

---

## **REGULAMIN**

**OKREŚLAJĄCY ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI  
MIESZKANIOWYMI, OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI  
ORAZ ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI Z UŻYTKOWNIKAMI ZWALNIAJĄCYMI  
LOKALE W KOSZALIŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYLESIE”  
W KOSZALINIE**

---

**KOSZALIN, GRUDZIEŃ 2022 ROK  
OBOWIĄZUJE OD DNIA 1 STYCZNIA 2023 ROKU**



**UCHWAŁA NR 19/2022**  
**RADY NADZORCZEJ KOSZALIŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**„PRZYLESIE”**

z dnia 02.12.2022 r.

**w sprawie uchwalenia Regulaminu określającego zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, obowiązki spółdzielni i użytkowników lokali oraz rozliczeń spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale w Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie**

Na podstawie § 39 ust. 1 pkt. 11 statutu Rada Nadzorcza Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie w związku z § 12 Rozporządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz. U. z dnia 9 grudnia 2021 r. pozycja 2273) uchwala, co następuje:

**§ 1**

Uchwala się Regulamin określający zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, obowiązki spółdzielni i użytkowników lokali oraz rozliczeń spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale w Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2023r. – jak w załączniku do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Z dniem 31 grudnia 2022 r. traci moc Regulamin określający zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, obowiązki spółdzielni i użytkowników lokali rozliczeń spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale w Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 11/2014 z dnia 23.04.2014 r. z późniejszymi zmianami.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2023 r.

Liczba głosów za uchwałą  
Liczba głosów przeciw uchwale  
Liczba głosów wstrzymujących się

12  
—  
—  
—

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ  
KSM „PRZYLESIE”

*Maria Śliwiecka*  
\_\_\_\_\_  
Maria Śliwiecka

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCA  
RADY NADZORCZEJ  
KSM „PRZYLESIE”

*Elżbieta Sutek*  
\_\_\_\_\_  
Elżbieta Sutek



**REGULAMIN  
OKREŚLAJĄCY ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI  
MIESZKANIOWYMI, OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI  
I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI ORAZ ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI  
Z UŻYTKOWNIKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE  
W KOSZALIŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYLESIE”  
W KOSZALINIE**

---

**D Z I A Ł I  
ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI**

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

Przez „użytkownika lokalu” rozumie się: członka Spółdzielni, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, najemcę lokalu oraz osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.

§ 1

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:

KOSZTY ZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI tj.:

- 1) koszty eksploatacji nieruchomości,
- 2) fundusz remontowy,
- 3) utrzymanie dźwigów,
- 4) utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 5) koszty działalności społeczno-wychowawczej i kulturalno-oświatowej,
- 6) inne koszty,

KOSZTY NIEZALEŻNE OD SPÓŁDZIELNI tj.:

- 7) dostawę energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- 8) konserwację sieci i instalacji centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody,
- 9) dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków,
- 10) gospodarowanie odpadami,
- 11) dostawę gazu, jeżeli w budynku zainstalowano wspólny gazomierz,
- 12) utrzymanie instalacji do odbioru programów radiowo-telewizyjnych,

- 13) utrzymanie instalacji domofonowej i wideodomofonowej,
- 14) podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów, ubezpieczenia, opłaty za wody opadowe i inne opłaty wynikające z przepisów prawa.

## § 2

Koszty gospodarki zasobami są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości znajdujących się w danym osiedlu zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

## § 3

1. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami są ustalenia rocznego planu gospodarczego spółdzielni uchwalonego przez Radę Nadzorczą w oparciu o roczne plany finansowo-gospodarcze osiedli, uchwalane przez Rady Osiedli, których załącznikami są plany poszczególnych nieruchomości.
2. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali. Różnica między rzeczywistymi kosztami, a przychodami gospodarki zasobami w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
3. W oparciu o plan gospodarczy Spółdzielni, Zarząd ustala stawki opłat z tytułu użytkowania lokali w odniesieniu do kosztów zależnych i niezależnych. Decyzja Zarządu dla kosztów niezależnych od Spółdzielni podjęta jest w oparciu o ceny dostawców mediów, firm świadczących usługi konserwacyjne, uchwał Rady Miejskiej itp.

