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI .....	4
III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI .....	4
A. Rozliczenia kosztów eksploatacji .....	5
B. Rozliczenia kosztów remontów i konserwacji .....	6
C. Rozliczenia kosztów dostaw zimnej wody i odprowadzania ścieków.....	6
D. Rozliczenia kosztów eksploatacji dźwigów osobowych.....	9
E. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.....	9
F. Rozliczenia kosztów instalacji domofonów i innych instalacji .....	9
IV. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI .....	9
V . ZAKRESY OBOWIĄZKÓW STRON .....	10
VI. ZASADY ZASIEDLANIA ORAZ ODBIORU ZWALNIANYCH LOKALI BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM NAJMU .....	12
VII. ZMIANA UŻYTKOWNIKA LOKALU MIESZKALNEGO POSIADAJĄCEGO SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU LUB PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU .....	12
VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE .....	13

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### §1

Podstawę prawną opracowania niniejszego regulaminu stanowi:

- ustawa z dnia 16 września 1982r. - Prawo Spółdzielcze /tekst jednolity Dz. U. z 2018r., poz. 1285 z późn. zm./,
- ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych /tekst jednolity Dz. U. z 2018r., poz. 845 z późn. zm./,
- ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali /tekst jednolity Dz. U. z 2019r., poz. 737 z późn. zm./,
- ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego /tekst jednolity Dz. U. z 2019r., poz. 1182 z późn. zm./,
- statut Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO”.

### §2

1. „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO” zwany dalej „regulaminem GZM” ustala:
  - 1/ zasady prowadzenia gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
  - 2/ zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali w nieruchomości, kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Zasady rozliczania kosztów gospodarki ciepłej określa „Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO”.

### §3

Użyte w niniejszym regulaminie określenia oznaczają:

- 1/ **nieruchomość** - w rozumieniu niniejszego regulaminu jest to działka gruntowa zabudowana budynkiem, budynkami, garażami lub działka niezabudowana dla której jest założona jedna księga wieczysta,
- 2/ **lokal mieszkalny** - zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali, samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielných lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne,
- 3/ **lokal użytkowy** - samodzielný lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne,
- 4/ **powierzchnia użytkowa lokalu stanowiąca podstawę rozliczania kosztów i naliczania opłat** - w rozumieniu niniejszego regulaminu jest to powierzchnia użytkowa lokalu wynikająca z treści prawomocnej uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, a w odniesieniu do nieruchomości dla których brak

takiej uchwały jest to powierzchnia określona w przydziale lokalu mieszkalnego, umowach o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, a także umowach najmu lokalu,

- 5/ **część wspólna nieruchomości** - stanowią grunt oraz te części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. Do części wspólnej nieruchomości zalicza się pralnie, suszarnie, klatki schodowe, korytarze, piwnice, elementy infrastruktury technicznej, drogi, chodniki, zieleń, pomieszczenia węzłów cieplnych, pomieszczenia gospodarcze, fundamenty, mury, dachy, dźwigi,
- 6/ **udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej** - jest to udział określony w prawomocnej uchwale Zarządu, w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi,
- 7/ **pożytki** - przychody z części wspólnej nieruchomości, a w szczególności z tytułu umów najmu, dzierżawy, reklamy, itp.,
- 8/ **mienie spółdzielni** - stanowią wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to prawa odrębnej własności przysługującego członkom spółdzielni i właścicielom lokali nie będących członkami spółdzielni,
- 9/ **użytkownik lokalu** - należy przez to rozumieć:
  - członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu /własnościowe lub lokatorskie/ lub prawo odrębnej własności lokalu,
  - osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, która posiada prawo odrębnej własności lokalu,
  - najemcę lokalu,
  - osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
- 10/ **opłata za używanie lokalu** - są to należności na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości, odpisu na fundusz remontowy, kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków, koszty wymiany wodomierzy, konserwacji domofonów oraz koszty centralnego ogrzewania i dostawy ciepła do podgrzania wody, wywóz nieczystości stałych /śmieci/ i dźwigów.

## II. ZASADY GOSPODARKI ZASOBAMI LOKALOWYMI

### §4

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem /współwłaścicielem/.

### §5

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje:
  - 1/ eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - 2/ eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnych,
  - 3/ eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 4/ eksploatację i utrzymanie garaży,
  - 5/ działalność społeczną, kulturalną i oświatową,
  - 6/ remonty zasobów Spółdzielni.

