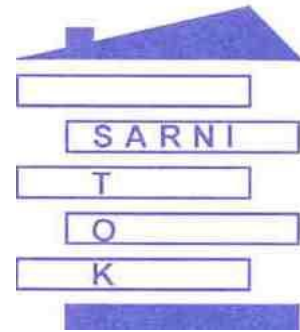


Spółdzielnia Mieszkaniowa  
**SARNI STOK**



# **R E G U L A M I N**

rozliczania kosztów gospodarki zasobami  
mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za  
używanie lokali

*listopad 2016 r.*

## **R E G U L A M I N**

### **rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Sarni Stok” w Bielsku-Białej**

Niniejszy regulamin został opracowany m.in. w oparciu o:

- Ustawę „**Prawo spółdzielcze**” z dnia 16.09.1982 r. – (DzU z 1982 r. nr 30 poz. 210 oraz DzU z 2016 r. nr poz. 21, 996, 1250).
- Ustawę „**o spółdzielniach mieszkaniowych**” z dnia 15.12.2000 r. – (DzU z 2001 r. nr 4 poz. 27 oraz DzU z 2013 r. poz. 1222, z 2015 r. poz. 201).
- Ustawę „**o własności lokali**” z dnia 24 czerwca 1994 r. – (DzU 1994 r. nr 85 poz. 388 oraz DzU z 2015 r. poz. 1892).
- Ustawę „**o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego**” z dnia 21 czerwca 2001 r. – (DzU z 2001r. nr 71 poz. 733 oraz DzU z 2014 r. poz. 150, z 2015 r. poz. 1322, 1777, z 2016 r. poz. 8, 1250).
- Ustawę „**Prawo energetyczne**” z dnia 10 kwietnia 1997 r. – (DzUz z 1997 r. nr 54 poz. 348 oraz DzU z 2012 r. poz. 1059, z 2013 r. poz. 984, 1238, z 2014 r. poz. 457, 490, 900, 942, 1101, 1662, z 2015 r. poz. 151, 478, 942, 1618, 1893, 1960, 2365, z 2016 r. poz. 266, 831, 925, 1052, 1165).
- Ustawę „**o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków**” z dnia 7 czerwca 2001 r. – (DzU z 2001 r. nr 72 poz. 747 oraz DzU z 2015 r. poz. 139, 1893, z 2016 r. poz. 1250).
- Statut **Spółdzielni Mieszkaniowej „Sarni Stok”**

# I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

## § 1

Rozliczaniu z użytkownikami lokali podlegają następujące koszty:

- 1) remontów zasobów,
- 2) robót termorenowacyjnych,
- 3) utrzymania nieruchomości i mienia Spółdzielni,
- 4) energii elektrycznej,
- 5) zarządzania i administracji,
- 6) centralnego ogrzewania,
- 7) konserwacji instalacji:
  - a) centralnego ogrzewania,
  - b) ciepłej wody użytkowej,
  - c) wodnej i kanalizacyjnej,
  - d) gazowej,
  - e) elektrycznej,
- 8) dostawy zimnej wody i odbioru ścieków,
- 9) podgrzania ciepłej wody,
- 10) eksploatacji dźwigów,
- 11) wywozu nieczystości komunalnych,
- 12) obowiązkowych przeglądów obiektów i ich elementów,
- 13) podatku od nieruchomości i gruntów,
- 14) wieczystego użytkowania gruntów,
- 15) opłaty abonamentowej zbiorczych liczników zimnej wody i opłaty za odprowadzenie wód opadowych,
- 16) pozostałe koszty.

## § 2

W niniejszym regulaminie określone zostały zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat dla użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych, posiadających następujące tytuły prawne do lokali:

1. Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego – udokumentowane przydziałem lub umową o ustanowienie takiego prawa, nierozłącznie związane z członkostwem w Spółdzielni.
2. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego z posiadaniem członkostwa w Spółdzielni - udokumentowane przydziałem lub umową o ustanowienie takiego prawa albo aktem notarialnym w drodze nabycia tego prawa na rynku.
3. Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego bez posiadania członkostwa w Spółdzielni - udokumentowane przydziałem lub umową o ustanowienie takiego prawa albo aktem notarialnym w drodze nabycia tego prawa na rynku.

4. Prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego z posiadaniem członkostwa w Spółdzielni – ustanowione w formie aktu notarialnego wraz z niezbędnym wpisem do księgi wieczystej o powstaniu tej własności.
5. Prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego bez posiadania członkostwa w Spółdzielni – ustanowione w formie aktu notarialnego wraz z niezbędnym wpisem do księgi wieczystej o powstaniu tej własności.
6. Umowę najmu lokalu mieszkalnego i użytkowego.

### § 3

1. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi następuje w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi, za wyjątkiem kosztów robót remontowych, których rozliczanie odbywa się zgodnie z §14 niniejszego regulaminu.
2. Media, w zależności od potrzeb wynikłych z rozliczeń z dostawcami, mogą być rozliczane w krótszych okresach.
3. Wysokość zaliczkowych opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości wynika z rocznego planu gospodarczego nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię, uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
4. Określone w niniejszym regulaminie pożytki zarówno z nieruchomości wspólnej jak i działalności gospodarczej Spółdzielni są dochodem tj. nadwyżką przychodów nad kosztami ich uzyskania osiągniętym z danej działalności.
5. W trakcie okresu rozliczeniowego koszty utrzymania lokalu rozliczane są następująco:
  - a) w przypadku zmiany użytkownika lokalu na skutek zamiany, zbycia prawa do lokalu, użytkownik obejmujący lokal przejmuje wszelkie zobowiązania i uprawnienia z tytułu rozliczeń kosztów użytkowania lokalu. Zwrot lub dopłatę z tytułu rozliczenia kosztów otrzymuje użytkownik w posiadaniu którego znajduje się lokal w dniu rozliczenia (*załącznik nr 1*), za wyjątkiem rozliczenia wody, które następuje według faktycznego zużycia na dzień zmiany użytkownika lokalu,
  - b) w przypadku opuszczenia lokalu na skutek eksmisji lub zdania lokalu rozlicza się użytkownika opuszczającego lokal proporcjonalnie do okresu w którym lokal był w jego dyspozycji, a rozliczenie za wodę następuje według faktycznego zużycia,
  - c) w przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu w drodze przetargu rozlicza się użytkownika od daty zawarcia umowy proporcjonalnie do okresu w którym lokal był w jego dyspozycji.

#### § 4

Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów związanych z gospodarką zasobami wymienionymi w § 1 niniejszego regulaminu, dokonywana jest korekta stawek wynikających z poszczególnych pozycji planu gospodarczego:

- w części określonej w § 1 pkt 1,2, 3,5, 7 i 12 w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej,
- w części określonej w § 1 pkt 4,6, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16 w oparciu o uchwałę Zarządu.

