

**REGULAMIN**

**ROZLICZEŃ FINANSOWYCH**

z użytkownikami lokali  
mieszkalnych i użytkowych  
Spółdzielni Mieszkaniowej w Żninie

uchwalony uchwałą nr 6 /2020 Rady Nadzorczej z dnia 31.08.2020 r.

## *Spis treści*

I.	<b>ZASADY OGÓLNE.....</b>	<b>3</b>
II.	<b>ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ.....</b>	<b>6</b>
III.	<b>NALICZANIE ZALICZEK I ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO CELÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA .....</b>	<b>11</b>
IV.	<b>ROZLICZANIE KOSZTÓW I NALICZANIE ZALICZEK DOSTAWY CIEPŁEJ I ZIMNEJ WODY ORAZ ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW.....</b>	<b>14</b>
V.	<b>ODPISY NA FUNDUSZ REMONTOWY .....</b>	<b>19</b>
VI.	<b>OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW W ZAKRESIE REMONTÓW I NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI ORAZ ZASAD ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE.....</b>	<b>20</b>
VII.	<b>POSTANOWIENIA KOŃCOWE .....</b>	<b>25</b>

## **ROZDZIAŁ I**

### **ZASADY OGÓLNE**

#### § 1

1. Regulamin określa rodzaje kosztów, jakimi obciąża się poszczególnych lokatorów lokali będących w zarządzie Spółdzielni i tak:
  - 1) członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie i własnościowe), czyli zajmują lokale stanowiące spółdzielczy zasób mieszkaniowy, mają obowiązek ponosić koszty związane z:
    - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
    - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
    - c) remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez wpłaty na fundusz remontowy tworzony zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
    - d) uczestniczyć w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
  - 2) członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wyodrębnionych mają obowiązek ponosić koszty związane z:
    - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
    - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
    - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
    - d) remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez wpłaty na fundusz remontowy tworzony zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
    - e) remontami części wspólnych.
  - 3) właściciele lokali wyodrębnionych, nie będący członkami spółdzielni mają obowiązek ponosić koszty związane z:
    - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
    - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
    - c) zarządem nieruchomości,
    - d) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu,
    - e) remontami części wspólnych.

2. Regulamin ustala zasady rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i wysokości obciążeń lokali kosztami w ramach odrębnych nieruchomości:
  - 1) eksploatacji i utrzymania lokalu,
  - 2) eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
  - 3) eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania,
  - 4) eksploatacji i utrzymania nieruchomości i mienia spółdzielczego,
  - 5) dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody (rozliczanie wg węzłów cieplnych),
  - 6) dostawy wody i odprowadzenia ścieków (rozliczanie wg liczników głównych na budynku lub grupy budynków),
  - 7) opłata za gaz w budynkach o wspólnym liczniku,
  - 8) wywozu nieczystości stałych.
3. Regulamin ustala:
  - 1) zasady tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych - będącego składnikiem kosztów eksploatacji podstawowej,
  - 2) obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokalu,
  - 3) zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale.

## §2

Jednostką przeliczeniową służącą do obciążenia poszczególnych lokali kosztami są:

- 1) 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- 2) jedna osoba w nim zamieszkała,
- 3) wskazania urządzeń pomiarowych.

## § 3

Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.

## § 4

Podstawą do rozliczeń kosztów jest roczny plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą, plan określa dane odrębnych nieruchomości.

## § 5

Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkaniowych i użytkowych.

## § 6

Powierzchnią użytkową lokalu mieszkaniowego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, w tym powierzchnia mieszkalna powstała w wyniku dodatkowej zabudowy (z wyjątkiem balkonów, pralni, suszarni, strychów i piwnic).

## § 7

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 200 cm.

## § 8

Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 100 do 200 cm to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

## § 9

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim.

## § 10

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie piwnic przynależnych do lokalu wg umowy, jeśli wysokość pomieszczenia jest wyższa niż 200 cm

## § 11

Powierzchnie użytkowe mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów określa się wg dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię lub w przypadku braku dokumentacji przez bezpośredni pomiar wg Polskiej Normy.

## § 12

1. Ilość osób zamieszkujących dany lokal ustala się na podstawie oświadczenia złożonego przez użytkownika lokalu posiadający tytuł prawny. (Załącznik nr. 1 do regulaminu)
2. Korektę ilości osób zgłaszać należy do 20 każdego miesiąca ze skutkiem finansowym od początku miesiąca następnego.
3. Zarząd Spółdzielni dokonuje weryfikacji złożonych oświadczeń na podstawie przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego i zebranych dowodów, o której zawiadamia użytkownika lokalu na piśmie.

## ROZDZIAŁ II

### ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ

#### § 13

1. Naliczanie kosztów eksploatacji dokonywane jest w ramach corocznie uchwalonych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczo-finansowych dla całej Spółdzielni w tym dla poszczególnych nieruchomości.
2. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, dokonywana jest korekta nakładów oraz wysokość opłat za użytkowanie lokali.

#### § 14

Koszty eksploatacji obciążają odrębnie lokale mieszkalne i użytkowe Spółdzielni.

#### § 15

1. Pożytki i inne przychody Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.
2. Właściciele praw do lokali nie będący członkami Spółdzielni nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów.
3. Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów.

#### § 16

Średni roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ustala się dzieląc koszty przez średnią roczną powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i odrębnie użytkowych – m<sup>2</sup> p.u.

#### § 17

Średni roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych na 1 m<sup>2</sup> może być powiększony dla lokali użytkowych usytuowanych w części mieszkalne z tytułu większej intensywności użytkowania oraz wyższych stawek opłat za usługi komunalne i inne dodatkowe koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z tymi lokalami.

#### § 18

1. Ustalony średni roczny koszt eksploatacji 1 m<sup>2</sup> powierzchni powiększany jest odrębnie dla lokali mieszkalnych i użytkowych o odpisy na fundusz remontowy nakłady na konserwacje oraz opłaty na podatek od nieruchomości i wieczystego użytkowania terenu.