## III. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI

**MIESZKANIOWYMI****§ 6**

1. Do kosztów bezpośrednich związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu zalicza się:
  - 1/ koszty dostawy energii cieplnej do lokalu,
  - 2/ koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
  - 3/ opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
  - 4/ koszty konserwacji instalacji domofonów,
  - 5/ opłaty za wieczyste użytkowanie oraz podatki od nieruchomości dotyczące danego lokalu, o ile ten nie stanowi przedmiotu odrębnej własności,
  - 6/ koszty legalizacji i wymiany wodomierzy,
  - 7/ koszty okresowych przeglądów instalacji elektrycznych, gazowych i wentylacyjnych.
2. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości zalicza się:
  - 1/ koszty konserwacji instalacji wod.-kan., "c.o." i c.w.", gazowej, elektrycznej, pogotowia technicznego, przeglądów technicznych, usług kominiarskich,
  - 3/ koszty utrzymania czystości, dezynfekcji, deratyzacji, itp,
  - 4/ koszty utrzymania terenów zielonych,
  - 5/ koszty ubezpieczenia,
  - 6/ koszty konserwacji i napraw urządzeń w części wspólnej nieruchomości - hydroformie, śmietniki, węzły cieplne i inne,
  - 7/ koszty eksploatacji i remontów dźwigów osobowych.
3. Do kosztów administracji i zarządu ogólnego Spółdzielni zalicza się:
  - 1/ koszty osobowe,
  - 2/ wydatki administracyjne,
  - 3/ usługi informatyczne,
  - 4/ opłaty bankowe i pocztowe,
  - 4/ koszty działalności organów Spółdzielni,
  - 5/ inne koszty związane bezpośrednio z administrowaniem zasobami mieszkaniowymi i obsługą mieszkańców.
4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
5. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan finansowo-gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu. W przypadku, gdy po uchwaleniu planu finansowo-gospodarczego nastąpią istotne zmiany w poziomie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dopuszczalna jest korekta planu oraz zmiana wysokości stawek opłat za używanie lokali. Zmiana planu finansowo-gospodarczego wymaga uchwały Rady Nadzorczej.
6. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi. Różnica między faktycznie poniesionymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a zaliczkowo pobranymi opłatami od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości roku następnego, po uwzględnieniu decyzji Walnego Zgromadzenia o podziale nadwyżki bilansowej za dany rok.
7. Zasada określona w ust. 6 nie dotyczy kosztów związanych z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków oraz dostawą ciepła. Różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

**§ 7**

1. Jednostką organizacyjną rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomości, w przypadku kosztów dostaw wody i odprowadzania ścieków jednostką organizacyjną rozliczenia kosztów jest budynek wyposażony w wodomierz główny.
2. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, liczba osób zamieszkałych w lokalu, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej, wskazania urządzeń pomiarowych.

#### **A. Rozliczenia kosztów eksploatacji**

##### **§ 8**

1. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji których nie da się bezpośrednio przypisać do określonej nieruchomości rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
3. Koszty eksploatacji nieruchomości, rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

##### **§9**

1. Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe.
2. Nie rozlicza się kosztów eksploatacji na lokale i pomieszczenia ogólnego użytku, tj.: pralnie, suszarnie, przechowalnie wózków, lokale wygospodarowane z pomieszczeń niemieszkalnych i przeznaczone na działalność społeczno - wychowawczą oraz pomieszczenia własne administracji.
3. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji jest średni koszt w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.
4. Średni koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala się w drodze podzielenia kosztów przez powierzchnię użytkową lokali.

##### **§10**

1. Koszty podatku od nieruchomości oraz opłat za wieczyste użytkowanie rozliczane są na powierzchnię użytkową lokali w nieruchomości odrębnie za lokale mieszkalne i użytkowe z wyłączeniem powierzchni lokali wyodrębnionych.
2. Garaże obciąża się kosztami podatku od nieruchomości i podatku gruntowego, odpowiednio do ich powierzchni z wyłączeniem powierzchni garaży wyodrębnionych

#### **B. Rozliczenia kosztów remontów**

##### **§11**

1. Opłatę eksploatacyjną - odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych będący źródłem finansowania remontów nieruchomości mieszkalnych nalicza się na wszystkie lokale mieszkalne.
2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych odpisami na opłatę eksploatacyjną - fundusz remontowy ustalane są wg stawek określanych przez Radę Nadzorczą w zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,.