#### § 5

1. Wysokość ponoszonych kosztów przyjętych na jednostkę rozliczeniową lokalu i wynikające z tego opłaty, przypadające na dany lokal z uwzględnieniem zatwierdzonego planu gospodarczego ustala i realizuje Zarząd Spółdzielni. Podstawowymi jednostkami rozliczeniowymi są:
  - a) m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
  - b) udział lokalu w nieruchomości wspólnej lub w nieruchomości służącej do wspólnego korzystania,
  - c) inne, o ile dotyczą opłat niezależnych od Spółdzielni, a pozostają w zgodności z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Podstawą określenia udziału w nieruchomości dla poszczególnych lokali jest powierzchnia użytkowa tych lokali w wielkościach przyjętych prawomocnymi uchwałami Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
3. Poprzez pojęcie „udziału” rozumie się: iloraz powierzchni użytkowej samodzielnego lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich samodzielnych lokali znajdujących się w obrębie danej nieruchomości.
4. Obowiązek wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu powstaje z dniem ustalonym w zawartej umowie, na podstawie której ustanawia się prawo do lokalu lub z dniem nabycia prawa do tego lokalu.
5. Obowiązek wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu ustaje z dniem zwolnienia lokalu w sensie prawnym tzn. fizycznego opróżnienia lokalu i faktycznego przekazania go Spółdzielni, (na okoliczność czego zostaje spisany protokół zdawczo-odbiorczy), a także wymeldowania wszystkich osób.

#### § 6

Zgodnie z art. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, 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 skalkulowanych opłat.

2. Osoby nie będące 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, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
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 przez uiszczanie skalkulowanych opłat.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, 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. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 7

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

1. Ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i ust. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
3. Wykaz nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię stanowi *załącznik nr 2*.

## § 8

1. Rozliczenie ewidencyjne przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię następuje w okresie pierwszego kwartału po zakończeniu roku obrachunkowego.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i ust. 4 wymienionej Ustawy, zwiększa odpowiednio

przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

### § 9

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych w ramach kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem swoich zasobów poprzez odpis na ten fundusz.
2. Odpis na fundusz o którym mowa w pkt 1 obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz, o którym mowa w pkt 1 dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, a także osób posiadających umowę najmu lub zajmujących lokal bez tytułu prawnego.

### § 10

Członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami posiadający tytuł prawny do lokalu w oznaczonej nieruchomości, w przypadku nie zbilansowania środków finansowych pochodzących ze swojej nieruchomości z potrzebami rzeczowymi zabezpieczającymi wykonanie robót remontowych mogą korzystać przejściowo ze zwrotnej pomocy finansowej pochodzącej z innych nieruchomości, w granicach określonych planem gospodarczym.

### § 11

1. 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 udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. 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.
3. Pożytki przysługują:
  - a) członkom Spółdzielni posiadającym spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego w częściach przypadających na ich lokal - pożytki uzyskane z działalności gospodarczej Spółdzielni, oraz pożytki z poszczególnych nieruchomości wspólnych, które przypadają dla Spółdzielni,
  - b) członkom Spółdzielni, posiadającym prawo odrębnej własności do lokalu mieszkalnego - pożytki z nieruchomości wspólnej w częściach równych udziałowi ich lokalu mieszkalnego w nieruchomości, w skład której wchodzi ten lokal oraz w częściach przypadających na ich lokal - pożytki uzyskane z działalności gospodarczej Spółdzielni,

- c) właścicielom lokali nie będących członkami Spółdzielni – pożytki z nieruchomości wspólnej w częściach równych udziałowi ich lokalu mieszkalnego w nieruchomości, w skład której wchodzi ten lokal,
- d) osobom posiadającym własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, nie będącym członkami Spółdzielni, a także osobom posiadającym umowę najmu lokalu, nie przysługuje partycypowanie w pożytkach z nieruchomości wspólnej jak i z działalności gospodarczej Spółdzielni.

## § 12

1. Pożytki wymienione w § 11 ust. 1 niniejszego regulaminu, gdy przekraczają wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej, określonych jak w § 5 ust. 3, a w części przypadającej dla Spółdzielni, zmniejszają obciążenia w zakresie ponoszonych kosztów eksploatacji i utrzymania członkom Spółdzielni posiadającym spółdzielcze prawa do lokali, proporcjonalnie do wielkości zajmowanego przez nich lokalu mieszkalnego.
2. Pożytki wymienione w § 11 ust. 2 niniejszego regulaminu, winny zmniejszać obciążenia w zakresie ponoszonych kosztów eksploatacji i utrzymania wszystkim członkom Spółdzielni proporcjonalnie do wielkości zajmowanego lokalu mieszkalnego.
3. Uzyskane pożytki o których mowa w § 11, przypisane członkom zgodnie z § 12 ust. 1 i 2, mogą zasilać gospodarkę remontową lub zmniejszać obciążenia związane z kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
4. Sposób pokrywania kosztów związanych z remontami, oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a także mienia Spółdzielni określa na każdy rok obrachunkowy plan gospodarczy.

## § 13

Do części wspólnych nieruchomości przyjmowanych do rozliczeń kosztów utrzymania, zalicza się:

- klatka schodowa,
- korytarze,
- piwnice,
- pomieszczenia wspólnego użytku (wózkownie, pralnie, suszarnie, strychy),
- dach,
- elewacja w tym zewnętrzne ekrany balkonów,
- posadzki balkonowe w części konstrukcyjnej (bez okładzin zewnętrznych),
- instalacja centralnego ogrzewania wraz z zaworem i armaturą odcinającą,
- piony instalacji wodnej wraz z podejściami do zaworu odcinającego z zaworem,



- piony instalacji kanalizacyjnej wraz z podejściami do pierwszego kielicha, umożliwiające podłączenie poziomego sanitarnego,
- przyłącza wodno-kanalizacyjne i sanitarne do budynku,
- instalacja gazowa wraz z zaworami odcinającymi bez urządzeń i przyborów gazowych,
- dźwigi,
- chodniki,
- drogi,
- place zabaw,
- zsypy, śmietniki,
- miejsca postojowe,
- tereny zewnętrzne,
- instalacja elektryczna od rozdzielni głównej w budynku do zacisków prądowych zabezpieczeń obwodowych lokalu,
- instalacja oświetlenia zewnętrznego,
- konstrukcja budynku,
- stolarka i ślusarka w budynku (oprócz mieszkań),
- instalacja odgromowa,
- przewody kominowe (bez kratki wentylacyjnej),
- piony instalacyjne wraz z zabudową (wg standardu),
- oraz wszystkie inne elementy budynku wewnętrzne i zewnętrzne umożliwiające prawidłowe funkcjonowanie danej nieruchomości, a także wszystkie inne, które nie służą wyłącznie użytkownikowi danego lokalu.

## **II. REMONTY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH**

### **§ 14**

1. Zasady pokrywania kosztów remontów i tworzenia funduszu remontowego określają przepisy od § 6 do § 10 niniejszego regulaminu.
2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wydatków i przychodów remontowych przyporządkowanych do poszczególnych nieruchomości oraz budynków od roku 1998.
3. Ewidencja ta stanowi podstawę określenia salda funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości, budynków i lokali.
4. Przy dokonywaniu kalkulacji stawki na fundusz remontowy na dany okres obrachunkowy uwzględnić należy realizację prac związanych z bezpieczeństwem budynków i osób użytkujących lokale, jak również bieżące potrzeby i planowane pozostałe do wykonania roboty remontowe.
5. Stawka na fundusz remontowy na dany rok obrachunkowy może być kalkulowana dla całych zasobów, grupy budynków lub nieruchomości.