## § 4

Podstawą rozliczeń między użytkownikiem lokalu a Spółdzielnią jest udział określony w uchwale o przedmiocie odrębnej własności lokali danej nieruchomości z zastrzeżeniem przepisów § 65-74 niniejszego Regulaminu.

## § 5

Użytkownicy lokali zobowiązani są do składania pisemnych oświadczeń co do stanu osób zamieszkałych w lokalu oraz danych do kontaktu.

## **1. KOSZTY EKSPLOATACJI NIERUCHOMOŚCI**

### § 6

1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki Spółdzielni na:
  - 1) utrzymanie części wspólnych nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania,
  - 2) wodę eksploatacyjną, rozumianą jako:
    - wodę zużywaną m.in. w celu utrzymania czystości części wspólnych nieruchomości,

- różnicę między odczytem wodomierza głównego, a wodomierzami indywidualnymi w nieruchomości,
  - 3) ubezpieczenia majątkowe oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
  - 4) koszty osobowe i bezosobowe wynagrodzeń, utrzymanie lokali związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
  - 5) koszty zarządu ogólnego Spółdzielni,
  - 6) usługi różne w szczególności:
    - konserwację i utrzymanie zieleni,
    - usługi wykonywane zgodnie z wymogami przepisów Prawa budowlanego, w tym między innymi przeglądy przewodów kominowych, instalacji gazowej i pomiary elektryczne,
    - „akcja zima”,
    - utrzymanie monitoringu wizyjnego,
  - 7) pozostałe koszty,
2. Inne koszty nie wymienione w § 1 pkt 2-14 niniejszego Regulaminu a niezbędne do utrzymania nieruchomości w należytym stanie.

## § 7

Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości znajdujących się w danym osiedlu. Koszty eksploatacji nie przypisane bezpośrednio poszczególnym nieruchomościom rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości określonej w uchwale o przedmiocie odrębnej własności lokali.

## § 8

Lokale użytkowe, którym przysługuje prawo odrębnej własności lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą być obciążane kosztami eksploatacji danej nieruchomości wyższymi niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji z tytułu:

- większej intensywności użytkowania zwiększającej koszty eksploatacji,
- wyższych stawek za usługi komunalne,
- innych dodatkowych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię na te lokale.

Wysokość zwiększenia ustala każdorazowo Zarząd.

## 2. FUNDUSZ REMONTOWY

### § 9

Spółdzielnia sporządza plany funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości znajdujące się w danym osiedlu i na ich podstawie sporządza kalkulację stawki funduszu remontowego nieruchomości.

#### § 10

Użytkownicy lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu wydatków na fundusz remontowy według stawek w zł/m<sup>2</sup> określanych przez Zarząd.

#### § 11

W ramach ustalonych stawek funduszu remontowego mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (fundusz remontowy celowy ogólny) dla realizacji programów remontowych dotyczących całego osiedla, części osiedla bądź całej Spółdzielni.

#### § 12

Odpisy na fundusz celowy ogólny obciążają fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości. Wysokość odpisów ustala każdorazowo Zarząd.

#### § 13

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

#### § 14

Stawki funduszu remontowego dla lokali użytkowych mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty funduszu remontowego nieruchomości. Wysokość stawki określa Zarząd.

#### § 15

Zasady wnoszenia opłat na fundusz remontowy przez osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego wolnostojącego ustala Zarząd.

### **3. KOSZTY DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY**

#### § 16

1. Koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania zimnej wody obejmują: moc zamówioną, opłaty przesyłowe i faktycznie zużyte ciepło, w oparciu o wskazania liczników ciepła zainstalowanych w węzłach cieplnych indywidualnych lub grupowych oraz koszty nośnika ciepła - zgodnie z zawartą umową z dostawcą energii cieplnej, na podstawie zatwierdzonej przez Urząd Regulacji Energetyki „Taryfy dla ciepła”.
2. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania zimnej wody jest rok kalendarzowy.