#### **C. Rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków**

##### **1. Zasady ogólne**

##### **§12**

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków rozliczane są przy zastosowaniu następujących opłat i cen:

- opłata abonamentowa,  
cena za m<sup>3</sup> wody,
  - cena za m<sup>3</sup> ścieków.
2. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, a w przypadku nieruchomości wielobudynkowych odrębnie dla każdego budynku wyposażonego w wodomierz główny.
  3. Rozliczenia o których mowa w ust. 2 dokonywane są raz w roku po zakończeniu roku kalendarzowego odrębnie dla lokali mieszkalnych i użytkowych.
  4. Ogólne zasady związane z wyposażeniem lokali w wodomierze:
    - 4.1. Montowane wodomierze muszą obejmować wszystkie punkty poboru wody.
    - 4.2. Wszystkie roboty związane z montażem /wymianą/ i legalizacją wodomierzy muszą być wykonywane przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje oraz zgodnie z załączoną przez producenta instrukcją montażu. Montowane wodomierze muszą posiadać aktualny atest.
    - 4.3. Montaż wodomierzy odbywa się na koszt użytkowników lokali. Spółdzielnia może kredytować koszty montażu wodomierzy na podstawie zawartej umowy, dotyczącej ratalnej spłaty kosztów montażu przez użytkownika lokalu.
    - 4.4. Wodomierze legalizuje Spółdzielnia w okresach zgodnych z obowiązującymi przepisami pobierając na ten cel opłatę stałą w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą, która uwzględnia również koszt odczytu okresowego oraz koszt ewentualnych napraw.
    - 4.5. Rozliczenia przy uwzględnieniu wyposażenia lokali w wodomierze są stosowane gdy:
      - wszystkie punkty poboru wody są opomiarowane,
      - wodomierze posiadają aktualną legalizację,
      - wodomierze posiadają oryginalne plomby,
      - udostępniany jest lokal w celu dokonania odczytu.
    - 4.6. Brak aktualnej legalizacji powoduje, że od miesiąca w którym winna być dokonana legalizacja rozliczenia dokonywane będą według zasad, jak dla lokali gdzie nie ma urządzeń pomiarowych.
    - 4.7. W przypadku braku plomb /zerwanie, uszkodzenie/ lub zainstalowania punktu odbiorczego nieopomiarowanego powoduje, że za cały okres objęty rozliczeniem /rok kalendarzowy/ rozliczenia dokonywane będą według zasad, jak dla lokali nie posiadających wodomierzy.
    - 4.8. W przypadku, gdy dokonanie odczytu jest niemożliwe, zużycie wody określa się na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego, natomiast drugie kolejne nie odczytanie wodomierza z winy użytkownika, powoduje rozliczenie w taki sposób, jakby lokal był nieopomiarowany.

## **2. Lokale mieszkalne - zaliczki i rozliczenia**

### **§13**

1. Opłaty zaliczkowe - opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków wnoszone są zaliczkowo przy opłatach miesięcznych.
  - 1.1. wysokość zaliczki miesięcznej dla lokali wyposażonych w wodomierze ustalana jest w oparciu o średnie miesięczne zużycie z poprzedniego okresu rozliczeniowego i obowiązujących aktualnie cen. Zmiana wysokości zaliczki może być dokonana na wniosek użytkownika lokalu w szczególnie uzasadnionych przypadkach,
  - 1.2. w lokalach nieopomiarowanych /nie wyposażonych w wodomierze/ ustalony jest ryczałt w m<sup>3</sup> na osobę i obowiązującej ceny. Wielkość ryczałtu określana jest w oparciu o średnie zużycie wody rozliczonej na lokale nieopomiarowane w budynku w poprzednim okresie rozliczeniowym i może być zróżnicowana dla poszczególnych budynków. Ryczałt na osobę określany jest przez Zarząd Spółdzielni i wymaga akceptacji Rady Nadzorczej,