6. W zależności od posiadanego tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego i wynikających z tego obowiązków, kalkulowana jest stawka na fundusz remontowy z możliwością uwzględnienia dofinansowania z pożytków z nieruchomości wspólnej lub działalności gospodarczej Spółdzielni.
7. Osoby, posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, nie będące członkami, a także zajmujące lokal na podstawie umowy najmu, pokrywają koszty remontów w zasobach Spółdzielni tak jak członkowie posiadający spółdzielcze prawo do lokalu, lecz bez uwzględnienia pożytków z działalności gospodarczej Spółdzielni.
8. W stosunku do lokali użytkowych, wyszczególnionych w zaświadczeniach Prezydenta Miasta o samodzielności lokali, a stanowiących mienie Spółdzielni, zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych, naliczany jest odpis remontowy w wysokości jak dla lokali mieszkalnych, stosownie do udziału w danej nieruchomości.
9. W ramach ustalonych stawek na fundusz remontowy mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne.

## **§ 15**

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany pionów wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, a w zakresie instalacji elektrycznej naprawa i wymiana wewnętrznej linii zasilającej.
2. Do napraw wewnątrz lokali obciążających użytkowników tych lokali zalicza się m.in.:
  - naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin,
  - wymiana i naprawa urządzeń sanitarno-technicznych,
  - malowanie i tapetowanie ścian i sufitów wraz z naprawą uszkodzonych tynków
  - malowanie stolarki okiennej i drzwiowej zarówno od zewnątrz jak i od strony lokalu,
  - wymiana i naprawa wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z osprzętem, i zabezpieczeniami obwodowymi,
  - wymiana wewnętrznej instalacji wodnej, kanalizacyjnej i ciepłej wody,
  - wymiana stolarki okiennej i drzwiowej wraz z drzwiami wejściowymi do lokalu.

Wymieniana stolarka powinna spełniać następujące warunki:

- kolor biały,

- zachowanie istniejącego podziału kwater,
  - mechanizm mikrouchylny,
  - nawiewnik wrębowy w oknie kuchennym,
  - w każdym pomieszczeniu minimum jedna kwatera rozwieralno-uchylna, kwatera stała dopuszczona jest w przypadku swobodnego dostępu do niej od strony balkonu lub loggii,
  - szyby - współczynnik „k” nie większy niż 1,1.
3. W razie stwierdzenia, że dany element budynku, w naprawie lub remoncie którego winien uczestniczyć użytkownik lokalu zagraża bezpieczeństwu, a użytkownik nie wyraża woli w partycypacji w kosztach, wówczas Zarząd może podjąć decyzję o zastępczym wykonaniu i sfinansowaniu koniecznych robót. Zarząd podejmie decyzję co do zasadności dochodzenia poniesionych kosztów.
  4. Na wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia może pośredniczyć i organizować prace remontowe wewnątrz jego lokalu, których koszt leży po jego stronie, pod warunkiem wcześniejszego wpłacenia wstępnie wyliczonej wartości robót i złożeniu oświadczenia o uregulowaniu końcowych kosztów prac.
  5. Remonty w lokalach zajmowanych przez osoby, które utraciły spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu – wykonywane są jedynie w sytuacji bezwzględnej konieczności zachowania bezpieczeństwa osób oraz stanu technicznego budynku.
  6. Na wykonywanie robót remontowych przez użytkownika lokalu, związanych z konstrukcją budynku oraz instalacjami (m.in. instalacja gazowa, elektryczna, wodno-kanalizacyjna, przewody kominowe) wymagana jest zgoda Spółdzielni. Roboty te powinny być wykonywane pod nadzorem osób posiadających niezbędne uprawnienia.
  7. Montaż szlabanów elektrycznych wykonywany będzie na koszt użytkowników lokali w danej nieruchomości i traktowany jak składnik opłat za użytkowanie lokalu.  
Naprawy dotyczące eliminacji uszkodzeń szlabanów elektrycznych funkcjonujących przy budynkach po okresie gwarancji, realizowane będą z funduszu remontowego, ze środków danej nieruchomości.

## § 16

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej - także przy jej udziale.

2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
  - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu.

### **III. TERMORENOWACJA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH**

#### **§ 17**

Prace termorenowacyjne realizowane będą w ramach potrzeb z funduszu remontowego.

### **IV. UTRZYMANIE I KONSERWACJA ZASOBÓW**

#### **§ 18**

Koszty utrzymania, przeglądów i konserwacji zasobów obejmują:

1. w zakresie utrzymania zasobów:
  - techniczną obsługę budynków,
  - utrzymanie czystości i zieleni,
  - zbijanie sopli i zrzucanie śniegu,
  - ubezpieczenie zasobów,
  - deratyzację i dezynsekcję,
  - utrzymanie mienia spółdzielni,
  - utrzymanie pustostanów,
  - transport,
  - usługi pocztowe,
  - usługi bankowe,
2. w zakresie konserwacji budynków:
  - instalację centralnego ogrzewania,

- centralnej ciepłej wody użytkowej,
  - instalację elektryczną,
  - instalację wodno-kanalizacyjnej,
  - instalację gazową,
  - czyszczenie przewodów kominowych,
3. w zakresie przeglądów budynków:
- badanie instalacji elektrycznej,
  - badanie instalacji gazowej,
  - badanie przewodów kominowych,
  - badanie instalacji odgromowej,
4. energię elektryczną części wspólnych.

## § 19

1. Koszty utrzymania, przeglądów i konserwacji są kalkulowane i rozliczane indywidualnie dla każdej nieruchomości lub budynku.
2. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe i lokatorskie prawo do lokalu oraz inne osoby posiadające spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, najemcy lokali a także członkowie posiadający odrębną własność lokalu mieszkalnego, koszty te ponoszą wynikowo wg udziału w danej nieruchomości lub budynku określonego jak w § 5 ust. 3, a koszty dotyczące utrzymania pozostałego mienia Spółdzielni, poza nieruchomościami mieszkalnymi, o ile nie są w całości pokryte z gospodarki tym mieniem, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej posiadanego lokalu mieszkalnego.
3. Właściciele lokali wyodrębnionych, nie będący członkami Spółdzielni, ponoszą koszty wynikowo z nieruchomości, w której znajduje się ich lokal - wg udziału w nieruchomości określonego jak w § 5 ust. 3 oraz uczestniczyć w kosztach mienia o ile nie są pokryte z gospodarki tym mieniem.
4. Osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokalu obciążane są kosztami utrzymania i konserwacji w formie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości odpowiadającej co najmniej pełnym kosztom utrzymania nieruchomości odniesionym do udziału tego lokalu w tej nieruchomości określonego jak w § 5 ust. 3. Wysokość tego odszkodowania ustala Zarząd Spółdzielni.
5. Różnica między kosztami utrzymania i konserwacji danej nieruchomości, a przychodami z opłat na ten cel, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty utrzymania i konserwacji danej nieruchomości w roku następnym.