2. Zasady tworzenia i wydatkowania funduszu na remonty i nakłady na konserwacje określone są w zasadach gospodarowania funduszu remontowego uchwalonym przez Zebranie Przedstawicieli.
3. Wysokość podatku od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie terenu regulują odrębne przepisy podatkowe.

#### § 19

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi kalkulowane na podstawie ewidencji księgowej obejmują:
  - 1) koszty zależne od Spółdzielni Mieszkaniowej,
  - 2) koszty niezależne od Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Koszty zależne od Spółdzielni Mieszkaniowej to:
  - 1) koszty zarządzania i administrowania,
  - 2) konserwacja i utrzymanie nieruchomości,
  - 3) sprzątanie budynku i otoczenia,
  - 4) fundusz remontowy,
  - 5) opłata stała na koszty związane z obsługą rozliczenia zimnej wody i kanalizacji oraz abonament wodomierza,
  - 6) konserwacja domofonów.
3. Koszty niezależne od Spółdzielni Mieszkaniowej to:
  - 1) energia cieplna – opłata stała,
  - 2) zaliczka za centralne ogrzewanie
  - 3) opłata za gaz o wspólnym gazomierzu,
  - 4) zimna woda i kanalizacja,
  - 5) podgrzanie wody,
  - 6) podatek od nieruchomości,
  - 7) opłata za teren,
  - 8) wywóz nieczystości,
  - 9) energia elektryczna.

#### § 20

Obciążenia za lokale użytkowe zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni ustalane są na poziomie przewidywanych przybliżonych kosztów rzeczywistych, opłaty ustala Zarząd Spółdzielni.

## § 21

Nie obciąża się kosztami eksploatacji lokali i pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie, suszarnie, przechowywanie wózków i rowerów, pomieszczenia gospodarcze, piwnice przeznaczone dla użytkowników lokali mieszkalnych.

## § 22

1. Wysokość zaliczek na koszty gospodarki mieszkaniowymi za lokale mieszkalne i użytkowe obejmują następujące rodzaje kosztów:
  - a) koszty zależne od Spółdzielni Mieszkaniowej
  - b) koszty niezależne od Spółdzielni Mieszkaniowej
2. Zaliczki opłaty na koszty zależne i niezależne na lokale mieszkalne użytkowane bez tytułu prawnego ustalane są w formie odszkodowań wg odrębnych ustaleń Rady na wniosek Zarządu. Opłaty te mogą być zwiększone o 100% w stosunku do opłaty podstawowej.
3. Zaliczki opłat na koszty zależne i niezależne za lokale mieszkalne zajmowane na zasadzie odrębnej własności przez właścicieli nie będących członkami spółdzielni mogą być wyższe od stawek dot. lokali zajmowanych na zasadzie spółdzielczych lokatorskich i własnościowych oraz odrębnej własności lokali członków spółdzielni w przypadku, gdy część kosztów zależnych (np. narzut kosztów zarządu) są w części pokrywane z pożytków i innych przychodów. Narzut kosztów zależnych Zarządu na opłaty za użytkowanie lokali zajmowanych przez właścicieli nie będącymi członkami spółdzielni może być wyższy niż przeciętnie kształtujące się koszty na 1 m<sup>2</sup> p.u.
4. Zaliczki opłat kosztów zależnych i niezależnych za użytkowanie lokali użytkowych przydzielonych na zasadach praw własnościowych ustalane są na poziomie kosztów zbliżonych do rzeczywistych. Wysokość opłat ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
5. Zaliczka za opłaty zależne i niezależne za użytkowanie lokali użytkowych zajmowanych na zasadach odrębnej własności lokali członków spółdzielni ustalana jest na poziomie zbliżonym do rzeczywistych wg umów najmu lokali użytkowych.
6. Zaliczki za opłaty eksploatacyjne za użytkowanie lokali użytkowych zajmowanych na zasadzie odrębnej własności lokali przez właścicieli nie będącymi członkami spółdzielni ustalane są wg umów z tymi właścicielami. Wysokość opłat ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.



7. Zaliczki za opłaty eksploatacyjne za najem lokali stanowiących własność spółdzielni ustala Zarząd w umowach najmu na podstawie przetargu lub negocjacji o ile przetarg nie doszedł do skutku.

#### § 23

W lokalach użytkowych własnościowych, w których ceny ustalone są na poziomie kosztów własnych, stawki opłat obliczane są, jak dla lokali mieszkalnych

#### § 24

Spłatę zobowiązań z tytułu zaciągniętych przez Spółdzielnię kredytów na budowę wielorodzinnych budynków mieszkalnych przed 31.05.1992 roku dokonuje się w oparciu o ustawę o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnej oraz refundacji banków wypłaconych premii gwarancyjnych.

#### § 25

1. Stawkę za wywóz nieczystości stałych ustala się na podstawie uchwał podejmowanych przez: Radę Miejską w Żninie oraz Radę Gminy Gąsawa i Radę Gminy Rogowo, odpowiednio do lokalizacji nieruchomości.
2. Opłata za wywóz nieczystości stałych wnoszona jest przez wszystkich zamieszkałych użytkowników mieszkań wymienionych w § 1 niniejszego Regulaminu.
3. Opłata za wywóz nieczystości stałych stanowi iloczyn ilości osób zamieszkujących poszczególne lokale mieszkalne i stawki, o której mowa w ust. 1 i nie podlega rozliczeniu.

#### § 26

Opłacany podatek od nieruchomości jest rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w stosunku do zajmowanej pow. użytkowej lokalu.

#### § 27

Opłaty za wieczyste użytkowanie terenu są rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości w stosunku do zajmowanej powierzchni użytkowej lokalu.

#### § 28

1. Koszty dostawy gazu w budynkach o wspólnym gazomierzu rozliczane są dla każdego budynku.

2. Lokator wnosi zaliczki za dostawę gazu według ilości osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych.
3. Rozliczenie kosztów i dochodów za dostawę gazu dokonywane jest za rok kalendarzowy,
4. Niedoborem lub nadwyżką wynikłą z rozliczenia w poszczególnych budynkach obciążyć lub uznać wg następującej zasady: wynik z rozliczenia podzielić przez ilość osób zamieszkałych w danym budynku i pomnożyć przez ilość osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym.
5. Niedobór lub nadwyżka w budynku do wysokości 100,00 zł nie podlega rozliczeniu, lecz pozostaje do rozliczenia w następnym roku kalendarzowym.
6. W przypadku odcięcia dopływu ciepłej wody do lokalu mieszkalnego z przyczyn wymienionych w § 67 tego Regulaminu, podwyższeniu ulega zaliczka za gaz o koszty podgrzania ciepłej wody za miesiąc poprzedzający miesiąc, w którym dokonano odcięcia dopływu ciepłej wody.