- 1.3. W przypadku opomiarowania /założenia wodomierzy/ punktów poboru wody w trakcie roku, wysokość zaliczki może ulec zmianie od miesiąca następującego po miesiącu zainstalowania wodomierzy i założenia plomb. Wielkość zaliczki po opomiarowaniu punktów poboru wody nie powinna być niższa niż 60% dotychczasowej ogólnej opłaty ryczałtowej.
2. Rozliczenie zużycia - ilość zużytej wody przez użytkowników lokali w danym roku na nieruchomości /budynku/ pomniejszona o zużycie wody na cele ogólne /mycie klatek schodowych i inne/, na potrzeby związane z wykonywanymi remontami oraz ewentualne straty w wyniku awarii w budynku za wodomierzem głównym, podlega rozliczeniu na mieszkańców.
- 2.1. W budynkach gdzie wszystkie punkty poboru wody w lokalach są opomiarowane /pełne opomiarowanie przez cały okres rozliczeniowy - rok/ i nie wystąpiły wypadki, o których mowa w §12ust. 4 pkt 4.6÷4.8, dokonuje się porównania zużycia wynikającego z odczytów wodomierza głównego, po uwzględnieniu zużyć, o których mowa w §13ust. 2, a wielkościami faktycznych zużyć wynikających z odczytów wodomierzy w lokalach,

Zużycie wg wodomierza głównego pomniejszone /zużycie skorygowane /ust. 2/ - zużycie wody z odczytów wodomierzy w lokalach = różnica zużycia wody do rozliczenia

- a/ jeżeli zużycie wody wynikające z rozliczenia wodomierza głównego jest wyższe niż suma zużyć z odczytów wodomierzy w lokalach to różnicą obciążeni są użytkownicy lokali. Obciążenie poszczególnych lokali dodatkową opłatą jest proporcjonalne do faktycznego zużycia wody:
- pełne rozliczenie różnicy jest wówczas gdy jej wielkość nie przekracza 5% sumy zużyć wody z odczytów wodomierzy w lokalach,
  - różnica powyżej 5% zawieszona jest na okres 6 miesięcy /od daty sporządzenia rozliczenia/ w celu dokonania weryfikacji rozliczeń. Po weryfikacji następuje ostateczne rozliczenie.
- b/ jeżeli suma zużyć z odczytów wodomierzy w lokalach jest wyższa niż zużycie wynikające z wodomierza głównego wówczas dokonywana jest weryfikacja i rozliczenie różnicy zostaje zawieszona do następnego okresu rozliczeniowego.
- 2.2. W budynkach gdzie żaden punkt poboru wody nie jest opomiarowany:

Zużycie wg wodomierza głównego pomniejszone /zużycie skorygowane /ust. 2/ - suma ryczałtów rocznych z wszystkich lokali = różnica zużycia wody do rozliczenia

- a/ jeżeli zużycie wody wynikające z rozliczenia wodomierza głównego jest wyższe od sumy ryczałtów rocznych z wszystkich lokali to różnicą obciążeni są użytkownicy lokali:
- pełne rozliczenie różnicy jest wówczas gdy nie przekracza 25% rocznego ryczałtu na osobę,
  - różnica z rozliczenia powyżej 25% na osobę, zawieszona jest na okres 6 miesięcy /od daty sporządzenia rozliczenia/ w celu dokonania weryfikacji rozliczenia. Po weryfikacji następuje ostateczne rozliczenie.
- b/ Jeżeli suma rozliczeń ryczałtów za dany okres rozliczeniowy jest wyższa niż zużycie wynikające z rozliczenia wodomierza głównego, to różnica /zwrot/ rozliczana jest na osoby przy uwzględnieniu ilości miesięcy naliczanego ryczałtu.
- 2.3. W budynkach gdzie występuje częściowe opomiarowanie lokali, tj. gdy część lokali w budynku posiada wodomierze, a część lokali nie jest wyposażona w urządzenia pomiarowe:



- a/ rozliczenie dla lokali wyposażonych w wodomierze dokonywane jest do wysokości faktycznego zużycia w oparciu o odczyty wodomierzy przy uwzględnieniu przypadków, o których mowa w §12ust. 4 pkt 4.6÷4.8,
- b/ rozliczeniu dla lokali nieopomiarowanych podlega cała różnica zużycia wody pomiędzy zużyciem ogólnym, a zużyciem rozliczonym na lokale opomiarowane.