## V. ZARZĄDZANIE I OBSŁUGA CZŁONKOWSKA

### § 20

Koszty zarządzania i obsługi członkowskiej obejmują:

#### 1. Koszty zarządzania nieruchomościami:

- wynagrodzenia pracowników wraz z narzutami,
- bezosobowy fundusz płac,
- świadczenia urlopowe,
- pozostałe świadczenia pracownicze,
- prasa i prenumerata,
- artykuły biurowe i pozostałe materiały,
- przeglądy i naprawy urządzeń biurowych,
- utrzymanie biur,
- poligraficzne, informatyczne,
- ubezpieczenia,
- odpisy amortyzacyjne,
- telefony,
- utrzymanie lokali administracyjnych, w tym: centralne ogrzewanie, energia elektryczna, zimna woda i ścieki, podgrzanie wody, podatek od nieruchomości, konserwacje i przeglądy, wywóz nieczystości komunalnych i inne,
- pozostałe koszty, w tym: stała obsługa w zakresie BHP, Administratora Bezpieczeństwa Informacji, systemu informatycznego oraz delegacje i szkolenia, monitorowanie, koszty używania samochodów prywatnych do celów służbowych, ogłoszenia prasowe i inne,
- obsługa prawna.

Kosztami zarządzania obciążane są wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe zgodnie z zatwierdzonym planem gospodarczym spółdzielni.

#### 2. Koszty obsługi członkowskiej:

- koszty obsługi członkowskiej wydzielonej z kosztów zarządzania zgodnie z zatwierdzonym planem gospodarczym Spółdzielni,
- obsługa organów spółdzielczych i spotkań samorządowych, w tym: wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej, szkoleń, materiałów biurowych, Walnego Zgromadzenia, składki na Związek Rewizyjny i Krajową Radę Spółdzielczą koszty lustracji, koszty utrzymania pomieszczeń Rady, ubezpieczenia.

## § 21

1. Koszty zarządzania i obsługi członkowskiej są kalkulowane szczegółowo dla każdej ich pozycji składowej i stanowią element planu gospodarczego dla nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Członkowie Spółdzielni, posiadający spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, pokrywają koszty zarządzania i obsługi członkowskiej wg § 20 pkt 1-2, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu i ustalonej stawki na m<sup>2</sup> tej powierzchni.
3. Właściciele, posiadający odrębną własność, będący członkami Spółdzielni, pokrywają koszty zarządzania i obsługi członkowskiej wg § 20 pkt 1-2, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu i ustalonej stawki na m<sup>2</sup> tej powierzchni.
4. Właściciele, posiadający odrębną własność lokalu, nie będący członkami Spółdzielni, pokrywają koszty określone § 20 pkt 1, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu i ustalonej stawki na m<sup>2</sup> tej powierzchni.
5. Osoby nie będące członkami spółdzielni, posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemcy lokali pokrywają koszty wg § 20 pkt 1, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu i ustalonej stawki na m<sup>2</sup> tej powierzchni.
6. Osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokalu obciążani są co najmniej kosztami określonymi w § 20 pkt 1 o ile uchwała Zarządu w tym względzie nie stanowi inaczej.

## VI. CENTRALNE OGRZEWANIE I CIEPŁA WODA

### § 22

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie przyjmowaną do rozliczeń zużycia ciepła przyjmuje się całą powierzchnię użytkową lokali budynków, objętych dostawą energii cieplnej, z wyłączeniem lokali usytuowanych w piwnicach, a nie wyposażonych w grzejniki.
2. Wszystkie budynki Spółdzielni, do których następuje dostawa energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania wyposażone są w urządzenia kontrolno-pomiarowe, umożliwiające określenie zużycia energii cieplnej.
3. Na koszty dostawy energii cieplnej składają się zmienne koszty zużycia energii cieplnej oraz koszty stałe dotyczące mocy zamówionej oraz kosztów przesyłu.
4. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej odbywa się na poszczególne budynki.

5. Udział w kosztach dostawy centralnego ogrzewania dla poszczególnego lokalu jest proporcjonalny do jego powierzchni użytkowej w stosunku do całej, przyjętej do rozliczeń powierzchni użytkowej budynku.
6. Użytkownicy lokali mieszkalnych wnoszą opłaty za centralne ogrzewanie zaliczkowo, w okresie od stycznia do grudnia danego roku wg stawki na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, ogrzewanego bezpośrednio lub pośrednio, skalkulowanej dla danego budynku.
7. Całkowite rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej według poniesionych przez Spółdzielnię kosztów, następuje w okresie pierwszego kwartału roku następnego po zakończeniu roku obrachunkowego.

### **§ 23**

1. Zaliczkową stawkę dla poszczególnych budynków za dostawę energii cieplnej kalkuluje Zarząd na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w oparciu o analizę kosztów dostawy energii cieplnej z poprzednich okresów rozliczeniowych i obowiązujących stawek taryfowych za energię ciepłą, z uwzględnieniem aktualnych cen energii cieplnej i przewidywanego wzrostu cen tej energii.
2. Opłaty zaliczkowe mogą zostać zmienione w przypadku zmiany warunków dostawy ciepła, mających wpływ na wysokość kosztów np. zmiana stawek taryfowych, zwiększenia zużycia ciepła na skutek dłuższego sezonu grzewczego lub niższych temperatur w porównaniu z przewidywanymi przy kalkulowaniu opłat.
3. O zmianie wysokości opłat za centralne ogrzewanie Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali przed datą obowiązywania podwyżki opłat, chyba że podwyżka jest spowodowana decyzjami urzędowymi (zmiana taryf) uniemożliwiającymi wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali.

### **§ 24**

1. Lokale użytkowe obciążane są faktycznymi kosztami centralnego ogrzewania (zarówno stałymi jak i zmiennymi) ponoszonymi przez Spółdzielnię w danym miesiącu określanymi na podstawie faktur dostawcy ciepła. Kryterium podziału kosztów stanowi udział powierzchni użytkowej lokalu w powierzchni użytkowej budynku z centralnym ogrzewaniem przyjętej do rozliczeń.
2. Przypadające na grupę lokali użytkowych koszty stałe i zmienne centralnego ogrzewania rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowych z uwzględnieniem współczynnika wynikającego ze zwiększonej kubatury (wysokość lokali powyżej 2,5 m) i charakteru użytkowania lokalu.
3. Koszty, którymi obciąża się lokale użytkowe i koszty ciepła dostarczonego na potrzeby własne spółdzielni pomniejszają koszty obciążające lokale mieszkalne w danym budynku.



