

# **REGULAMIN**

## **ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „POWIŚLE” W PUŁAWACH**

### **1. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1.1. Regulamin niniejszy został opracowany na podstawie:

- Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami) - zwanej dalej Ustawą
  - Ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2002 r. nr 76 poz. 694 z późniejszymi zmianami)
  - Ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami)
  - Statutu SM "Powiśle" - zwanego dalej statutem.
  - Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. z 2001 r. Nr 72 poz.747 z późniejszymi zmianami).
  - Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 153 poz.1504 z późniejszymi zmianami)
- oraz innych obowiązujących aktów prawnych.

1.2. Regulamin ustala zasady kwalifikowania, rozliczania i ustalania opłat za ponoszone koszty eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali w danych nieruchomościach budynkowych, koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej w budynku oraz koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

1.3. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do członków Spółdzielni, właścicieli lokali oraz osób i podmiotów, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, nie będących członkami Spółdzielni, a także najemców lokali mieszkalnych i użytkowych.

1.4. Osoby i podmioty wymienione w pkt 1.3. w dalszej części Regulaminu zwane są użytkownikami lokalu.

1.5. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. Okresem rozliczeniowym kosztów jest rok bilansowy, który pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

1.6. Podstawą do ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali, jak również rozliczania kosztów gospodarki zasobami

mieszkaniowymi - jest roczny plan finansowo - gospodarczy Spółdzielni, uchwalany przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego Regulaminu.

- 1.7. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany, mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta planu finansowo - gospodarczego Spółdzielni i w razie konieczności - również zmiana opłat za użytkowanie lokali.
- 1.8. Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane oddzielnie w rozbiciu na poszczególne nieruchomości w sposób bezpośredni lub w sposób pośredni w przypadku, kiedy nie mogą być odniesione bezpośrednio do miejsca ich powstania. Koszty eksploatacji obciążają każdą nieruchomość odrębnie, według faktycznie wykonanego zakresu i kosztu robót lub usług, bądź zakupów dla danej nieruchomości. Koszty mające związek z wieloma nieruchomościami - jeżeli nie można ich odnieść bezpośrednio do konkretnej nieruchomości - rozliczane są poprzez ich proporcjonalny podział. Sposób rozdziału kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na poszczególne nieruchomości, przedstawia Załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
- 1.9. Po zakończeniu roku obrachunkowego, dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Nadwyżka kosztów nad przychodami lub przychodów nad kosztami poszczególnych składników opłat rozliczana jest poprzez konto rozliczeń międzyokresowych.
- 1.10. Zasady ustalania kosztów i opłat za użytkowanie lokali, których posiadacze ustanowili odrębną własność, stosuje się od 1-go dnia następnego miesiąca po dniu zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu (aktu notarialnego).

**1.11. Zasobami mieszkaniowymi są:**

a) znajdujące się w budynku mieszkalnym lokale mieszkalne, wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami oraz wyposażenie techniczne, jak np:

- klatki schodowe,
- strychy, piwnice, komórki,
- balkony, loggie,
- garaże, miejsca postojowe,
- dźwigi osobowe i towarowe;

b) pomieszczenia, znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych tj.:

- budynki (pomieszczenia) Spółdzielni,
- warsztaty konserwacyjno-remontowe;

c) urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się w.w. budynki jak np.

- rurociągi i przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej i ciepłej,
- budowle komunikacyjne - drogi osiedlowe, ulice, chodniki,
- sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne,
- budowle inżynierskie, stacje transformatorowe.

#### **1.12. Jednostki rozliczeniowe kosztów.**

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwanymi dalej kosztami GZM jest:

- m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- udział właściciela w nieruchomości wspólnej,
- osoba faktycznie zamieszkała w lokalu,
- wskazania urządzeń pomiarowych,
- opłaty ryczałtowe wynikające z regulaminów i uchwał,
- m<sup>3</sup> wody,
- lokal.

2. **Powierzchnią użytkową** jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń, znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.

3. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnie trwale zabudowanych strychów, holi, klatek schodowych - o ile zostały dokonane przed uprawomocnieniem się w Ustawie uchwał Zarządu o określeniu przedmiotu odrębnej własności lokali i objęte aneksem do przydziału lokalu - w przeciwnym razie powierzchnie te są przedmiotem umów najmu.

4. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej mieszkań niezabudowanych balkonów i logii, a także tarasów, pralni, suszarni, piwnic oraz zagospodarowanej powierzchni ogólnego użytku nie przynależnej do danego mieszkania - z zastrzeżeniem pkt. 3.