3. Indywidualne rozliczenie poszczególnych lokali za dostawę energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania zimnej wody nastąpi najpóźniej do dnia 31 maja roku następującego po upływie roku kalendarzowego, którego rozliczenie dotyczy.
4. Po dokonaniu rozliczenia rocznego kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania zimnej wody (kosztów stałych i zmiennych) użytkownik lokalu otrzyma rozliczenie indywidualne zawierające kwotę nadpłaty lub niedopłaty.
5. Jeżeli w wyniku rozliczenia okaże się, że:
  - a) kwota wniesionych zaliczek jest wyższa od poniesionych kosztów – to powstała nadpłata wynikająca z rozliczenia indywidualnego kosztów ciepła, po potrąceniu innych zobowiązań wobec Spółdzielni zostaje zaliczona na poczet wymagalnych opłat za użytkowanie lokalu. Pozostała kwota może być na żądanie użytkownika wypłacona bądź zostaje zaliczona na poczet przyszłych zobowiązań.
  - b) kwota wniesionych zaliczek jest niższa od poniesionych kosztów – to powstała niedopłata wynikająca z rozliczenia indywidualnego kosztów ciepła podlega jednorazowej wpłacie w terminie 30 dni od dostarczenia przez Spółdzielnię rozliczenia indywidualnego kosztów energii cieplnej.
6. Reklamację dotyczącą rozliczenia indywidualnego kosztów energii cieplnej wnosi się w terminie 3 tygodni od daty doręczenia rozliczenia. Po upływie wskazanego terminu reklamacje nie będą uwzględniane.

### **3A. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY CENTRALNEGO OGRZEWANIA**

#### **§ 17**

1. Koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, podlegające rozliczeniu z użytkownikami lokali obejmują:
  - a) koszty stałe (niezależne od indywidualnego zużycia energii cieplnej), w tym:
    - za zamówioną moc cieplną,
    - za usługi przesyłowe,
    - za nośnik ciepła,
    - za ogrzewanie wspólnych części budynku (klatki schodowe, pomieszczenia gospodarcze, piony grzewcze i gałęzki przyłączeniowe), koszty ogrzewania nieopomiarowanych łazienek.
  - b) koszty zmienne (zależne od indywidualnego zużycia energii cieplnej), w tym:
    - za zużytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych,
    - za usługi przesyłowe.

#### **§ 18**

1. Rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach lub ciepłomierzy indywidualnych dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:

- umową rozliczeniową,
  - niniejszym Regulaminem.
2. Użytkownicy lokali zobowiązani są do ponoszenia opłaty rozliczeniowej, która obejmuje: koszt usługi rozliczeniowej, usługi serwisowej, koszty utrzymania systemu monitorowania i odczytu podzielników/ciepłomierzy.
  3. Opłata rozliczeniowa ustalona jest w oparciu o cennik usług, na podstawie umów zawartych z firmą rozliczeniową.
  4. Wysokość opłaty rozliczeniowej zostanie każdorazowo wskazana na druku indywidualnego rozliczenia ciepła, otrzymanego od firmy rozliczeniowej.
  5. W przypadku planowanej, cyklicznej wymiany podzielników kosztów ciepła, urządzeń do przesyłu danych i ciepłomierzy, opłata wynikająca z cen zakupu tych urządzeń i usługi ich montażu w oparciu o umowę zawartą z wykonawcą tej usługi, zostanie każdorazowo wskazana na druku indywidualnego rozliczenia ciepła, otrzymanego od firmy rozliczeniowej.
  6. Opłatami, o których mowa w § 18 ust. 2 i 5 niniejszego Regulaminu użytkownicy lokali zostaną obciążeni raz w roku, po dokonaniu rozliczenia roku poprzedniego.

#### § 19

1. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje wg podziału:
  - koszty stałe dzielone proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokali w danym węźle cieplnym,
  - koszty zmienne dzielone proporcjonalnie do wskazań podzielników/ciepłomierzy w danym lokalu, z uwzględnieniem współczynników korygujących/przeliczeniowych UF i LAF.
2. Rozliczenie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału na część stałą i zmienną. Podział kosztów stałych i zmiennych oraz ich procentowy udział na dany rok rozliczeniowy ustala Zarząd Spółdzielni, w oparciu o koszty dostawy energii ciepłej, o których mowa w § 17 niniejszego Regulaminu.