## § 25

1. W budynkach rozliczanych za dostawę ciepła na podstawie urządzeń pomiarowo-kontrolnych, osoby uprawnione – użytkownicy posiadający tytuł prawny do lokali, mogą zdecydować o innym sposobie rozliczania kosztów zakupu ciepła w budynku aniżeli według powierzchni użytkowej lokali, np. według wskazań ciepłomierzy, czy też wskazań urządzeń wskaźnikowych, nie będących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzonych do obrotu na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności.
2. Zmiana sposobu rozliczania kosztów opisanych w ust. 1 wymaga zgody wyrażonej przez minimum 90% uprawnionych – użytkowników posiadających tytuł prawny do lokalu w danym budynku.
3. Koszty związane z wprowadzeniem wyżej wymienionych systemów rozliczeń, urządzeniami oraz późniejszymi rozliczeniami ponoszą wszyscy zainteresowani użytkownicy mieszkań budynku, w którym taki system zostanie wprowadzony.
4. Spółdzielnia zapewni zorganizowanie przedsięwzięcia oraz doradztwo techniczne w tym zakresie.
5. Przy dokonaniu wyboru metody rozliczeń, należy przyjąć takie kryteria aby wybrana metoda, uwzględniając współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie, wynikające z położenia lokalu w bryle budynku przy jednoczesnym zachowaniu prawidłowych warunków eksploatacji budynku określonych w odrębnych przepisach, stymulowała energooszczędne zachowania oraz zapewniała ustalanie opłat, w sposób odpowiadający zużyciu ciepła na ogrzewanie.
6. Wprowadzenie wybranej metody rozliczeń dostawy ciepła do budynku może się odbyć po przyjęciu wewnętrznego regulaminu dotyczącego zasad rozliczeń ciepła przeznaczonego na ogrzewanie tego budynku. Regulamin taki powinien być zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni i podany do wiadomości osobom zainteresowanym w terminie 14 dni od dnia jego wprowadzenia do stosowania.
7. Wymieniony w ust. 6 regulamin rozliczeń ciepła winien zobowiązywać wszystkich użytkowników lokali rozliczanych według jego zapisów do udostępniania swoich pomieszczeń w celu zainstalowania lub wymiany tych ciepłomierzy lub urządzeń wskaźnikowych, nie będących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych, wprowadzonych do obrotu na zasadach i w trybie określonym w przepisach o systemie oceny zgodności oraz umożliwienia dokonywania ich kontroli i odczytu wskazań w celu rozliczania kosztów zużytego ciepła w tym budynku. Ponadto regulamin rozliczeń ciepła powinien dopuszczać możliwość zamiennego rozliczania opłat za ciepło dla lokali mieszkalnych lub użytkowych na podstawie ich powierzchni lub kubatury oraz określać warunki stosowania zamiennego rozliczania.

## § 26

1. Koszty podgrzania wody wynikają z zastosowania cen zgodnie z taryfą zatwierdzoną przez Urząd Regulacji Energetyki.
2. Koszt podgrzania wody obejmuje:
  - a) koszt opłat za przesył i moc zamówioną do podgrzania wody, przeliczonych jako opłata stała, ustalona na m<sup>2</sup> lokalu na miesiąc, traktowana jako stawka zaliczkowa,
  - b) koszt podgrzania wody, który kalkulowany jest na podstawie zużycia energii cieplnej w poprzednim okresie rozliczeniowym niezbędnej do podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody oraz cen ciepła.
3. Zasady rozliczania energii cieplnej dostarczanej do podgrzania wody użytkowej są następujące:
  - rozliczanie kosztów opłaty stałej za moc i przesył jest analogiczne jak dla centralnego ogrzewania,
  - koszty opłaty zmiennej rozliczane są według wskazań liczników budynkowych w okresach półrocznych, tak jak rozliczane są koszty za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków.
4. Opłaty na pokrycie ww. kosztów, wnoszą wszyscy użytkownicy lokali niezależnie od tytułu prawnego do lokalu.
5. Miejscem dostawy energii cieplnej do celów podgrzania wody jest miejsce określone w umowie z dostawcą ciepła.

## **VII. KONSERWACJA INSTALACJI CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ**

### § 27

1. Koszty konserwacji c.o. i c.w.u. rozliczane są na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, udziałem z nieruchomości wyposażonych w te instalacje określonym jak w § 5 ust. 3.
2. Zaliczki w postaci stawek na utrzymanie, konserwację i obsługę instalacji centralnego ogrzewania oraz ciepłej wody użytkowej kalkulowane są corocznie i obowiązują wszystkich użytkowników lokali w nie wyposażonych, bez względu na tytuł prawny.
3. Całkowite rozliczenie kosztów według poniesionych przez Spółdzielnię kosztów, następuje w okresie pierwszego kwartału roku następnego po zakończeniu roku obrachunkowego.

## **VIII. DOSTAWA ZIMNEJ WODY I ODBIÓR ŚCIEKÓW**

### **§ 28**

1. Wszystkie budynki SM „Sarni Stok” w Bielsku-Białej wyposażone są w zbiorcze budynkowe liczniki poboru wody, których wskazania, przy zastosowaniu obowiązujących taryf dostawcy, stanowią podstawę obciążenia kosztami z tego tytułu użytkowników lokali danego budynku. Do rozliczeń przyjmuje się wielkość odprowadzanych ścieków sanitarnych w wysokości zużycia zimnej wody, chyba że umowa z dostawcą wody stanowi inaczej.
2. Na poczet opłat za zużycie wody pobierane są zaliczki na poszczególne lokale, kalkulowane według zużycia wody z poprzednich okresów rozliczeniowych i aktualnej ceny wody.
3. Podstawą rozliczenia indywidualnego punktu pomiaru w lokalu według jego wskazań jest posiadanie przez wodomierz ważnej i aktualnej cechy legalizacyjnej.

### **§ 29**

1. W lokalach wyposażonych w wodomierze, zużycie wody i ścieków rozlicza się raz na pół roku, biorąc pod uwagę wskazania wodomierzy.
2. W lokalach, w których brak jest wodomierzy lub wodomierz utracił cechy legalizacyjne a za stan ten nie ponosi odpowiedzialności Spółdzielnia, zużycie wody rozlicza się według średniego zużycia z poprzednich okresów rozliczeniowych na danym lokalu.
3. W razie braku odczytów zużycia wody w danym lokalu (nieudostępnienie mieszkania do odczytu) lub też utraty ważności cechy legalizacyjnej wodomierza, a także zamierzonego działania użytkownika lokalu w celu zafałszowania wskazań wodomierza do rozliczeń przyjmuje się zużycie, ustalone według średniego zużycia z poprzednich okresów rozliczeniowych na danym mieszkaniu.
4. Dla lokali w budynkach z ciepłą wodą użytkową, ilość wody przyjętej do rozliczeń stanowi suma zużytej zimnej wody oraz wody do podgrzania.
5. Zasady rozliczeń ujęte w niniejszym paragrafie stosuje się zarówno do lokali mieszkalnych jak i do lokali użytkowych oraz do wydzielonych pomieszczeń wspólnego użytkowania.

### **§ 30**

1. Ilość wody, stanowiąca różnicę pomiędzy zużyciem wody według budynkowego wodomierza głównego, a sumą wskazań zużycia wodomierzy indywidualnych wraz ze zużyciem naliczanym według § 29 pkt 2 i 3 – rozlicza się proporcjonalnie do zużycia wody w poszczególnych lokalach mieszkalnych danego budynku w okresie rozliczeniowym.
2. W przypadkach znacznych różnic określonych w ust. 1, administracja zleca zamontowanie równoległego licznika głównego dokonując w okresie

miesięcznym porównania wskazań funkcjonujących liczników głównych, a gdy tak stwierdzona różnica przewyższa dopuszczalny błąd metrologiczny, Spółdzielnia reklamuje zainstalowany wodomierz budynkowy u dostawcy wody. Równocześnie administracja podejmuje inne czynności sprawdzające celem znalezienia przyczyny występujących rozbieżności we wskazaniach wodomierzy. O ile reklamacja zostanie uznana przez dostawcę wody, Spółdzielnia dokonuje rozliczenia z użytkownikami lokali z uwzględnieniem reklamacji.