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

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

7. Ilość osób zamieszkujących w lokalu mieszkalnym ustala się na podstawie oświadczenia właściciela lokalu lub osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu. W przypadku gdy lokal jest wynajmowany od Spółdzielni, bądź zajmowany bez tytułu prawnego - ilość osób zamieszkujących w lokalu mieszkalnym ustala się na podstawie oświadczenia najemcy lokalu lub osoby faktycznie użytkującej lokal.

## **2. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

### **2.1. Koszty eksploatacji podstawowej**

#### **1. Koszty eksploatacji podstawowej obejmują:**

- koszty utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku, otoczeniu budynków oraz na terenach przyległych,
- koszty wynagrodzeń i narzutów na wynagrodzenia,
- koszty materiałów i energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia wspólnej części nieruchomości,
- usługi kominiarskie,
- usługi specjalistyczne (deratyzacja, dezynfekcja, dezynsekcja itp.)
- ubezpieczenie budynków,
- koszty odczytów wodomierzy, dodatkowych układów pomiarowych oraz zabezpieczeń przed nielegalnym poborem wody,
- podatki i opłaty publiczno-prawne (np. podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów - w tym stanowiących mienie Spółdzielni),
- koszty utrzymania instalacji p.poż.,
- koszty ogólnospółdzielcze i utrzymania budynków administracyjno-biurowych i pomieszczeń magazynowych,
- nieściągalne należności czynszowe i koszty ich dochodzenia,
- koszty utrzymania pogotowia awaryjnego,
- konserwację i bieżące naprawy, a w szczególności obowiązkowe przeglądy i kontrole obiektów zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego, drobne naprawy instalacji wod-kan., gazowej, elektrycznej, roboty ogólnobudowlane (murarskie, regulacja stolarki okiennej i drzwiowej w częściach wspólnych nieruchomości), przeglądy, konserwacja i drobne naprawy infrastruktury technicznej i uzbrojenia,
- koszt utrzymania altan śmietnikowych oraz wyposażenia nieruchomości w pojemniki do zbierania odpadów komunalnych, wraz z kosztami ich utrzymania,
- koszty utrzymania nieruchomości, bądź części nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni z wyłączeniem lokali użytkowych w najmie (np. chodniki, ulice, biuro Spółdzielni, pomieszczenia wykorzystywane na cele statutowe Spółdzielni). Koszty utrzymania lokali użytkowych w najmie (działalność gospodarcza Spółdzielni), pokrywane są z przychodów z najmu tych lokali,
- koszt utrzymania i konserwacji placów zabaw i terenów rekreacyjnych,
- remonty mienia ogólnospółdzielczego, nie przynoszącego dochodów (np. biuro Spółdzielni, chodniki, drogi),

- pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

## **2.2. Odpis na fundusz remontowy**

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Koszty remontów ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości z wyłączeniem robót, dotyczących działalności gospodarczej Spółdzielni. Roboty remontowe wykonywane na częściach wspólnych nieruchomości, w części przypadającej na działalność gospodarczą Spółdzielni, wyodrębnia się jako jej koszt i w tej części nie obciąża on nieruchomości.
2. Użytkownicy lokali w nieruchomościach, uczestniczą w kosztach remontów poprzez wnoszenie opłat na fundusz remontowy, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą. Stawka opłat na ten cel ustalana jest jako określona kwota za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu. Szczegółowe zasady gromadzenia środków na funduszu remontowym i ich wykorzystania, określa aktualnie obowiązujący Regulamin Gospodarki Funduszem Remontowym Spółdzielni Mieszkaniowej „POWIŚLE” w Puławach.

## **2.3. Podatki i opłaty**

1. Koszty podatku od nieruchomości od lokali nie wyodrębnionych i innych terenów, stanowiących mienie Spółdzielni, ustala się odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, na podstawie obowiązujących stawek, uchwalonych przez Radę Miasta Puławy i powierzchni objętej podatkiem. Koszt podatku od nieruchomości, przypadający na daną nieruchomość, stanowi koszt tej nieruchomości. Koszt podatku od nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni stanowi koszt ogólnego zarządu i obciąża eksploatację wszystkich nieruchomości oraz działalność gospodarczą Spółdzielni.
2. Koszty opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu danej nieruchomości, stanowi koszt tej nieruchomości. Koszt opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu mienia Spółdzielni, stanowi koszt ogólnego zarządu i obciąża eksploatację wszystkich nieruchomości oraz działalność gospodarczą Spółdzielni. Wysokość opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu ustala się na podstawie obowiązujących stawek, uchwalonych przez Radę Miasta Puławy oraz powierzchni objętej opłatą.