**ROZDZIAŁ III**  
**NALICZANIE ZALICZEK I ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO**  
**CELÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

§ 29

**I. Informacje i postanowienia ogólne.**

1. Okres rozliczeniowy kosztów c.o. przyjmuje się od 01 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego.
2. Koszt centralnego ogrzewania rozlicza się indywidualnie na budynki w terminach zgodnych z rocznymi odczytami podzielników kosztów ciepła.
3. Sezon grzewczy obejmuje:
  - 1) Rozpoczęcie sezonu grzewczego może nastąpić, jeżeli temperatura zewnętrzna w okresie 3 dni po sobie następujących o godzinie 19<sup>00</sup> wynosi mniej niż 10 °C.
  - 2) Zakończenie sezonu grzewczego może nastąpić, jeżeli temperatura zewnętrzna w okresie 3 dni po sobie następujących o godzinie 19<sup>00</sup> wynosi więcej niż 10 °C.
  - 3) W okresie poza sezonem grzewczym (wiosna, jesień) przy niesprzyjających warunkach atmosferycznych Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję o włączeniu lub wyłączeniu centralnego ogrzewania.
4. Opomiarowanie poprzez elektroniczne podzielniki ciepła może nastąpić w przypadku wyrażenia zgody 100 % użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w budynku.

§ 30

**II. Zasady naliczania kosztów centralnego ogrzewania.**

1. Koszty centralnego ogrzewania ustala się przez zsumowanie w okresie rozliczeniowym miesięcznych kosztów powstałych przez wymnożenie ilości zużytego ciepła mierzonego w GJ ustalonych na podstawie comiesięcznych odczytów z mierników ciepła zlokalizowanych w węzłach cieplnych przez cenę zakupu energii cieplnej obowiązującą w danym miesiącu oraz dodanie opłat stałych za moc zamówioną, przesył, abonament i inne składniki ceny zakupu Koszty te pomniejszone są o koszty podgrzania ciepłej wody.
2. Tak ustalone koszty dzielimy na:
  - 1) koszty stałe, w tym na:

- a) koszty stałe użytkownik lokalu nie ma bezpośredniego wpływu, gdyż są to koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła przez cały rok za gotowość dostarczania energii cieplnej, w tym:
    - opłata za moc zamówioną,
    - opłata za usługi przesyłowe,
    - opłata za abonament.
  - b) koszty stałe są opłatą indywidualną dla każdego budynku mieszkalnego i nie podlegają rozliczeniu z użytkownikiem lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
- 2) koszty zmienne, w tym na:
- a) koszt zmienny jest to opłata za zużyte ciepło przez budynek mieszkalny, wykazane na urządzeniu pomiarowym, pomnożone przez cenę 1 GJ ustaloną przez dostawcę wg comiesięcznych faktur oraz koszt energii elektrycznej zużytej przez urządzenia elektryczne zamontowane w węźle cieplnym budynku.
  - b) koszt zmienny podlega rozliczeniu z zaliczką wniesioną przez użytkownika lokalu mieszkalnego lub użytkowego.

## § 31

### **III. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.**

#### **1. Budynki nieopomiarowane**

1. Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej na cele c.o. w budynkach nieopomiarowanych, dokonuje się na koniec roku kalendarzowego wg następującej zasady:
  - 1) Koszty zmienne dzielimy przez powierzchnię użytkową budynku otrzymując koszt ogrzania 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej danego budynku co jest jednocześnie kosztem ogrzania 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
  - 2) Ustalony koszt ogrzania 1m<sup>2</sup> pow. użytkowej mnożymy przez powierzchnie lokalu. Uzyskany iloczyn jest kosztem centralnego ogrzewania dla indywidualnego lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
2. Nadpłatę rozlicza się w następujący sposób:
  - 1) jeżeli lokal mieszkalny nie jest zadłużony to nadpłata zaliczana jest na pomniejszenie wysokości opłaty w pozycji „centralne ogrzewanie” do wysokości nadpłaty,

- 2) jeżeli lokal mieszkalny posiada zadłużenie to nadpłata w pierwszej kolejności zaliczana będzie na spłatę tego zadłużenia do jego wysokości a w dalszej kolejności w pozycji „centralne ogrzewanie”,
  - 3) jeżeli zadłużenie przewyższa nadpłatę to całość będzie zaliczana na poczet spłaty zadłużenia.
  - 4) w przypadku zadłużenia z tytułu spłaty kredytu to nadpłata zawsze w pierwszej kolejności zaliczana będzie na spłatę tego kredytu,
3. Powstałą różnicę pomiędzy kosztem ogrzania a wniesionymi zaliczkami za centralne ogrzewanie rozlicza się następująco:
  4. Niedopłatę wynikłą z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania użytkownik dopłaca w ciągu 21 dni od otrzymania rozliczenia.