#### § 20

1. Współczynniki korygujące UF - określające typ i moc poszczególnych grzejników – ustalone są zgodnie z obowiązującymi normami dla systemu rozliczeń.
2. Współczynniki przeliczeniowe LAF - uwzględniające położenie lokalu w budynku - ustalone są przez Zarząd Spółdzielni.

#### § 21

1. Dla każdego okresu rozliczeniowego firma rozliczeniowa wyznaczy maksymalne i minimalne zużycie i koszt zmiennego zakupu ciepła dla każdego lokalu w rozliczanych węzłach cieplnych.
2. Maksymalne zużycie ciepła i koszt zmiennego zakupu ciepła w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni grzewczej lokalu wylicza się jako wartość zużycia ciepła na dany lokal, wynikającą z technicznej możliwości dostawy ciepła do tego lokalu.
3. Minimalne zużycie ciepła i koszt zmiennego zakupu ciepła w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni grzewczej lokalu wylicza się jako wartość zużycia ciepła do ogrzania danego lokalu konieczną

do utrzymania w nim temperatur, nie niższych niż temperatury obliczeniowe ogrzewanych pomieszczeń określone w odrębnych przepisach.

4. Lokal, w którym faktyczne zużycie ciepła jest mniejsze niż wyznaczone minimalne zużycie ciepła, o którym mowa w ust. 3, po uwzględnieniu współczynników korygujących i przeliczeniowych w węźle cieplnym, rozliczony zostanie wg doszacowania do wyznaczonego minimalnego zużycia dla tego lokalu.

#### § 22

1. Użytkownicy lokali opomiarowanych w ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, o których mowa w § 17 niniejszego Regulaminu oraz raz w roku ponoszą opłaty, o których mowa w § 18 ust. 2 i 5 niniejszego Regulaminu.
2. Wysokość indywidualnych dla każdego użytkownika lokalu miesięcznych zaliczek w zł/m<sup>2</sup> powierzchni grzewczej lokalu ustalana jest na podstawie kalkulacji uwzględniającej wysokość indywidualnych kosztów przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym powiększonych o wskaźnik procentowy wynikających z analizy czynników, które mają wpływ na zużycie ciepła oraz koszt jego zakupów np. zmiany cen taryfowych.
3. Użytkownicy lokali nieopomiarowanych w ciepłomierze lub podzielniki kosztów ogrzewania wnoszą miesięczną opłatę ryczałtową na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, o których mowa w § 17 niniejszego Regulaminu oraz opłatę, o której mowa w § 18 ust. 2 niniejszego Regulaminu.
4. Dla lokali nieopomiarowanych Zarząd Spółdzielni, w oparciu o obowiązującą taryfę dla ciepła ustala wysokość miesięcznej opłaty ryczałtowej w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni grzewczej lokalu, która obejmuje:
  - a) koszty opłaty stałej,
  - b) maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła w węźle cieplnym, wyliczony na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego.
5. Dla lokali użytkowych znajdujących się w budynkach bez indywidualnego opomiarowania podziału kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania dokonuje się według powierzchni grzewczej tych lokali, w oparciu o wskazania ciepłomierza zainstalowanego w węźle cieplnym.

#### § 23

Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej dokonywane jest na dzień 31 grudnia danego roku według stanu wskazań podzielników kosztów ogrzewania zainstalowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach albo zainstalowanych ciepłomierzy.

#### § 24

Odczyt wskazań podzielników kosztów ogrzewania, albo ciepłomierzy odbywa się zdalnie. Zdalny odczyt nie wymaga poinformowania użytkowników lokali.

## § 25

W przypadku wystąpienia przeszkód w dokonywaniu zdalnego odczytu użytkownik lokalu zostanie powiadomiony z 3-dniowym wyprzedzeniem o konieczności i terminie dokonania odczytu manualnego.