## **2.4. Woda i odprowadzenie ścieków**

### **1. Zasady ogólne**

- a) Rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków między dostawcą a odbiorcą, odbywa się na podstawie wskazania wodomierza głównego w budynku oraz ceny 1 m<sup>3</sup> wody i odprowadzenia ścieków, ustalonej przez dostawcę na podstawie uchwały Rady Miasta Puławy.

- b) Przez cenę wody rozumie się sumę cen za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków, zatwierdzonej taryfy usług dostawcy,
- c) Spółdzielnia nie może obciążać właścicieli lokali kwotą inną, niż wynikająca z kwot zapłaconych na rzecz dostawcy w danym roku, zawierających opłaty za zużytą wodę, odprowadzone ścieki oraz inne opłaty, naliczane przez dostawcę wody,
- d) Ilość zużytej wody w lokalu stanowi sumę ilości wody ciepłej i zimnej zużytej w tym lokalu i ustala się ją w oparciu o:
  - wskazania wodomierzy głównych w budynkach (zespołach budynków),
  - wskazania wodomierzy w stacjach wymienników ciepła, hydroforniach i innych punktach pomiarowych,
  - wskazania wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
  - wskazania wodomierzy w pomieszczeniach zajmowanych przez Spółdzielnię na cele statutowe,
  - ustalone normy zużycia na 1 mieszkańca w przypadku braku wodomierzy.
- e) Rozliczenia całości kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków dla poszczególnych nieruchomości dokonuje się pomiędzy użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych opomiarowanych i nieopomiarowanych - z wyjątkiem lokali mieszkalnych i użytkowych, rozliczających się bezpośrednio z dostawcą wody.

## **2. Rozliczanie kosztów zużycia wody w lokalach opomiarowanych.**

- a) **Lokalem opomiarowanym** jest lokal mieszkalny lub użytkowy, w którym zainstalowano wodomierze z ważnym okresem legalizacji zgodnie z technicznymi normami, określonymi dla urządzeń dopuszczonych do użytku,
- b) Zainstalowane wodomierze stanowią własność użytkowników lokali,
- c) Odczyt wskazań wodomierzy jest przeprowadzany co najmniej raz na sześć miesięcy lub w każdym uzasadnionym przez Spółdzielnię lub użytkownika lokalu przypadku, w tym w przypadku zmian cen wody w okresie rozliczeniowym,
- d) użytkownik lokalu mieszkalnego wnosi opłaty w formie miesięcznych zaliczek,
- e) użytkownik lokalu użytkowego wnosi opłaty, na podstawie wystawianych w okresach miesięcznych faktur VAT.
- f) Rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków na poszczególne lokale dokonywane jest w okresach rozliczeniowych - minimum dwa razy w roku, jak również może być dokonane na dzień zmiany taryfy - o ile jest to uzasadnione poziomem zmiany cen.

- g) Koszt zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalu ustala się proporcjonalnie do ilości wody zużytej według wskazań wodomierzy lokalowych, uwzględniając różnicę, wyliczoną w wyniku porównania wskazań między wodomierzem głównym, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych oraz zużyciem wody w lokalach nieopomiarowanych w poszczególnych budynkach lub zładach cieplnych (z uwzględnieniem kwot, doliczonych przez dostawcę wody).
- h) Powstałe niedobory wody w wyniku ewentualnej różnicy wskazań, między wodomierzem głównym, a sumą wskazań wodomierzy lokalowych oraz zużyciem wody w lokalach nieopomiarowanych), doliczane są - w oparciu o wyliczony współczynnik - dla każdego lokalu w równej wysokości. Rozliczeniem niedoborów zużycia wody i odprowadzenia ścieków objęte są wszystkie lokale mieszkalne i lokale użytkowe - również te, które nie posiadają zainstalowanych wodomierzy.
- i) Różnica (powstała w wyniku rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków) regulowana jest następująco: **niedopłatę** użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu najbliższej opłaty zaliczkowej za wodę, przypadającej po otrzymaniu rozliczenia, natomiast **nadpłatę** zalicza się na poczet przyszłych należności, z możliwością (w przypadku lokali nie zadłużonych) zwrotu wartości rozliczenia na rachunek bankowy użytkownika lokalu.
- j) Użytkownik lokalu użytkowego pokrywa niedobory wody, w części przypadającej na jego lokal, na podstawie wystawianych faktur VAT.
- k) W przypadku braku odczytu wskazań wodomierzy lokalowych z przyczyn leżących po stronie użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych, ilość zużytej wody oraz odprowadzonych ścieków ustala się w wysokości takiej jak za poprzedni okres rozliczeniowy, powiększonej o 20%,
- l) Ewentualną nadpłatę lub niedopłatę, powstałą w wyniku rozliczenia zużycia wody w sposób określony w pkt l), uwzględnia się w następnym okresie rozliczeniowym, pod warunkiem przekazania do administracji Spółdzielni odczytów wodomierzy za bieżący okres rozliczeniowy,
- m) W przypadku, gdy w czasie trwania okresu rozliczeniowego następuje zmiana użytkownika lokalu, przy rozliczeniu zużycia wody oraz odprowadzonych ścieków uwzględnia się niedobory za czas zajmowania lokalu, w wysokości średnich niedoborów w danym budynku lub zładzie cieplnym, wyliczonych z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych.