3. W przypadkach znacznych różnic określonych w ust. 1 będzie ona rozliczana w miesięcznych ratach w następnym okresie rozliczeniowym, a w przypadku zwrotu będzie on uwzględniony jednorazowo w opłatach za miesiąc w którym dokonuje się rozliczenia wody.

### § 31

Za lokal wyposażony w wodomierze, rozliczany zgodnie z ich wskazaniem, uznaje się lokal, w którym zamontowane są przyrządy pomiarowe w rozumieniu Ustawy – Prawo o miarach, to znaczy posiadające:

- a) ważną legalizację Głównego Urzędu Miar (cecha legalizacyjna); okres ważności wynosi zarówno dla wodomierzy wody zimnej jak i ciepłej 5 lat,
- b) nienaruszone plomby montowane przez przedstawiciela Spółdzielni na połączeniu śrubunkowym wodomierza z odgałęzieniem od pionu instalacji ciepłej lub zimnej wody, zabezpieczające przed nieuprawnionym zdjęciem przyrządu lub nielegalnym rozszczelnieniem połączenia i poborem wody poza urządzeniem pomiarowym,
- c) dokumentację montażową sporządzoną przez służby eksploatacyjne Spółdzielni.

## **IX. KONSERWACJA INSTALACJI WODNO-KANALIZACYJNEJ I GAZOWEJ**

### § 32

1. Koszty konserwacji instalacji wodnokanalizacyjnej i gazowej rozliczane są na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, udziałem z nieruchomości lub budynku wyposażonych w te instalacje określonym jak w § 5 ust. 3.
2. Zaliczki w postaci stawek na utrzymanie, konserwację i obsługę instalacji wodnokanalizacyjnej i gazowej kalkulowane są corocznie i obowiązują wszystkich użytkowników lokali w nie wyposażonych, bez względu na tytuł prawny.
3. Całkowite rozliczenie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, następuje w okresie pierwszego kwartału roku następnego po zakończeniu roku obrachunkowego.

## **X. PRZEGLĄDY**

### **§ 33**

1. Spółdzielnia organizuje wykonanie obowiązkowych przeglądów budynków i instalacji wynikających z art. 62 Prawa budowlanego.
2. Badanie przewodów kominowych oraz szczelności instalacji gazowej (próba uproszczona) odbywa się raz w roku.
3. Badanie instalacji elektrycznej oraz odgromowej, a także instalacji gazowej (próba szczelności na ciśnienie) odbywa się raz na 5 lat.
4. Koszty przeprowadzonych badań rozliczane są na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu, udziałem z nieruchomości lub budynku wyposażonych w te instalacje określonym jak w § 5 ust. 3.
5. Zaliczki w postaci stawek dotyczących przeglądów kalkulowane są corocznie i obowiązują wszystkich użytkowników lokali, bez względu na tytuł prawny.
6. Całkowite rozliczenie kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, następuje w okresie pierwszego kwartału roku następnego po zakończeniu roku obrachunkowego.

## **XI. OPŁATA ABONAMENTOWA ZA ZBIORCZE LICZNIKI ZIMNEJ WODY ORAZ OPŁATY ZA ODPROWADZENIE WÓD OPADOWYCH**

### **§ 34**

1. Odrębnie od rozliczenia zużycia wody, rozlicza się koszty odbioru deszczówki oraz koszty opłaty stałej dotyczące wodomierzy głównych zimnej wody. Zaliczki z tego tytułu kształtuje się na podstawie otrzymanych obciążeń od dostawcy wody i operatora kanalizacji. Rozlicza się je po okresie obrachunkowym (rok) na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości lub budynku, której te opłaty dotyczą.
2. W okresie rozliczeniowym pobierane są comiesięczne zaliczki wyliczone na podstawie poprzednich okresów obrachunkowych z zastosowaniem aktualnych cen i przewidywanego ich wzrostu. Wysokość opłat zaliczkowych skalkulowana odrębnie dla każdej nieruchomości lub budynku zatwierdzana jest przez Zarząd Spółdzielni.

## **XII. WYMIANA LEGALIZACYJNA WODOMIERZY**

### **§ 35**

Wodomierze legalizowane są wg następujących zasad:

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do montażu wodomierza oraz jego legalizacji na własny koszt, wyłącznie za pośrednictwem Spółdzielni.
2. Opłata za wymianę legalizacyjną wodomierza tj. demontaż, montaż nowego wodomierza oraz plombowanie zostanie wyliczona na podstawie rzeczywistych kosztów jednostkowych, ujętych w kalkulacji, która jest do wglądu dla zainteresowanych, a zatwierdzana jest przez Zarząd Spółdzielni. W przypadku konieczności dostosowania instalacji do długości korpusu montowanego wodomierza dodatkowe koszty przeróbki instalacji pokrywa użytkownik lokalu.
3. Opłata za wymianę wodomierza stanowi składnik opłat za użytkowanie lokalu i jest wnoszona w miesięcznych ratach, w sposób ciągły przez 5-letnie okresy ważności legalizacji wodomierzy.
4. Wymiana legalizacyjna wodomierza wykonywana jest na podstawie obowiązujących przepisów w tym zakresie ustalanych przez Główny Urząd Miar.
5. Montowane są wodomierze elektroniczne z odczytem radiowym.
6. Wymiana legalizacyjna wodomierzy wykonywana jest w cyklu 5 letnim. Obowiązkiem użytkownika jest zachowanie terminowej legalizacji wodomierza.
7. W przypadku stwierdzenia naruszenia plomby na wodomierzu lub w przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody, użytkownik będzie obciążony za okres ostatniego okresu rozliczeniowego w taki sposób jak lokal nie posiadający wodomierza.
8. Administracja jest zobowiązana do przeprowadzania w ramach potrzeb, okresowego kontrolnego odczytu wodomierzy oraz sprawdzenia plomb jak również legalności poboru wody.
9. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowego funkcjonowania wodomierzy, z przyczyn nie leżących po stronie użytkownika lokalu, fakt ten winien być niezwłocznie zgłoszony w Spółdzielni, która dokonuje reklamacji w firmie wykonującej wymianę legalizacyjną wodomierzy.
10. Administracja zobowiązana jest do kontroli przestrzegania przez dostawcę wody terminów legalizacji liczników głównych w budynkach.
11. W razie nie dokonania legalizacji wodomierzy, z przyczyn leżących po stronie użytkownika bądź nie udostępnienia lokalu mieszkalnego celem dokonania odczytu kontrolnego lub odczytu bezpośredniego na podstawie, którego dokonuje się rozliczenia, zużycie wody w danym lokalu, ustala się, zgodnie z zasadą podaną w § 29 ust. 2.