Zużycie wg wskazań wodomierza głównego pomniejszone /zużycie skorygowane /ust. 2/ - zużycie rozliczone dla lokali opomiarowanych = zużycie do rozliczenia na lokale nieopomiarowane

Rozliczenie dokonywane jest według zasad określonych w §13ust. 2pkt 2.2.

### **3. Lokale użytkowe - zaliczki i rozliczenia**

#### **§14**

- 3.1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków dla lokali użytkowych są oddzielnie wyspecyfikowane na fakturach zakupu i podlegają odrębnemu ewidencjonowaniu.
- 3.2. Najemcy lokali użytkowych wyposażonych w wodomierze rozliczani są w okresach półrocznych, w oparciu o rzeczywiste zużycie wody wynikające z odczytu wodomierzy za ten okres.
- 3.3. W przypadku braku aktualnej legalizacji wodomierzy, braku plomb /zerwania, uszkodzenia/, zainstalowania punktu odbiorczego nieopomiarowanego, niedostępności lokalu w celu dokonania odczytu, najemca obciążony będzie w wysokości 3 krotności zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
- 3.4. Najemcy lokali użytkowych nie wyposażonych w wodomierze obciążeni są ryczałtem miesięcznym. W przypadku stwierdzenia wystąpienia uszkodzeń w instalacji wodnej, np. nieszczelności, przecieki, najemca obciążany będzie za 3 okresy miesięczne poprzedzające stwierdzenie uszkodzeń 3 krotnością ryczałtu miesięcznego.

### **D. Rozliczenia kosztów eksploatacji dźwigów osobowych**

#### **§15**

1. Za powierzchnię lokali obsługiwanych przez dźwigi osobowe uważa się powierzchnię użytkową lokali znajdujących się w budynkach posiadających dźwigi osobowe.
2. Do powierzchni obsługiwanych przez dźwigi osobowe nie wlicza się lokali mieszkalnych i użytkowych położonych na parterach.

#### **§16**

1. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych rozlicza się w budynkach wyposażonych w dźwigi osobowe.
2. Podstawą do określenia obciążeń kosztami eksploatacji dźwigów osobowych jest liczba zamieszkałych osób w lokalu mieszkalnym.
3. Średni koszt eksploatacji dźwigów osobowych, przypadający na lokale mieszkalne ustala się w drodze podzielenia kwoty kosztów eksploatacji dźwigów przypadających na lokale mieszkalne przez liczbę osób.
4. Nie obciąża się kosztami eksploatacji dźwigów lokali mieszkalnych na parterach.

### **E. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi**

#### **§17**

1. Na terenie Łodzi obowiązuje selektywna zbiórka odpadów komunalnych.
2. Miesięczne stawki opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi zbieranymi i odbieranymi w sposób selektywny za jednego mieszkańca ustala Rada Miejska w Łodzi w uchwale.
3. Koszty wywozu odpadów komunalnych z lokali użytkowych rozlicza się w pełnej wysokości na najemców tych lokali.

#### **F. Rozliczenia kosztów instalacji domofonów i innych instalacji**

##### **§18**

1. Koszty instalacji i konserwacji domofonów pokrywają mieszkańcy danej nieruchomości.
2. Opłaty za domofony ustala się w oparciu o roczny planowany koszt konserwacji oraz remont instalacji i dzieli przez liczbę odbiorców.

##### **§19**

1. Spółdzielnia może przyjmować na swój majątek powstałe różne instalacje pod warunkiem wykonania ich zgodnie z obowiązującymi przepisami i za zgodą zainteresowanych stron.
2. Jeżeli Spółdzielnia nie zawarła umowy z właścicielem TV kablowej na montaż i eksploatację sieci TV kablowej w danym budynku to koszty montażu i eksploatacji instalacji TV kablowej pokrywają indywidualnie użytkownicy /odbiorcy/ na mocy indywidualnych umów cywilno prawnych, po uzyskaniu stosownej zgody od Spółdzielni.

#### **IV. USTALANIE I WNOSZENIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI**

##### **§20**

1. Użytkownicy lokali wnoszą opłaty na pokrycie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów określonych w §6.
2. Wysokość opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych ustala się według zasad określonych w niniejszym regulaminie, kalkulowanych na podstawie planu finansowo – gospodarczego Spółdzielni.
3. Stawki opłat czynszowych za najem lokali mieszkalnych i użytkowych, określane są w umowach najmu.
4. Wysokość opłat za korzystanie z pomieszczeń zsypowych, boksów motocyklowych, dodatkowych komórek i innych pomieszczeń określa Rada Nadzorcza.