### **3. Rozliczanie kosztów zużycia wody w lokalach nieopomiarowanych.**

- a) **Lokalem nieopomiarowanym** jest lokal, w którym nie zainstalowano wodomierzy,
- b) Ilość wody oraz odprowadzonych ścieków w lokalu nieopomiarowanym wyliczana jest na podstawie ilości osób zameldowanych w mieszkaniu oraz wielkości zużycia przypadającego na 1 osobę,

- c) Ilość zużytej wody na 1 osobę w m<sup>3</sup> oraz odprowadzonych ścieków w lokalach nieopomiarowanych, ustala Rada Nadzorcza w podjętej uchwale.

#### **4. Obowiązki stron.**

- a) Do obowiązków Spółdzielni należy:

- wymiana i legalizacja wodomierzy mieszkaniowych, finansowana z pobieranej na ten cel opłaty eksploatacyjnej lub funduszu remontowego (sposób finansowania i legalizowania wodomierzy mieszkaniowych określa Rada Nadzorcza w podjętej uchwale),
- okresowe, zgodne z postanowieniami niniejszego regulaminu rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
- bieżąca kontrola prawidłowości funkcjonowania i montażu zainstalowanych wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych,
- wymiana niesprawnych lub uszkodzonych wodomierzy (w uzasadnionych przypadkach na koszt użytkownika lokalu),

- b) Obowiązki użytkownika lokalu mieszkalnego i użytkowego:

- użytkowanie wodomierza zgodnie z jego przeznaczeniem,
- udostępnienie mieszkania lub lokalu użytkowego w celu dokonania odczytu, sprawdzenia, bądź wymiany wodomierzy na każde wezwanie Spółdzielni,
- natychmiastowe zgłaszanie stwierdzenia uszkodzenia lub niesprawności wodomierza,
- nienaruszanie oraz niezrywanie plomb na wodomierzu,
- niedokonywanie samowolnych przeróbek instalacji wodociągowej lub demontażu wodomierza,
- ujawnienie nielegalnego poboru wody.

- c) W przypadku przejściowej niesprawności wodomierza, zużycie wody w lokalu ustalone zostaje na podstawie średniego zużycia wody w tym lokalu w okresie rozliczeniowym, poprzedzającym okres, w którym stwierdzono niesprawność wodomierza.

- d) Do czasu usunięcia nieprawidłowości, w sytuacji:

- nie zgłoszenia uszkodzenia wodomierza,
- naruszenia lub zerwania plomby na wodomierzu,
- dokonania samowolnych przeróbek instalacji wodociągowej lub demontażu wodomierza,
- ujawnienia nielegalnego poboru wody,
- uniemożliwienia dokonania odczytów wodomierzy w terminie ustalonym i podanym przez Spółdzielnię,
- uniemożliwienia wymiany wodomierzy w ramach legalizacji,



- nie udostępnienia mieszkania w celu dokonania kontroli sprawności działania wodomierzy,

zużycie wody w lokalu w okresie rozliczeniowym ustalone zostaje jak dla lokalu nieopomiarowanego. Ponowne rozliczanie lokalu według wskazań wodomierzy rozpocznie się w pierwszym dniu miesiąca następującego po miesiącu, w którym usunięto nieprawidłowość.

- e) Reklamacje, dotyczące rozliczenia wody, winny być wnoszone w terminie do 30 dni od otrzymania rozliczenia.