## **2. Budynki opomiarowane całościowo**

1. W budynkach posiadających mieszkania i lokale użytkowe, które wyposażone zostały w 100% na koniec każdego roku kalendarzowego przed sezonem grzewczym w „podzielniki kosztów ciepła”, dokonuje się rozliczenia raz w roku po sezonie grzewczym. 2.2
2. Ustalony koszt zmienny dla danego budynku jak w § 30 ust. 2.2.1. rozliczany jest przez firmę specjalistyczną, z którą Zarząd Spółdzielni zawarł umowę na rozliczenie podzielników kosztów ciepła.
3. Przy rozliczeniu kosztów ogrzania wg podzielników kosztów ciepła uwzględnić należy:
  - 1) jednostkę ogrzania wynikającą z podzielenia kosztu zmiennego przez sumę wszystkich jednostek zużytego ciepła wykazaną na podzielnikach kosztów ciepła w budynku,
  - 2) ilość zużytego ciepła wykazanego na podzielniku ciepła w lokalu mieszkalnym,
  - 3) współczynnik korekcyjny wynikający z usytuowania lokalu w budynku.
4. Powstałą różnicę pomiędzy kosztem ogrzania a wniesioną zaliczką rozliczamy jak § 31 ust. 1 pkt. 1.2.
5. Uszkodzenie plomb lub uszkodzenie podzielnika kosztów ciepła powoduje rozliczenie kosztów ciepła w sposób następujący: przyjmuje się najwyższe zużycie ciepła w pomieszczeniu o podobnym metrażu na tej samej kondygnacji w budynku.
6. Nieudostępnienie lub udostępnienie odczytu po czasie ustalonym przez firmę rozliczającą skutkuje rozliczeniem kosztów ogrzania jak w § 31 ust. 3.

7. Użytkownik nie może zrezygnować z podzielników kosztów ciepła w trakcie sezonu grzewczego.

## § 32

### **IV Zasady naliczania zaliczek za centralne ogrzewanie na dany sezon grzewczy.**

1. Opłata stała jest opłatą wynikającą z § 30 ust. 2.1. i jest wnoszona przez użytkownika lokalu i jest naliczana na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
2. Za zużyte ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania zaliczki na poszczególne mieszkania lub lokale użytkowe ustala Zarząd Spółdzielni w sposób następujący:
  - 1) dla budynków nieopomiarowanych, koszt ogrzania danego budynku sezonu poprzedniego dzielimy przez powierzchnię budynku ustalając koszt ogrzania 1m<sup>2</sup> mieszkania lub lokalu użytkowego, który jest wysokością zaliczki obowiązującej na nowy sezon grzewczy,
  - 2) dla budynków, w których mieszkania lub lokale użytkowe wyposażone zostały w 100% podzielniki kosztów, zaliczki ustala się na podstawie ubiegłorocznych kosztów zużycia ciepła uwzględniając wzrost cen ciepła.
3. Zaliczki na poczet centralnego ogrzewania dla potrzeb węzła cieplnego na każdy sezon grzewczy uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
4. Zaliczka za centralne ogrzewanie może ulec zmianie w przypadku zmiany taryf za centralne ogrzewanie przez Dostawcę ciepła.

## **ROZDZIAŁ IV**

### **ROZLICZANIE KOSZTÓW I NALICZANIE ZALICZEK DOSTAWY CIEPŁEJ I ZIMNEJ WODY ORAZ ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW**

#### **I. Postanowienia ogólne.**

## § 33

1. Regulamin określa zasady rozliczania zużycia wody oraz ustalania cen opłat z tego tytułu dla użytkowników lokali mieszkalnych będących w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej w Żninie.

2. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach Spółdzielni stanowiących własność, współwłasność i osób posiadających lokale na prawach odrębnej własności.

#### § 34

1. Opłaty za zimną wodę i odprowadzenie ścieków:
  - 1) składnik ogólny jest to opłata abonamentowa za urządzenie pomiarowe główne wg taryfy dostawcy (jednostką rozliczeniową jest lokal),
  - 2) składnik indywidualny jest to opłata wyliczona na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych w lokalu wynikająca ze zużycia wody w okresie rozliczeniowym lub ryczałt od ilości osób (dla lokali nieopomiarowanych),
  - 3) opłata stała (legalizacja urządzeń pomiarowych) jest to opłata za legalizację i wymianę urządzeń pomiarowych, którą comiesięcznie ponosi użytkownik lokalu opomiarowanego (w okresie ważności legalizacji tj. przez okres 5 lat),
  - 4) opłata na pokrycie różnicy pomiędzy różnicą odczytu urządzenia pomiarowego głównego a sumą urządzeń pomiarowych indywidualnych i wniesionych ryczałtów.
2. Okres rozliczeniowy – okres pomiędzy dwoma kolejnymi odczytami.
3. Cenę za 1m<sup>3</sup> dostarczonej użytkownikowi zimnej wody i odprowadzone ścieki ustala się na podstawie cen jakie obowiązują w rozliczeniach pomiędzy dostawcą wody a Spółdzielnią. Ilość odprowadzonych ścieków jest równa ilości dostarczonej wody.
4. Zmianę ceny dostarczonej wody użytkownikowi wprowadza Zarząd na podstawie § 68 ust. 10 Statutu Spółdzielni na podstawie „taryf opłat” przedstawionych przez dostawcę.

#### II. Zasady rozliczeń i wnoszenia opłat za zużycie zimnej wody.

#### § 35

1. Użytkownik lokalu wnosi miesięczną opłatę zaliczkową, ustaloną indywidualnie dla poszczególnych lokali, na podstawie średnich wartości dotychczasowych rozliczeń w ostatnim okresie rozliczeniowym lub indywidualnie ustalonych przez użytkownika lokalu (składnik indywidualny).
2. Użytkownik lokalu wnosi miesięczną opłatę stałą opisaną w § 34.
3. Opłaty wymienione w pkt. 1 polegają rozliczeniu z użytkownikami lokali.

#### § 36

1. Odczyty urządzeń pomiarowych i rozliczenia przeprowadza się w cyklu kwartalnym danego roku kalendarzowego. O terminie odczytu użytkownicy urządzeń pomiarowych

będą powiadamiani poprzez umieszczenie na tablicy ogłoszeń informacji z wyprzedzeniem nie mniej niż na 3 dni przed terminem odczytu.

2. Różnice niedoborów lub nadwyżek będą rozliczane w terminie 45 dni po dokonanych odczycie i rozliczeniu na poszczególne budynki.

#### § 37

W trakcie odczytu, odczytujący dokonuje następujących czynności:

- 1) sprawdzenie stanu każdego z zainstalowanych w danym lokalu urządzeń pod względem prawidłowości montażu, funkcjonowania, stanu obudowy oraz stanu plomb,
- 2) sprawdzenie punktów czerpalnych z działaniem urządzeń pomiarowych,
- 3) odnotowanie zużycia wody wg wskazań urządzeń pomiarowych,
- 4) potwierdzenie użytkownika o prawidłowości odczytu.