## § 26

Użytkownik lokalu ma obowiązek w trybie natychmiastowym powiadomić Spółdzielnię (w godzinach jej pracy) o uszkodzeniach podzielników kosztów, ciepłomierzy lub plomb, a następnie niezwłocznie dokonać naprawy lub wymiany urządzenia na sprawne. W takim przypadku rozliczenie lokalu nastąpi na podstawie wskazań podzielników kosztów lub ciepłomierzy pod warunkiem złożenia przez użytkownika lokalu oświadczenia wskazującego datę uszkodzenia i jego przyczyny, oraz potwierdzenia w systemie monitorującym (odczytowym) daty powstania uszkodzenia.

## § 27

Użytkownik lokalu wyposażonego w podzielniki kosztów albo ciepłomierze zobowiązany jest do udostępnienia zajmowanego lokalu w celu:

- 1) dokonania kontrolnych odczytów wskazań podzielników kosztów albo ciepłomierzy,
- 2) kontroli stanu technicznego podzielników kosztów albo ciepłomierzy oraz plomb,
- 3) montażu, naprawy lub wymiany uszkodzonego podzielnika albo ciepłomierza,
- 4) sprawdzenia stanu technicznego instalacji centralnego ogrzewania i wykonania wymaganych napraw,
- 5) zapewnienia swobodnego dostępu do grzejników,
- 6) planowanej wymiany podzielników kosztów ogrzewania lub ciepłomierzy.

## § 28

1. Użytkownik lokalu będzie zobowiązany do zapłaty odszkodowania w przypadkach, kiedy:

a) system monitorujący wykáže nieprawidłowości a użytkownik:

- nie wyraża zgody na kontrolny odczyt manualny,
- nie wyraża zgody na wymianę podzielnika albo ciepłomierza,
- nie zapewnił dostępu do grzejnika, podzielnika, ciepłomierza.

b) brak jest możliwości odczytu zdalnego a podczas odczytu manualnego:

- stwierdzono uszkodzenie, zniszczenie lub brak podzielnika, albo ciepłomierza,
- stwierdzono uszkodzenie, zniszczenie lub brak plomby,
- stwierdzono nieprawidłowe położenie podzielnika na grzejniku (osunięcie, poluzowanie),
- stwierdzono ingerencję w podzielnik, albo ciepłomierz,
- stwierdzono wymianę grzejnika (w tym również grzejnika nieopomiarowanego

w łazience) bez wyrażonej na piśmie zgody Spółdzielni,

– stwierdzono inne niewymienione uszkodzenia mogące mieć wpływ na odczyt podzielnika, albo ciepłomierza.

c) upłynął termin gwarancji podzielnika kosztów ciepła lub upłynął okres legalizacji ciepłomierzy a użytkownik uniemożliwia planowaną wymianę urządzeń.

2. Wysokość odszkodowania, o którym mowa w ust. 1, ustala Zarząd Spółdzielni w oparciu o obowiązującą taryfę dla ciepła, w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni grzewczej lokalu. Odszkodowanie obejmuje:

a) koszty opłaty stałej,

b) maksymalny koszt zmienny zakupu ciepła w węźle cieplnym, wyliczony na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego.

3. W przypadku uszkodzenia podzielnika, ciepłomierza lub plomby z winy użytkownika lokalu, koszt zakupu, wymiany i zaplombowania urządzenia ponosi użytkownik lokalu.

4. W przypadku niedostępności lokalu celem wymiany podzielnika, ciepłomierza podczas trwania cyklicznej wymiany podzielników/ciepłomierzy indywidualnych w węźle cieplnym, wymiana urządzeń w lokalu poza harmonogramem odbywać się będzie na pisemny wniosek użytkownika lokalu. Koszt urządzeń oraz usługi montażowej obciążać będzie użytkownika lokalu.

#### § 29

Montaż podzielników/ciepłomierzy w lokalu nieopomiarowanym odbywać się będzie na pisemny wniosek użytkownika lokalu. Koszt urządzeń oraz usługi montażowej obciążać będzie użytkownika lokalu. Rozliczenie wg wskazań podzielników/ciepłomierzy odbywać się będzie od następnego okresu rozliczeniowego tj. od dnia 1 stycznia następnego roku.