## **5. Wymiana i legalizacja wodomierzy**

1. Koszt wymiany wodomierzy na nowe lub legalizacji używanych wodomierzy mieszkaniowych ustalany jest na podstawie faktury VAT, wystawionej przez wykonawcę usługi.
2. Koszt wymiany wodomierzy na nowe lub legalizacji używanych wodomierzy mieszkaniowych finansowany jest z pobieranej na ten cel opłaty eksploatacyjnej lub ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym lub z funduszu celowego. Źródło finansowania wymiany wodomierzy na nowe lub legalizacji używanych wodomierzy mieszkaniowych określa Rada Nadzorcza w podjętej uchwale.

## **2.5. Wywóz nieczystości stałych**

1. Koszty wywozu nieczystości stałych stanowią wywóz nieczystości stałych segregowanych i nie segregowanych, wielkogabarytowych i odpadów biodegradowalnych.
2. Rozliczenie kosztów wywozu nieczystości stałych dokonywane jest według zasad oraz na podstawie stawek ustalanych przez Radę Miasta Puławy.

## **2.6. Gaz**

1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe (brak indywidualnych urządzeń pomiarowych w poszczególnych lokalach), koszty dostawy gazu są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo w skali budynku.
2. Koszty dostawy gazu rozliczane są w oparciu o:
  - a) faktury dostawcy gazu,
  - b) dane Spółdzielni o ilości zamieszkałych osób.
3. Zaliczkową stawkę jednostkową za zużyty gaz ustala się w zł/osobę.
4. Opłata miesięczna jest iloczynem jednostkowej stawki zaliczkowej i ilości osób zamieszkujących w lokalu.
5. Rozliczenie kosztów dostawy gazu na poszczególne lokale mieszkalne dokonywane jest raz w roku - na dzień 31 grudnia.

## **2.7. Dźwigi osobowe**

1. Koszty eksploatacji dźwigów są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo dla wszystkich budynków wyposażonych w dźwigi, w ramach danej nieruchomości.
2. Koszty energii elektrycznej do zasilania urządzeń dźwigowych, są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo dla wszystkich budynków w ramach danej nieruchomości, wyposażonych w dźwigi.
3. Kosztami eksploatacji dźwigów oraz energii elektrycznej do zasilania urządzeń dźwigowych, obciąża się te lokale, które położone są powyżej parteru budynku, a także te miejsca postojowe w podziemnym garażu wielostanowiskowym, których właściciele nie ponoszą kosztów eksploatacji dźwigów i energii elektrycznej do zasilania urządzeń dźwigowych, w ramach lokalu mieszkalnego w tym budynku.
4. Koszty eksploatacji dźwigów i energii elektrycznej do zasilania urządzeń dźwigowych, przypadające na lokale mieszkalne, rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób. Dopuszcza się rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów i energii elektrycznej do zasilania urządzeń dźwigowych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, bądź udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. W przypadku, gdy do zamieszkiwania w lokalu nie jest zgłoszona żadna osoba, jako podstawę do naliczeń opłat za dźwigi i energię elektryczną do zasilania urządzeń dźwigowych przyjmuje się jedną osobę.
6. Koszty eksploatacji dźwigów i energii elektrycznej do zasilania urządzeń dźwigowych, przypadające na miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, rozlicza się na poszczególne miejsca postojowe.
7. W przypadku lokali, położonych na ostatnich kondygnacjach budynków wysokich Nr 41, 43, 45 i 47 przy ul. Kołłątaja w Puławach, do rozliczenia kosztów eksploatacji dźwigów i energii elektrycznej do zasilania urządzeń dźwigowych, przyjmuje się jedną osobę na lokal. Dopuszcza się możliwość rozliczania kosztów na większą ilość osób, w zależności od rodzaju działalności prowadzonej w lokalu. Dopuszcza się rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów i energii elektrycznej do zasilania urządzeń dźwigowych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, bądź udziałów w nieruchomości wspólnej.

## **2.8. Domofony.**

1. Kosztami eksploatacji instalacji domofonowej obciąża się lokale wyposażone w taką instalację. Remonty instalacji domofonowej rozlicza się z funduszu remontowego danego budynku.

2. W budynkach wyposażonych w urządzenia domofonowe, koszty ich remontów są ewidencjonowane i rozliczane indywidualnie dla każdego budynku w nieruchomości.
3. Urządzenie w lokalu (aparat domofonowy), stanowi własność użytkownika lokalu, który pokrywa koszty napraw i wymiany tego urządzenia.