#### § 38

1. W czasie odczytu użytkownik musi udostępnić odczytującemu dojazd do urządzeń pomiarowych.
2. Jeżeli odczyt nie zostanie przeprowadzony w ustalonym terminie z winy użytkownika, ilość zużytej wody zostanie naliczona wg normy 5,4 m<sup>3</sup> na osobę/miesiąc, a rozliczenie okresu nieodczytanego nastąpi po kolejnym okresie rozliczeniowym, kiedy nastąpi rozliczenie faktycznego zużycia wody.
3. W przypadku braku możliwości bezpośredniego odczytu przez odczytującego w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię użytkownik zobowiązany jest do uzgodnienia z Działem Księgowości indywidualnego terminu.

#### § 39

Przy jednoczesnym odczycie urządzeń pomiarowych indywidualnych i świadczeniem usług odczytowych przez firmę zewnętrzną, koszty tych usług rozliczane będą na poszczególne lokale i ujęte w rozliczeniach rocznych.

#### § 40

W przypadku stwierdzenia w trakcie odczytu urządzeń pomiarowych przez odczytującego:

- 1) zerwania lub uszkodzenia plomb legalizacyjnych producenta oraz montażowych, będzie pobierana opłata stanowiąca równowartość opłaty za nowe urządzenie pomiarowe,
- 2) uszkodzenia mechanicznego urządzenia pomiarowego w lokalu mieszkalnym kosztami wymiany oraz powtórnego zainstalowania zostanie obciążony użytkownik lokalu,



- 3) poboru wody z całkowitym lub częściowym pominięciem układu pomiarowego traktuje się jako kradzież,
- 4) zużycie wody za okres od ostatniego odczytu, w przypadkach określonych w pkt 1 i 2 zostanie ustalone wg normy 5,4 m<sup>3</sup> na osobę/miesiąc, niepodlegającej rozliczeniu w następnym okresie rozliczeniowym, a stan początkowy urządzenia pomiarowego liczony jest od stanu na dzień montażu lub założenia plomb.

#### § 41

W przypadku stwierdzenia zatrzymania wskazań urządzenia pomiarowego, należność za pobraną wodę w okresie od ostatniego odczytu obliczona zostanie według średniego zużycia wody z ostatniego prawidłowego odczytu poprzedzającego zatrzymania wskazań urządzenia pomiarowego.

III. Zasady rozliczenia wody do lokali mieszkalnych niewyposażonych w urządzenia pomiarowe.

#### § 42

1. Opłata miesięczna za zużycie zimnej wody dla lokali niewyposażonych w indywidualne urządzenia pomiarowe ustalona jest jak iloczyn ceny 1m<sup>3</sup> wody i 1m<sup>3</sup> odprowadzonych ścieków, pomnożony przez normę zużycia 5,4 m<sup>3</sup>/osobę/miesiąc.
2. Oprócz opłaty wymienionej w pkt. 1 nalicza się opłatę określoną w § 34 (składnik ogólny).
3. Opłata miesięczna za podgrzanie zimnej wody ustalona zostaje jako iloczyn 3 m<sup>3</sup>/osobę/miesięcznie/cena podgrzania wody ustalona dla Spółdzielni.

IV. Obowiązki użytkownika lokalu.

#### § 43

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:

- 1) poniesienia kosztów pierwotnego montażu urządzeń pomiarowych,
- 2) zabezpieczenia urządzeń pomiarowych przed możliwością ich uszkodzenia,
- 3) przestrzegania zakazu dokonywania samowolnej zmiany usytuowania urządzeń pomiarowych, zmiana może nastąpić wyłącznie na wniosek zainteresowanego i na warunkach Zarządu Spółdzielni,
- 4) nienaruszania plomb legalizacyjnych i montażowych,
- 5) umożliwienia dostępu do urządzeń pomiarowych w celu odczytu,

- 6) niezwłocznego informowania Działu GZM o stwierdzeniu zatrzymania pracy urządzenia pomiarowego,
- 7) udostępnienia lokalu uprawnionym służbom Spółdzielni, w celu kontroli stanu instalacji i urządzeń oraz odcięcia dostawy wody w uzasadnionych przypadkach.

## V. Obowiązki Spółdzielni.

### § 44

Na Spółdzielni ciążyą następujące obowiązki:

1. montaż urządzeń pomiarowych,
2. dokonywanie okresowych legalizacji (wymiany) urządzeń pomiarowych w terminach wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów i wymiany urządzeń pomiarowych uszkodzonych,
3. dokonywanie oplombowania urządzeń pomiarowych w przypadkach wykonywania robót wymagających ich demontażu,
4. powiadamiania użytkowników poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń informacji o terminie odczytów urządzeń pomiarowych, zmianie taryfy.

### § 45

1. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawie wody lub okresowego obniżenia ciśnienia wynikających z przyczyn dostawcy wody.
2. W przypadku awarii bądź prowadzonych przez Spółdzielnię robót remontowych powodujących wyłączenia dostawy wody, Spółdzielnia niezwłocznie powiadomi zainteresowanych odbiorców.

## VI. Postanowienia końcowe.

### § 46

W przypadku zmiany cen za wodę w okresie rozliczeniowym przeprowadza się odczyt urządzeń pomiarowych.

### § 47

Koszty wynikające z różnicy pomiędzy urządzeniem pomiarowym głównym a sumą urządzeń pomiarowych indywidualnych i przyjęte ryczałty rozlicza się wg następującej zasady: wynik z rozliczenia podzielić przez ilość osób zamieszkałych w danym budynku i pomnożyć przez ilość osób zamieszkałych w danym lokalu. Nadwyżkę uznać i zaliczyć na koncie „czynsz”, niedoborem obciążyć indywidualnie użytkownika mieszkania.

#### § 48

1. Użytkownik ma prawo zgłaszania reklamacji odnośnie rozliczeń lub wielkości zużycia wody w formie pisemnej w terminie 7 dni od daty otrzymania rozliczenia.
2. Wniesioną reklamację rozstrzyga Zarząd Spółdzielni w ustawowym terminie.