### **§ 36**

1. W przypadku wykonywania przez Spółdzielnię robót, które będą wymagały zerwania plomb z wodomierza, zobowiązana jest ona do ponownego zaplombowania wodomierza.
2. W przypadku wykonywania przez użytkownika remontu instalacji wodociągowej wymagającej czasowego demontażu wodomierza zobowiązany jest on do wykonania następujących czynności:
  - a) przygotować nową instalację bez montażu wodomierza, następnie zgłosić do Administracji Spółdzielni konieczność przełączenia wodomierza z zerwaniem plomb. Pracownik Spółdzielni dokonuje rozplombowania, demontażu i ponownego montażu wodomierza oraz zakłada plombę,
  - b) powiadomić Spółdzielnię o konieczności dokonania demontażu wodomierza z uwagi na remont instalacji. Na miejscu przedstawiciel Spółdzielni rozplombowuje wodomierz, demontuje go, po czym w jego obecności następuje wymiana odcinka instalacji od pionu, montaż zaworu odcinającego, montaż wodomierza i pierwszego odcinka instalacji za wodomierzem. Przedstawiciel Spółdzielni plombuje wodomierz przed i za nim (dwie plomby), a użytkownik ma możliwość prowadzenia dalszych prac remontowych przy zamontowanym już wodomierzu.

## **XIII. BIEŻĄCA EKSPLOATACJA DŹWIGÓW**

### **§ 37**

1. Koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów osobowych rozlicza się w nieruchomości wyposażonej w dźwigi.
2. Opłaty w postaci zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacji i konserwacji dźwigów ponoszą wszyscy użytkownicy lokali w budynku wyposażonym w dźwigi, niezależnie od tytułu prawnego do lokalu, w rozliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Stawka uwzględnia również odpis na remont dźwigów w wysokości zgodnej z zatwierdzonym planem gospodarczym.

## **XIV. WYWÓZ NIECZYSTOŚCI KOMUNALNYCH**

### **§ 38**

3. Koszty wywozu nieczystości komunalnych nalicza się od gospodarstwa domowego, w zależności od ilości osób zamieszkujących w lokalu mieszkalnym, zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w sprawie opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

4. Oświadczenie o ilości osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach składa główny użytkownik mieszkania. Na ich podstawie Zarząd składa zbiorczą deklarację co do ilości osób zamieszkałych w poszczególnych budynkach.
5. W przypadku gdy główny użytkownik nie złoży oświadczenia, do czasu złożenia wymaganego oświadczenia, opłaty będą naliczane jak dla gospodarstwa 7-mio osobowego.
6. W razie zmiany ilości osób zamieszkałych, główny użytkownik mieszkania zobowiązany jest niezwłocznie złożyć nowe oświadczenie, a Spółdzielnia w terminie 14 dni od nastąpienia zmiany, składa nową deklarację Prezydentowi Miasta. Opłatę za gospodarowanie odpadami w zmienionej wysokości w przypadku zwiększenia ilości osób, uiszcza się za miesiąc, w którym nastąpiła zmiana, a w przypadku zmniejszenia ilości osób, od następnego miesiąca po dokonaniu zgłoszenia.
7. Dla lokali użytkowych w nieruchomościach, na których w części zamieszkują mieszkańcy, a w części nie zamieszkują mieszkańcy i powstają odpady komunalne, opłaty nalicza się za ilość odpadów nie mniejszą niż wielkości minimalne przyjęte w regulaminie Rady Miejskiej, dla danego typu nieruchomości. Najemca lokalu składa ponadto do Spółdzielni oświadczenie o ilości wytwarzanych odpadów. Oświadczenia te będą podlegały weryfikację przez Spółdzielnię.

## **XV. KONSERWACJA, WYMIANA I MONTAŻ INSTALACJI DOMOFONOWEJ**

### **§ 39**

1. Instalacja systemu domofonowego w danej klatce schodowej budynku montowana jest wyłącznie na koszt mieszkańców. Prace zostaną zlecone po wyrażeniu zgody przez 80% użytkowników lokali mieszkalnych w tej klatce, na podstawie indywidualnych zobowiązań ze Spółdzielnią.
2. Istnieje możliwość obciążenia z tytułu montażu domofonów w systemie ratalnym (12 rat). Kosztami robót obciąża się tych mieszkańców danej klatki, którzy podpisali zobowiązanie o pokryciu kosztów montażu domofonu.
3. Użytkownicy, którzy nie wyrażają zgody na założenie instalacji domofonowej i nie partycypują w kosztach robót, zachowują prawo do swobodnego dostępu do lokalu, lecz ewentualne wykonanie na ich rzecz instalacji domofonowej musi zostać ustalone z pozostałymi użytkownikami, którzy muszą wyrazić zgodę na solidarne pokrycie tych kosztów.
4. Brak uzgodnień zawartych w ust. 1-3 spowoduje odstąpienie Spółdzielni od montażu i późniejszej konserwacji domofonu.
5. Wykonanie takiej instalacji jest równoznaczne z jej przejęciem do konserwacji przez Spółdzielnię i obciążenia użytkowników kosztami konserwacji.



6. Spółdzielnia może przejąć instalację domofonową zamontowaną bezpośrednio na zlecenie użytkowników mieszkań, o ile spełnia ona odpowiednie warunki techniczne.
7. Przejęcie do konserwacji sprawnego domofonu możliwe jest z chwilą wyrażenia takiej woli przez 80% użytkowników posiadających domofon w danej klatce. W takiej sytuacji pozostałe 20% posiadających instalację jest zobowiązanych do uiszczania opłat za konserwację.
8. Obciążenie z tytułu konserwacji obejmuje wszystkich użytkowników posiadających domofon. Wysokość obciążenia kalkulowana jest corocznie, na podstawie przewidywanych kosztów. Opłata skalkulowana jest w wysokości zł/lokal z uwagi na fakt, że na terenie nieruchomości, nie wszystkie klatki schodowe i lokale są wyposażone w domofon, a nie jest możliwe bezwarunkowe odniesienie tych kosztów do udziału w nieruchomości. Opłata za montaż domofonu oraz jego konserwację stanowi składnik opłat za użytkowanie lokalu.
9. W ramach opłaty pobieranej przez Spółdzielnię na konserwację domofonów pokrywane są koszty następujących robót:
  - wymiana przewodów,
  - czyszczenie i naprawa połączeń przewodów,
  - zabezpieczenie i naprawa zabezpieczeń przewodów,
  - sprawdzenie i naprawa urządzeń elektronicznych,
  - okresowe przeglądy i utrzymanie instalacji w należytym stanie.
10. Użytkownicy mieszkań niezależnie od opłat konserwacyjnych solidarnie pokrywają inne, nie wymienione w ust. 9 koszty jak np. koszt wymiany unifonów oraz panelu wywoławczego domofonu zamontowanego przy wejściu do budynku. Dotyczy to również dewastacji, o ile nie ustalono sprawcy. W przypadku braku zgody na pokrycie przez użytkowników ww. kosztów Spółdzielnia odstąpi od naprawy i wymiany oraz konserwacji domofonów.