#### **2.9. Energia elektryczna w piwnicach i na kondygnacjach technicznych.**

1. Opłatę ryczałtową za punkt świetlny w piwnicach oraz w komórkach położonych na kondygnacjach technicznych, ustala Rada Nadzorcza w zł za lokal.
2. W przypadku użytkowania przez użytkownika lokalu pomieszczenia dodatkowego, nalicza się opłatę za dodatkowy punkt świetlny.
3. Dopuszcza się na wniosek użytkownika lokalu montaż podlicznika energii elektrycznej w pomieszczeniu przynależnym lub dodatkowym.

#### **2.10. Energia elektryczna w garażach wielostanowiskowych.**

1. Koszt energii elektrycznej w garażach wielostanowiskowych ustala się w oparciu o wystawiane przez dostawcę energii faktury VAT.
2. Koszt energii elektrycznej rozlicza się na poszczególne miejsca postojowe.
3. Użytkownik miejsca postojowego wnosi opłaty w formie miesięcznych zaliczek.
4. Nadwyżka lub niedobór wpłat zaliczkowych nad faktycznymi kosztami, rozliczana jest raz w roku - na dzień 31 grudnia.

#### **2.11. Sprzątanie klatek schodowych**

1. Koszt sprzątania klatki schodowej w budynku stanowi wynagrodzenie osoby sprzątającej wraz z narzutami na wynagrodzenie oraz kosztami materiałów, narzędzi do sprzątania i kosztami ogólnego zarządu.
2. Stawkę jednostkową za sprzątanie klatki schodowej ustala Rada Nadzorcza indywidualnie dla każdego budynku, bądź części budynku (klatka schodowa).
3. Jednostką stawki sprzątania jest lokal.

#### **2.12. Konserwacja i użytkowanie szlabanów.**

Koszty te obejmują abonament telefoniczny oraz koszty konserwacji, napraw i zużycia energii elektrycznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania szlabanów. Koszty te ponoszone są przez użytkowników parkingów posiadających stosowne urządzenia sterujące.

## **2.13. Rozliczanie kosztów dostaw ciepła dla ogrzewania lokali oraz podgrzewania wody.**

Rozliczanie kosztów następuje na podstawie umów indywidualnych, zawartych z Okręgowym Przedsiębiorstwem Energetyki Ciepłej Spółka z o.o. w Puławach. Szczegóły określa „Regulamin rozdziału kosztów dostawy energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody na poszczególne lokale”.

## **3. Opłaty na pokrycie kosztów GZM**

- 3.1. Użytkownicy lokali w zasobach mieszkaniowych, uczestniczą w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości, poprzez uiszczanie na rzecz Spółdzielni opłat - o ile koszty te nie są pokrywane przez nich w ramach bezpośrednich rozliczeń z Miastem Puławy w zakresie podatków i opłat lokalnych, lub z dostawcami usług, w oparciu o zawarte stosowne umowy indywidualne.
- 3.2. 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 oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni.
- 3.3. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
- 3.4. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
- 3.5. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. 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. Osoby te uiszczają opłaty na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
- 3.6. Czynsz najmu i inne opłaty wnoszone przez najemców oraz odszkodowanie wnoszone za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, powinny zapewnić pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

- 3.7. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej.
- 3.8. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Decyzję o przeznaczeniu i podziale tych pożytków podejmuje Walne Zgromadzenie.
- 3.9. Koszty eksploatacji podstawowej, odpisu na fundusz remontowy, podatków i opłat oraz energii elektrycznej rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
- 3.10. Następujące pozycje opłat są naliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w tych lokalach:
- gaz w lokalach nieopomiarowanych
  - eksploatacja urządzeń dźwigowych
  - energia elektryczna do zasilania urządzeń dźwigowych
  - woda i odprowadzenie ścieków w lokalach mieszkalnych nieopomiarowanych
- 3.11. Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się osoby zameldowane w nim na pobyt stały lub czasowy, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
- 3.12. W przypadku, gdy do zamieszkiwania w lokalu nie jest zgłoszona żadna osoba, jako podstawę do naliczeń za gaz i dźwigi przyjmuje się jedną osobę.
- 3.13. W przypadku zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych, koszty rozlicza się według wskazań tych urządzeń.
- 3.14. Osoby korzystające z dodatkowych pomieszczeń zlokalizowanych w części wspólnej nieruchomości, uiszczają z tego tytułu opłaty w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
- 3.15. Opłaty dotyczące lokali użytkowych, mogą być zwiększone z tytułu większej intensywności użytkowania wpływającej na koszty oraz z tytułu wyższych stawek podatku od nieruchomości lub wyższych opłat za usługi komunalne (woda i odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości stałych), bądź innych dodatkowych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w związku z tymi lokalami.