### **ROZDZIAŁ V ODPISY NA FUNDUSZ REMONTOWY**

#### § 49

Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane przez Radę Nadzorczą w celu zabezpieczenia środków na remonty zasobów mieszkaniowych.

#### § 50

Ponoszone przez Spółdzielnię nakłady na remonty zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.

#### § 51

Gospodarkę funduszem remontowym określają zasady gospodarowania funduszem remontowym uchwalonym przez Zebranie Przedstawicieli 27 czerwca 2001 r. a obowiązujący od 01 stycznia 2001 r. oraz Regulamin gospodarowania funduszem remontowym.

#### § 52

Środki funduszu remontowego niewykorzystane w danym roku kalendarzowym są przenoszone na rok następny natomiast przekroczenia obciążają lata następne.

#### § 53

Remonty wykonane własnymi pracownikami obciążają fundusz remontowy nieruchomości, na której został wykonany remont według stawek ustalonych przez Zarząd na dany rok.

**ROZDZIAŁ VI**  
**OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW W ZAKRESIE REMONTÓW I**  
**NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI ORAZ ZASAD ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI Z**  
**CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE**

§ 54

**I. Podział napraw wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię oraz jej członków:**

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje:
  - 1) naprawy wszystkich przewodów instalacyjnych znajdujących się w lokalach (z wyłączeniem osprzętu i urządzeń technicznych) wchodzących w zakres standardowego wyposażenia lokali
  - 2) naprawy lub modernizacji całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania
  - 3) naprawy i wymiany wodomierzy po okresie gwarancyjnym oraz zaworów odcinających
  - 4) naprawy instalacji i centralek domofonu po okresie gwarancyjnym z wyłączeniem aparatów lokatorskich
2. Naprawy, o których mowa w ust.1 finansowane są z funduszu na remonty i konserwację Spółdzielni
3. Do przeprowadzenia napraw, o których mowa w ust. 1, lokator zobowiązany jest udostępnić lokal na przeprowadzenie prac (§ 13 statutu Spółdzielni)
4. W przypadku braku zgody na przeprowadzenie prac w lokalu lokatora na żądanie Spółdzielni, lokator ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim.
5. Naprawy wewnątrz i na zewnątrz lokali nie zaliczane w regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają jej członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka Spółdzielni zajmującego lokal w budynku Spółdzielni ustala się:
  - 1) obowiązek odnawiania lokalu polegający na:
    - malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu,
    - malowaniu drzwi, okien, mebli, wbudowanych ścian, podłóg przeznaczonych do malowania, grzejników, zlewów, zlewozmywaków, spłuczek, wanien, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją - w miarę potrzeb.
  - 2) naprawy urządzeń sanitarnych w mieszkaniu, łącznie z wymianą tych urządzeń,
  - 3) naprawy lub wymiany podłóg,

- 4) naprawy lub wymiany osprzętu i urządzeń technicznych z wyłączeniem instalacji centralnego ogrzewania,
  - 5) naprawy lub wymiany aparatów lokatorskich domofonu oraz dorobienie kluczy do wkładek drzwi wejściowych,
  - 6) wymiana stolarki okiennej.
6. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy członka Spółdzielni lub jego domowników obciążają członka Spółdzielni
  7. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków członka Spółdzielni oraz odnowieniu lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię, tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego członka Spółdzielni, poza opłatami czynszowymi uiszczanymi za używanie lokalu.

## § 55

### **II. Rozliczanie finansowe Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale zajmowane na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu.**

1. Rozliczeń Spółdzielni z jej członkami zwalnającymi lokal z tytułu udziału, wkładu mieszkaniowego oraz opłat czynszowych dokonuje się wg zasad określonych w Statucie Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni zwalniający lokal zobowiązany jest:
  - 1) przekazać lokal Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię. Odnowienie lokalu powinno polegać na pomalowaniu bądź wytapetowaniu mieszkania w zależności od rozwiązania zastanego w momencie przydziału lokalu
  - 2) usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu powstałych z winy członka Spółdzielni lub osób z nim zamieszkałych.
  - 3) pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno - sanitarnych oraz innych elementów wykończenia mieszkania, zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu stanowiących normatywne wyposażenie lokalu.
  - 4) pokryć koszty zużycia bądź wymiany podłóg.
3. Spółdzielnia może odstąpić od określonych w ust. 2 zasad rozliczeń przy zwalnianiu lokalu pod warunkiem, iż jej członkowie zwalniający i obejmujący lokal złożą pisemne oświadczenie o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą, bez pośrednictwa Spółdzielni.
4. Członek Spółdzielni zwalniający lokal obowiązany jest pokryć koszty zużycia urządzeń techniczno - sanitarnych w pełnej wysokości za cały okres używania przez niego lokalu.

Koszty te ustalone są przez Spółdzielnię odpowiednio do stopnia zużycia urządzeń.