##### **§21**

1. Opłata miesięczna za używanie lokalu /ustalona w drodze przemnożenia odpowiednich stawek kosztów przez powierzchnię użytkową lokalu/ podlega zaokrągleniu w górę lub w dół, zgodnie z zasadami rachunkowości.
2. Naliczanie opłaty, w przypadku:
  - 1/ postawienia lokalu do dyspozycji w dniach:
    - od 1 do 15 danego miesiąca – obowiązuje za cały dany miesiąc,
    - od 16 do 31 danego miesiąca – obowiązuje za ½ danego miesiąca.
  - 2/ zwolnienie lokalu w dniach:
    - od 1 do 15 danego miesiąca – obowiązuje za cały miesiąc, w którym lokal został zwolniony,
    - od 16 do 31 danego miesiąca – obowiązuje od połowy następnego miesiąca.

## §22

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są wносить opłaty z tytułu użytkowania lokali, z góry do dnia 15 każdego miesiąca, a najemcy lokali użytkowych, zgodnie z zawartymi umowami.
2. W razie zwłoki w uiszczaniu opłat z tytułu użytkowania lokalu – użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych są zobowiązani zapłacić odsetki.
3. Najemcy lokali użytkowych, przed otrzymaniem kluczy do lokali użytkowych, obowiązani są wpłacić kaucję w wysokości trzy miesięcznego czynszu z tytułu najmu danego lokalu.
4. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, najemca może być zwolniony z opłaty kaucji lub kaucja może być obniżona. Decyzję w sprawie zwolnienia bądź obniżenia kaucji podejmuje Zarząd.

## §23

1. Użytkownik lokalu obowiązany jest zgłosić pisemnie do administracji zmianę ilości osób zamieszkujących w zajmowanym przez niego lokalu mieszkalnym.
2. W przypadku, gdy użytkownik lokalu mieszkalnego nieopomiarowanego planuje być nieobecny przez okres równy lub dłuższy niż dwa miesiące i w lokalu tym nikt przez w/w okres nie będzie przebywał, powinien powyższe zgłosić na piśmie do administracji Spółdzielni, a po powrocie udokumentować fakt pobytu poza miejscem zamieszkania w w/w okresie. Powyższe jest podstawą do nie naliczania opłat za wodę i odprowadzanie ścieków, opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi i korzystanie z dźwigu.

## V. ZAKRESY OBOWIĄZKÓW STRON

### §24

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem §174 statutu Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, a także pokrywaniu kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat.

- Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z nieruchomości wspólnej.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3 i 4 obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej /na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody/, dostawy wody i odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
  6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, o których mowa w ust. 3 i 4 ustala się proporcjonalnie do udziału lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.
  7. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu.
  8. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów działalności, której lokale te służą.
  9. Opłaty, o których mowa w ust. 1÷3 i 5÷6, wnosi się, co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
  10. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1÷3 i 5÷6, co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
  11. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 1÷3 i 5÷6, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
  12. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
  13. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

## §25

1. W ramach wnoszonych opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych, Spółdzielnia jest zobowiązana zapewnić:
  - 1/ w zakresie eksploatacji:
    - sprawną obsługę użytkowników lokali,
    - utrzymanie zasobów i przyległych terenów w należyтым stanie sanitarnym i porządkowym.
  - 2/ w zakresie remontów i konserwacji:
    - utrzymanie zasobów w należyтым stanie technicznym,
    - sprawne funkcjonowanie instalacji i urządzeń w budynkach,
    - utrzymanie w należyтым stanie technicznym infrastruktury osiedlowej,
    - w zakresie centralnego ogrzewania – utrzymanie w sezonie grzewczym, normatywnej temperatury w administrowanych lokalach,
    - w zakresie dostaw ciepłej wody – dostarczanie wody o obowiązujących parametrach,
    - w zakresie eksploatacji dźwigów osobowych – stałe funkcjonowanie dźwigów,
    - prawidłowe funkcjonowanie instalacji będących pod zarządem Spółdzielni,
    - prawidłowe funkcjonowanie domofonów będących pod zarządem Spółdzielni.
  - 3/ w zakresie napraw wewnątrz lokali:
    - naprawa całej instalacji centralnego ogrzewania,