#### **4. Tryb ustalania, zmiany i wnoszenia opłat**

- 4.1. Stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości ustala Rada Nadzorczą.
- 4.2. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta planu finansowo-gospodarczego

Spółdzielni oraz ewentualnie korekta wymiaru opłat za używanie lokali.

- 4.3. Rada Nadzorcza zatwierdza wielkość zryczałtowanego zużycia wody i odprowadzenia ścieków, przypadających na osobę w lokalach nie wyposażonych w wodomierze.
- 4.4. W przypadku indywidualnej zmiany dotyczącej ilości osób, statusu lokalu lub członkostwa, korekty wysokości opłat dokonuje się od miesiąca następującego po miesiącu, w którym zaistniał fakt uzasadniający taką korektę.
- 4.5. Opłaty za użytkowanie lokali wnoszą ich użytkownicy w okresach miesięcznych - z góry do 15-go dnia każdego miesiąca.
- 4.6. Obowiązek wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika lokalu, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu (dotyczy to sytuacji, kiedy lokal jest nabywany od Spółdzielni).
- 4.7. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem faktycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy do administracji Spółdzielni. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni, użytkownik lokalu jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie, nie później niż na 30 dni przed tą datą (dotyczy sytuacji, kiedy lokal oddawany jest do dyspozycji Spółdzielni).
- 4.8. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, zawiadomienie następuje na co najmniej 14 dni przed terminem wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
- 4.9. Obowiązek zgłaszania (w formie pisemnego oświadczenia) zmian ilości osób zamieszkałych w lokalu spoczywa na użytkowniku lokalu.
- 4.10. Zmiana naliczeń następuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po dacie zgłoszenia.
- 4.11. W przypadku zmiany użytkownika lokalu przyjmuje się, że opłaty eksploatacyjne za miesiąc, w którym nastąpiła zmiana użytkownika wnosi:
  - nowy użytkownik jeżeli zmiana nastąpiła do 15-tego dnia miesiąca,
  - poprzedni użytkownik, jeżeli zmiana nastąpiła po 15-tym dniu miesiąca.

## **5. Zasady ustalania wysokości pozostałych opłat.**

- 5.1. Stawki jednostkowe czynszu najmu dla najemców lokali mieszkalnych, użytkowych oraz miejsc postojowych, ustalane są przez Zarząd w drodze negocjacji, z uwzględnieniem, że czynsz najmu lokalu mieszkalnego musi być zgodny z zasadami,

określonymi w Ustawie o ochronie praw lokatorów z dnia 21 czerwca 2001 (Dz.U. z 200 nr 71 poz. 733 z późn. zm.). Podstawę ustalania stawki jednostkowej opłat stanowi analiza kosztów rzeczywistych, jak również rodzaj prowadzonej działalności w wynajmowanym lokalu.

- 5.2. Stawki jednostkowe za użytkowanie garaży ustala się w zł / m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Opłatą miesięczną jest iloczyn stawek jednostkowych i powierzchni użytkowej garażu, powiększony o obowiązującą stawkę podatku VAT.
- 5.3. Opłatę za reklamy umieszczone na ścianach budynków, jak również na terenie danej nieruchomości, ustala Zarząd w indywidualnie zawieranych umowach. Wysokość miesięcznej opłaty wynika z rodzaju, wielkości i usytuowania tablic.
- 5.4. Opłatę za dzierżawę gruntu ustala Zarząd w drodze negocjacji i określa w indywidualnych umowach z dzierżawcą. Wysokość opłaty minimalnej winna stanowić co najmniej 100% ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów, związanych z utrzymaniem dzierżawionego terenu.
- 5.5. Opłatę za dzierżawę powierzchni np. pod usytuowanie masztu teletechnicznego do bezprzewodowej transmisji danych, ustala Zarząd w drodze negocjacji i określa w indywidualnych umowach z dzierżawcą. Wysokość opłaty minimalnej winna stanowić co najmniej 100% ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów, związanych z utrzymaniem dzierżawionej powierzchni.
- 5.6. Opłatę za korzystanie z altan śmietnikowych ustala Zarząd w drodze negocjacji i określa w indywidualnych umowach z użytkownikiem altany. Wysokość opłaty minimalnej winna stanowić co najmniej 100% ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów, związanych z utrzymaniem udostępnionej altany śmietnikowej.
- 5.7. Opłatę ryczałtową za wyłączne korzystanie z pomieszczenia gospodarczego (np. pomieszczenia po zsypach, pomieszczenia pod schodami, pralnie, suszarnie, rowerownie) ustala Rada Nadzorcza w zł/m<sup>2</sup>.