5. Ocena stopnia zużycia urządzeń techniczno - sanitarnych powinna być dokonywana komisyjnie z udziałem zainteresowanego członka Spółdzielni w trakcie wizytacji lokalu - przy uwzględnieniu normatywnych okresów użytkowania tych urządzeń, określonych w tabeli załączonej do regulaminu. W sytuacji, gdy stopień zużycia urządzeń techniczno - sanitarnych znacznie odbiega od normatywnych okresów ich użytkowania, ocena stopnia zużycia tych urządzeń powinna być dokonana na podstawie stanu faktycznego. Zasada ta powinna być szczególnie stosowana w przypadkach, gdy członek Spółdzielni dokonywał napraw bądź wymian tych urządzeń w czasie użytkowania lokalu.
6. Podstawą do ustalania kosztów zużycia urządzeń techniczno - sanitarnych jest ich wartość w stanie nowym, ustalona wg cen detalicznych (podwyższonych o koszty instalacji urządzeń) obowiązujących w dniu zwalniania lokalu. Jednakże w przypadku braku aktualnej ceny urządzenia (np. z uwagi na zaprzestanie produkcji) jego wartość w stanie nowym ustala się wg ceny urządzenia podobnego co do wartości techniczno - użytkowych i estetycznych.
7. Przy ocenie stopnia zużycia materiałów podłogowych należy stosować zasady analogicznie, jak dla urządzeń techniczno - sanitarnych i estetycznych w ust. 4 - 6.
8. Środki wpłacone przez członka Spółdzielni zwalnającego lokal z tytułu zużycia urządzeń techniczno - sanitarnych oraz materiałów podłogowych Spółdzielnia stawia do dyspozycji członka Spółdzielni obejmującego ten lokal w używanie w momencie, gdy zachodzi konieczność wymiany tych urządzeń i podłóg. W momencie przydziału takiego lokalu Spółdzielnia powinna poinformować pisemnie swojego członka obejmującego lokal o przysługującej mu kwocie wpłaconej przez poprzedniego użytkownika.
9. Dopuszczalne jest wypłacenie członkowi Spółdzielni obejmującemu zwalniany lokal kwoty, o której mowa w ust. 8 w momencie przydziału lokalu, z równoczesnym złożeniem pisemnego oświadczenia o przyjęciu przez niego całości zobowiązań finansowych związanych z wymianą urządzeń i materiałów podłogowych. Zasada ta powinna być szczególnie stosowana w przypadku, gdy członek Spółdzielni obejmujący lokal zajmowany dotychczas na warunkach lokatorskich zgłasza chęć uzyskania uprawnień własnościowych do tego lokalu.

#### § 56

### **III. Rozliczenie finansowe Spółdzielni z jej członkami zwalnającymi lokale zajmowane na warunkach własnościowego prawa do lokalu.**

1. Rozliczeń Spółdzielni z jej członkami zwalnającymi lokale z tytułu udziału, wkładu budowlanego oraz opłat czynszowych dokonuje się wg zasad określonych w Statucie Spółdzielni.
2. Przy uwzględnianiu zużycia lokalu, w ramach rozliczeń z tyt. wkładu budowlanego, w części dotyczącej urządzeń techniczno - sanitarnych oraz innych elementów wyposażenia i wykończenia mieszkań Spółdzielnia może przyjmować zasady określone odrębną uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Członek Spółdzielni zwalnający lokal własnościowy i pozostawiający go do dyspozycji Spółdzielni obowiązany jest przekazać lokal w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię.

#### § 57

#### **IV. Dodatkowe wyposażenie mieszkań**

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez członków Spółdzielni z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową mieszkania. Jako podstawowy element ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań uznaje się:
  - 1) położenie podłóg z klepek drewnianych względnie parkietu mozaikowego
  - 2) wykonanie zmywalnych okładzin ściennych (glazura, itp.)
  - 3) obudowa węzłów urządzeń sanitarnych (obudowa pionów wodno - kanalizacyjnych, obudowa wanien, itp.)
  - 4) instalowanie umywalek oraz osobnej armatury do wanien i umywalek w łazienkach
  - 5) stosowanie w łazienkach i WC - zamiast lastriko - innych właściwych podłogowych materiałów np. terrakota.
2. Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi - wówczas wymagana jest zgoda Zarządu.
3. Wartość nakładów, o których mowa w ust.1 nie jest zaliczana na wkłady mieszkaniowe (budowlane)
4. W odniesieniu do zwalnianych mieszkań lokatorskich Spółdzielnia nie może uchylić się od pośredniczenia w rozliczeniach z tytułu dodatkowego zakresu wyposażenia i wykończenia mieszkania określonego w ust. 1.

5. Za urządzenia i wyposażenie ponadnormatywne uznane przez Spółdzielnię za przydatne, jej członek zwalnający lokal otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia ponadnormatywnego (po uwzględnieniu kosztów zużycia), a członek Spółdzielni obejmujący lokal wpłaca tę samą kwotę.
6. Zwolnione mieszkanie, w którym wykonano wyposażenie ponadnormatywne obejmujące elementy nie zaliczane do zakresu podstawowego, powinny być w miarę możliwości przydzielane członkom Spółdzielni, którzy wyrażają zgodę na przyjęcie po poprzednim użytkowniku całości pozostawionego wyposażenia.
7. Jeżeli jednak nie jest możliwy przydział lokalu przy uwzględnieniu zasady, o której mowa w ust. 6 i członek Spółdzielni nowo obejmujący zwalniany lokal nie wyraża zgody na przyjęcie wyposażenia ponadnormatywnego, nie zaliczanego do zakresu podstawowego - członek Spółdzielni zwalnający lokal zobowiązany jest to wyposażenie zabrać przywracając stan pierwotny lokalu.
8. Rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań powinno odbywać się za pośrednictwem Spółdzielni, chyba że jej członkowie - zwalnający i obejmujący złożą w Spółdzielni pisemne oświadczenie o dokonaniu bezpośrednio między sobą tych rozliczeń.
9. Rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań, w odniesieniu do lokali własnościowych zbywanych przez członków Spółdzielni, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami. W przypadku, gdy lokal własnościowy wraz z wyposażeniem ponadnormatywnym przekazany jest Spółdzielni, wypłacana członkowi Spółdzielni równowartość spółdzielczego prawa do lokalu obejmuje również ekwiwalent za pozostawione wyposażenie ponadnormatywne, jeżeli jest ono przez Spółdzielnię uznane za przydatne (pod względem użytkowym i estetycznym) do dalszego używania.



## **ROZDZIAŁ VII**

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### § 58

Ustalone koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i obciążenie poszczególnych lokali stanowi podstawę do określenia przez Zarząd Spółdzielni wysokości stawek opłat na rok następny.

#### § 59

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji lokatora, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
2. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i protokolarnego oddania kluczy.
3. Jeżeli użytkownik zwalnia nieodnowiony lokal, zobowiązany jest pokryć opłaty za okres remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia), jednak nie dłużej niż za 14 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu.

#### § 60

1. Opłaty za używanie lokalu są płatne z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia naliczy odsetki ustawowe za zwłokę.
2. Za opłaty, za używanie lokalu solidarnie z członkami spółdzielni lub właścicielami nie będącymi członkami odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie.