- naprawa wszystkich pionów instalacji zimnej wody, ciepłej wody i kanalizacji, łącznie z zaworem odcinającym przed wodomierzem,
  - naprawa instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed odbiornikiem,
  - naprawa i konserwacja urządzeń oraz instalacji elektrycznych, od tablicy głównej do zabezpieczeń przedlicznikowych,
  - drobne naprawy stolarki okiennej, a w przypadku konieczności jej wymiany częściowe dofinansowanie jej według zasad określonych przez Radę Nadzorczą.
2. Zakres robót nie zaliczony w niniejszym regulaminie do obowiązków Spółdzielni, obciąża w całości członków Spółdzielni i najemców lokali.
  3. Naprawy uszkodzeń budynków oraz urządzeń i instalacji służących do wspólnego użytkowania, powstałych z winy użytkownika, wykonuje Spółdzielnia obciążając kosztami tego użytkownika z winy którego powstało uszkodzenie.
  4. Za szkody spowodowane przez dzieci odpowiadają rodzice.

## **VI. ZASADY ZASIEDLANIA ORAZ ODBIORU ZWALNIANYCH LOKALI BĘDĄCYCH PRZEDMIOTEM NAJMU**

### **§26**

1. Podstawą do przekazania lokalu użytkowego i mieszkalnego jest umowa najmu lokalu. Przekazania lokalu dokonuje pracownik Spółdzielni, po uprzednim:
  - 1/ sprawdzeniu aktualnej umowy najmu,
  - 2/ sprawdzeniu dowodów wpłat wszystkich obowiązujących opłat,
  - 3/ sporządzeniu protokołu zdawczo – odbiorczego wyposażenia lokalu i podpisaniu przez obie strony,
  - 4/ sporządzanie protokołu z odczytu liczników: wody, gazu, energii elektrycznej, o ile takie występują w lokalu.
2. Zwalnający lokal objęty umowa najmu /mieszkalny, użytkowy/, zobowiązany jest:
  - 1/ przekazać Spółdzielni lokal w stanie technicznym, określonym w umowie najmu,
  - 2/ usunąć wszystkie uszkodzenia powstałe z winy użytkownika lokalu.
3. Zwalnający lokal obowiązany jest pokryć w pełnej wysokości koszty usuniętych uszkodzeń powstałych z jego winy, o ile nie usunął ich we własnym zakresie.
4. Ocena stanu technicznego zwalnianego lokalu oraz zakres niezbędnych prac remontowych, dokonywany jest przez pracowników Spółdzielni w obecności zwalnającego lokal.

## **VII. ZMIANA UŻYTKOWNIKA LOKALU MIESZKALNEGO POSIADAJĄCEGO SPÓŁDZIELCZE WŁASNOŚCIOWE PRAWO DO LOKALU LUB PRAWO ODRĘBNEJ WŁASNOŚCI LOKALU**

### **§27**

1. Zmiana użytkownika lokalu może nastąpić w wyniku sprzedaży lokalu, darowizny, spadkobrania.
2. W przypadku sprzedaży, darowizny, dotychczasowy użytkownik obowiązany jest uregulować bieżące opłaty i jednocześnie:
  - rozliczeniu podlega opłata za wodę i odbiór ścieków według wskazań wodomierzy gdy punkty poboru wody są opomiarowane,
  - przy braku opomiarowania wody, opłacany ryczałt nie podlega rozliczeniu.
3. W przypadku spadkobrania całość zobowiązań i rozliczeń poprzedniego użytkownika przejmuje spadkobierca.
4. Nie podlegają rozliczeniu ze Spółdzielnią nakłady poniesione przez użytkownika lokalu związane z wykonanymi remontami, dodatkowym wyposażeniem i ulepszeniami. Zasady ich wykonywania określają przepisy zawarte w statucie Spółdzielni.

**VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE****§28**

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia i z tym dniem traci moc obowiązującą „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „TOWARZYSTWO LOKATOR” im. Franciszka HELIŃSKIEGO” wprowadzony do użytku uchwałą Rady Nadzorczej Nr 09/11 z dnia 19. 04. 2011r. z późniejszymi zmianami.

RADA NADZORCZA