## **6. Zakres obowiązków Spółdzielni**

- 6.1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:
  - a) utrzymanie budynków w należytych stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych. Rozdział obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali określa ust. 6.2. - 6.3.,
  - b) nieprzerwane - w miarę technicznych możliwości - funkcjonowanie dźwigów, urządzeń domofonowych oraz szlabanów.

6.2. Do obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw należy:

- a) remont polegający na usuwaniu wad wynikłych ze złego wykonawstwa lub zastosowania niewłaściwych materiałów budowlanych, powstałych w okresie gwarancyjnym.
- b) naprawa lub wymiana pionów instalacji wodno-kanalizacyjnej.
- c) naprawa instalacji centralnego ogrzewania (wraz z wymianą grzejników) oraz instalacji gazowej.
- d) konserwacja i naprawa instalacji domofonowych.
- e) malowanie zewnętrzne ścian - tynków części wspólnych budynku (holi i klatki schodowej).
- f) naprawa i wymiana pokryć dachowych.
- g) naprawa lub wymiana pionów elektrycznych i wewnętrznych linii zasilania (do bezpieczników w mieszkaniu)
- h) wymiana stolarki zewnętrznej (okien i drzwi wejściowych) w częściach wspólnych budynku,
- i) naprawy, polegające na usunięciu zniszczeń, powstałych wewnątrz lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie nacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu itp.).

Naprawy te są finansowane z funduszu remontowego Spółdzielni i rozliczane na poszczególne nieruchomości.

6.3. Naprawy lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkowników lokali zajmujących te lokale. Do szczególnych obowiązków użytkownika lokalu, zajmującego lokal w budynku w zasobach Spółdzielni należy:

- a) dbałość o właściwe utrzymanie zajmowanego mieszkania, lokalu użytkowego i innych zajmowanych pomieszczeń (garaże, piwnice itp.), poprzez dokonywanie na własny koszt:
  - stałej konserwacji mieszkania i znajdujących się w nim urządzeń,
  - wszelkich napraw uszkodzeń, powstałych z winy właściciela lokalu lub innych osób użytkujących lokal,
  - naprawy i wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych, gazowych za wyjątkiem wodomierzy, które są wymieniane przez Spółdzielnię w ramach opłaty eksploatacyjnej wnoszonej na ten cel lub z funduszu remontowego lub z funduszu celowego.

Do (będącej obowiązkiem użytkowników lokali) stałej konserwacji i napraw wewnątrz lokalu, zalicza się:

- odnawianie mieszkań, w tym sufitów i ścian mieszkania wraz z usunięciem uszkodzeń tynków oraz loggii i wnęk z zachowaniem kolorystyki budynku oraz części metalowych balustrad balkonowych,
- naprawa i wymiana podłóg i wykładzin podłogowych,



- naprawa i wymiana drzwi i okien,
- naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu, łącznie z wymianą tych urządzeń,
- naprawa i wymiana przewodów i osprzętu instalacji elektrycznej (wyłączników, przycisków, dzwonek, gniazd, bezpieczników itp.),
- naprawa bądź wymiana przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych mieszkania (zlewozmywaków, wanien, umywalek, misek klozetowych itp.) do pionów zbiorczych oraz udrożniania tych przyłączy.

- 6.4. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciążają użytkownika lokalu.
- 6.5. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkownika lokalu oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego użytkownika lokalu, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.
- 6.6. Obowiązki Spółdzielni i użytkownika lokalu zostały określone także w Regulaminie porządku domowego.

## **7. Postanowienia końcowe.**

- 7.1. Zasady Rozliczania kosztów GZM na poszczególne nieruchomości stanowią załącznik Nr 1 do niniejszego Regulaminu.
- 7.2. Niniejszy Regulamin uchwalony został na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „POWIŚLE” w dniu 18 września 2017 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
- 7.3. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26 maja 1997 r.

Puławy, dnia 18 września 2017 r.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

/Anna Dąbek/

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ

/Wacław Hołosyniuk/