#### § 61

O zmianie wysokości opłat Zarząd jest zobowiązany powiadomić członków, co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

#### § 62

Członkowie mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym a po jego wyczerpaniu – na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

#### § 63

W ramach wnoszonych opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:

1. utrzymanie w należytym stanie technicznym i estetycznym budynków,
2. sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń z wyjątkiem urządzeń stanowiących wyposażenie mieszkania,
3. w okresie grzewczym - utrzymanie normatywnej temperatury,
4. dostarczenie podgrzanej wody o normatywnej temperaturze,
5. sprawną obsługę administracyjną.

#### § 64

Użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych mogą korzystać z częściowych zwolnień z opłat w przypadkach:

1. niedogrzewanie mieszkań, bonifikata dotyczy tylko lokali, dla których jednostką rozliczeniową opłat za centralne ogrzewanie jest 1 m<sup>2</sup> p.u. Za niedogrzewane mieszkanie przysługuje bonifikata liczona za każdy dzień niedogrzewania, jeżeli temperatura w lokalu przez co najmniej dwa kolejne dni wynosi
  - a) + 15° C lub mniej - w wysokości 1/15 części opłaty miesięcznej
  - b) poniżej + 18° C, ale jest wyższa niż + 15° C w wysokości 1/30 części opłaty miesięcznej
2. brak ciepłej wody - bonifikata dotyczy lokali, dla których opłaty za podgrzanie ciepłej wody wnoszone są w formie ryczałtowej. Za brak dostawy ciepłej wody użytkowej do mieszkania w ciągu dwóch kolejnych dni przysługuje bonifikata w wysokości 1/30 części wpłaty miesięcznej za podgrzanie wody, licząc od drugiego dnia, w którym nastąpiła przerwa.

#### § 65

Decyzję o udzieleniu bonifikaty podejmuje Zarząd.

#### § 66

Członek Spółdzielni może na swój wniosek uzyskać zniżkę w opłatach za mieszkanie na osobę wspólnie z nimi zamieszkałą i zameldowaną, lecz czasowo nie korzystającą z lokalu. Jeżeli okres czasowej nieobecności trwa dłużej niż dwa miesiące zniżki udzielane są na podstawie pisemnego zgłoszenia tego faktu i przedłożenia potwierdzających dokumentów o nieobecności danej osoby.

#### § 67

1. W przypadku, gdy użytkownik lokalu mieszkalnego zalega z opłatami za mieszkanie za okres powyżej trzech miesięcy oraz po wezwaniu do zapłaty tej zaległości w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania zawierającego zagrożenie odcięcia dopływu ciepłej wody, a także po uprzednim przeprowadzeniu przez Zarząd bezskutecznej rozmowy z dłużnikiem, Zarząd Spółdzielni może pozbawić dłużnika korzystania z ciepłej wody w jego mieszkaniu do czasu całkowitej spłaty zadłużenia oraz kosztów odłączenia i podłączenia instalacji.
2. W przypadku odcięcia dopływu ciepłej wody do lokalu mieszkalnego podwyższeniu ulega zaliczka za gaz o koszty podgrzania ciepłej wody za miesiąc poprzedzający miesiąc, w którym dokonano odcięcia dopływu wody (dotyczy mieszkań o wspólnym gazomierzu).

#### § 68

Integralną częścią niniejszego regulaminu stanowi załącznik nr 2 o normatywnym okresie użytkowania urządzeń techniczno-sanitarnych i materiałów podłogowych

#### § 69

1. Regulamin uchwała Rada Nadzorcza
2. Regulamin obowiązuje od dnia 31.08.2020 r.

#### § 70

1. Regulamin został uchwalony w dniu 31.08.2020 r. uchwałą nr 6/2020 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Żninie.
2. Traci moc z dniem wejścia w życie uchwały, o której mowa w ust. 1, uchwała nr 59/2004 z późn. zm. Rady Nadzorczej z dnia 04 października 2004 r.

.....  
Sekretarz Rady Nadzorczej  
(Anita Kasprowiak)

.....  
Przewodniczący Rady Nadzorczej  
(Marcin Komasiński)

Załącznik nr 1 do Regulaminu uchwalonego  
uchwałą nr 6/2020 Rady Nadzorczej z dnia 31.08.2020 r.

Żnin, dnia .....

.....  
(imię i nazwisko)

Pesel .....

ul. ....

.....

### OŚWIADCZENIE

Niniejszym oświadczam, że pod w/w adresem zamieszkują następujące osoby:

Lp.	Imię i nazwisko	Stopień pokrewieństwa lub osoba(y) podnajmująca(e)	data urodzenia
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			

.....  
(czytelny podpis imieniem i nazwiskiem)

Załącznik nr 2 do Regulaminu uchwalonego  
uchwałą nr 6/2020 Rady Nadzorczej z dnia 31.08.2020 r.

### Normatywne okresy użytkowania urządzeń techniczno-sanitarnych oraz materiałów podłogowych.

Lp.	Wyszczególnienie	Trwałość w latach
<b>Urządzenia techniczno - sanitarne</b>		
1.	Bateria wannowa z natryskiem ręcznym	10
3.	Bateria zlewozmywakowa lub umywalkowa	10
7.	Umywalka fajansowa	10
9.	Miska ustępowa fajansowa kompletna	6
12.	Spluczki, dolnopłuki	8
13.	Wanna kąpielowa żeliwna komplet	15
14.	Wanna jw., lecz z blachy stalowej emaliowanej kpl.	10
18.	Kuchnia gazowa wolnostojąca z piekarnikiem 3-4 palnikowa	10
24.	Zlewozmywak blaszany emaliowany	8
25.	Zlewozmywak stalowy nierdzewny	15
<b>Materiały podłogowe</b>		
1.	Parkiet (deszczółki)	30
2.	Parkiet mozaikowy	25
3.	Wykładziny podłogowe PCV (bez warstw izolacyjnych)	
	– elastyczna jednorodna winigam Rekord	15
	– elastyczna niejednorodna winigam Rekord	15
	– płytki PCV	15
4.	Wykładziny podłogowe z PCV z warstwą izolacyjną	
	– Lentex	8
	– winigam Record Elastic	10
5.	Panele podłogowe	15
6.	Terakota i materiały ściennie okładzinowe (płytki szklwione)	15