## **XVI. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI I GRUNTÓW ORAZ OPŁATA ZA WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTÓW**

### **§ 40**

1. Podatek od nieruchomości i gruntów kalkulowany jest dla każdej nieruchomości indywidualnie, użytkownicy mieszkań, nie będący właścicielami lokali, ponoszą te koszty w częściach przypadających na ich lokale.
2. Opłata za wieczyste użytkowanie gruntów w nieruchomościach rozliczana będzie dla użytkowników tych nieruchomości, nie będących właścicielami lokali, w częściach przypadających na ich lokale.

3. Koszty podatku od nieruchomości i gruntów, opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów, osoby posiadające odrębną własność lokali płacą indywidualnie, bez pośrednictwa Spółdzielni.
4. Obciążenia poszczególnych lokali z tytułu wyżej wymienionych opłat dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
5. Koszty podatku od nieruchomości i gruntów dotyczących gruntów wspólnych ponoszą użytkownicy lokali z nieruchomości w określonych budynkach lub osiedlu, którzy z nich korzystają.
6. Koszty podatku od nieruchomości gruntowych stanowiących mienie Spółdzielni (tzw. inwestycyjnych) ponoszą wszyscy członkowie Spółdzielni.

## **XV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 41**

1. O ile zaistniałaby konieczność rozliczenia innych kosztów gospodarki zasobami, nie ujętych w niniejszym Regulaminie, a rozliczenie ich powinno być na osobę, to nawet w przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana lub nie mieszka żadna osoba, opłaty te naliczane są jak dla jednej osoby.
2. W razie, gdy z powierzchni wspólnego użytkowania, korzysta pojedynczy użytkownik lokalu, wówczas nalicza się opłaty ustalone zgodnie z zawartą umową najmu.
3. W przypadku, gdy część wspólna nieruchomości (np. korytarz) służy więcej niż jednemu użytkownikowi nieruchomości - opłaty za korzystanie z tej powierzchni nie są pobierane.
4. Zajęcie pomieszczenia wspólnego użytku do wyłącznego korzystania (suszarni, pralni, wózkowni itp.), przeznaczonego do użytkowania przez wszystkich uprawnionych w nieruchomości wymaga zgody pozostałej części uprawnionych.
5. Wszelkie należności z tytułu robót remontowych, w których partycypuje członek lub użytkownik lokalu mieszkalnego, mogą być rozłożone maksymalnie na 12 rat. O ilości rat decyduje Zarząd.

### **§ 42**

1. Opłaty za użytkowanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 20 dnia miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za zwłokę od pierwszego dnia następnego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat za użytkowanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali:
  - a) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, właścicieli lokali będących lub niebędących członkami Spółdzielni, osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu – co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

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 te osoby, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin,

- b) najemców najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z 3 miesięcznym terminem wypowiedzenia wysokości czynszu. Zmiana wysokości czynszu najmu lokalu mieszkalnego jest dokonywana w trybie określonym Ustawą o ochronie praw lokatorów.
3. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
  4. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
  5. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący 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.
  6. Za opłaty dotyczące użytkowania lokalu odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

### § 43

Niniejszy regulamin został uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 29.11.2016 r. - uchwałą nr ..../16 i obowiązuje od 01.01.2017 r.

Jednocześnie traci moc:

- Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Sarni Stok” w Bielsku-Białej przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 37/08 z dnia 11.12.2008 r. z póź. zm.

*Sekretarz Rady Nadzorczej*

*Przewodniczący Rady Nadzorczej*

.....

.....

Bielsko-Biała, dnia .....

## Oświadczenie

Przekazujący mieszkanie w budynku przy ul. ....

Pan (i) .....

oraz przejmujący wyżej wymienione mieszkanie

Pan (i) .....

zgodnie oświadczają, że zapoznali się z **regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Sarni Stok” w Bielsku-Białej**

oraz, że dokonują wzajemnego rozliczenia kosztów:

- *centralnego ogrzewania,*
- *cieplej wody użytkowej - opłata stała,*
- *zimnej wody - różnica,*
- *pozostałych składników opłat pobieranych zaliczkowo*

i nie będą wysuwać z tego tytułu roszczeń w stosunku do Spółdzielni. Po okresie rozliczeniowym Spółdzielnia dokona zwrotu lub obciążenia wyżej wymienionymi kosztami mieszkańca aktualnie zamieszkującego lokal.

**Przekazujący:**

.....

**Przyjmujący:**

.....

**Dział czynszów:**

.....

## ZESTAWIENIE NIERUCHOMOŚCI

Lp.	Adres	Ilość	Pow.użytk	Pow.użytk	Razem
		mieszkań	mieszkań	lokali użytk.	pow.użytk
1	Akad Umiejętności 65	105	4624,01	0,00	4624,01
2	Czwartaków 1	50	2723,70	0,00	2723,70
3	Czwartaków 3	50	2723,70	0,00	2723,70
4	Czwartaków 5	50	2723,70	0,00	2723,70
5	Daszyńskiego 99a	74	3100,77	0,00	3100,77
6	Dyw. Kościuszk. 5	75	3320,00	0,00	3320,00
7	Grażyny 17	20	800,20	0,00	800,20
8	Solna 7	60	2679,00	0,00	2679,00
9	Solna 11	60	2679,00	0,00	2679,00
10	Spółdzielców 41	149	6640,00	0,00	6640,00
11	Sternicza 12	176	7546,00	0,00	7546,00
12	Wapienna 36	40	2166,10	0,00	2166,10
13	Wyspiańskiego 41	23	1072,14	0,00	1072,14
	<b>Razem miasto</b>	<b>932</b>	<b>42798,32</b>	<b>0,00</b>	<b>42798,32</b>
14	Kozia 1	20	857,10	0,00	857,10
15	Kozia 1a	13	612,09	0,00	612,09
16	Kozia 2a	22	1265,12	0,00	1265,12
17	Kozia 3	29	1193,79	152,79	1346,58
18	Kozia 3a	25	1027,24	0,00	1027,24
19	Kozia 4a	21	1258,62	0,00	1258,62
20	Kozia 5	20	880,35	0,00	880,35
21	Kozia 6a	14	676,30	126,50	802,80
22	Kozia 7	32	1324,76	0,00	1324,76
23	Kozia 7a	25	1041,90	0,00	1100,43
24	Kozia 7b	14	597,17	58,53	597,17
25	Kozia 8	35	1752,16	0,00	1752,16
26	Kozia 9	14	649,32	266,35	915,67
27	Kozia 10	23	1360,87	207,59	1660,79
28	Kozia 11	19	832,51	313,50	1146,01
29	Kozia 11a	26	1089,72	78,50	1168,22
30	Kozia 12	18	1125,03	60,03	1185,06
31	Kozia 13	26	1053,90	78,28	1132,18
32	Kozia 13a	19	753,15	76,94	830,09
33	Kozia 14	18	1122,48	0,00	1122,48
34	Kozia 15	26	1086,21	65,01	1151,22
35	Kozia 15a	19	809,11	73,18	882,29
36	Kozia 17	25	1017,49	168,62	1186,11
37	Kozia 17a	12	548,30	0,00	548,30
	<b>Razem Sarni Stok</b>	<b>515</b>	<b>23934,69</b>	<b>1725,82</b>	<b>25660,51</b>
	<b>Ogółem</b>	<b>1447</b>	<b>66733,01</b>	<b>1725,82</b>	<b>68458,83</b>