#### § 30

Pojedyncze grzejniki z uszkodzonym zaworem termostatycznym rozliczane będą wg wartości odczytu z podzielników kosztów ogrzewania/ciepłomierzy indywidualnych.

#### § 31

Jeżeli nie można odczytać wskazań podzielnika kosztów, albo ciepłomierza z powodu jego awarii - niezawinionej przez użytkownika lokalu – rozliczenia dokonuje się na podstawie średniego zużycia ciepła z odczytu wskazań podzielników kosztów w danym pionie instalacji centralnego ogrzewania a w przypadku ciepłomierzy na podstawie średniego zużycia ciepła w tym lokalu za poprzedni okres rozliczeniowy.

#### § 32

1. Użytkownik lokalu opomiarowanego może zareklamować poprawność działania podzielnika kosztów albo ciepłomierza.

2. Reklamacja powinna być złożona do Spółdzielni na piśmie. W przypadku nieuznania reklamacji,

Spółdzielnia niezwłocznie wzywa użytkownika lokalu do uiszczenia zaliczki na poczet pokrycia kosztów ekspertyzy w wysokości ustalonej przez firmę rozliczającą, które obejmują między innymi: ekspertyzę wraz z kosztami transportu do producenta, serwis, demontaż, montaż, dojazd.

3. Ekspertyza wykonywana jest wyłącznie poza sezonem grzewczym.
4. Ekspertyza nie zostanie zlecona w przypadku braku wpłaty zaliczki o której mowa w ust. 2.
5. Wniesiona przez użytkownika lokalu zaliczka na pokrycie kosztów ekspertyzy zostanie rozliczona w zależności od wyników ekspertyzy:
  - a) w przypadku stwierdzenia poprawności działania podzielnika kosztów, albo ciepłomierza - zaliczka nie zostanie zwrócona, a użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia ewentualnej różnicy kosztów pomiędzy zaliczką a opłatą końcową,
  - b) w przypadku stwierdzenia niepoprawnego działania podzielnika kosztów, albo ciepłomierza - zaliczka zostanie zwrócona.

Pomieszczenie lokalu, w którym stwierdzono nieprawidłowe działanie podzielnika kosztów, potwierdzone ekspertyzą, zostanie rozliczone za dany okres rozliczeniowy na podstawie średniego zużycia ciepła z odczytu wskazań podzielników kosztów w danym pionie instalacji centralnego ogrzewania.

6. Lokal, w którym stwierdzono nieprawidłowe działanie ciepłomierza, potwierdzone ekspertyzą, zostanie rozliczony za dany okres rozliczeniowy na podstawie średniego zużycia ciepła z odczytu wskazań ciepłomierzy z lokali w danym pionie instalacji centralnego ogrzewania, a jeżeli to nie jest możliwe – na podstawie średniego zużycia ciepła w tym lokalu za poprzedni okres rozliczeniowy.

### § 33

Użytkownik lokalu, który uzyskał zgodę Spółdzielni na tymczasowy demontaż grzejnika zobowiązany jest do jego ponownego zamontowania w wyznaczonym przez Spółdzielnię terminie. W przypadku nie dochowania terminu wyznaczonego przez Spółdzielnię rozliczenia ciepła na potrzeby ogrzania lokalu za okres braku grzejników w lokalu dokonuje się na podstawie minimalnego zużycia ciepła w lokalu, wyznaczonego w sposób określony w § 21 ust. 3 niniejszego Regulaminu.

### § 34

1. W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego w trakcie okresu rozliczeniowego obowiązki z tytułu rozliczenia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania przejmuje na siebie nowy użytkownik.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu użytkowego w trakcie trwania okresu rozliczeniowego użytkownik otrzyma rozliczenie za okres od daty odczytu pośredniego do czasu zakończenia okresu rozliczeniowego, a dotychczasowy użytkownik za okres od początku okresu rozliczeniowego do daty odczytu pośredniego. Rozliczenia, o których mowa powyżej wykonane zostaną po zakończeniu okresu rozliczeniowego, w okresie o którym mowa w § 16 ust. 3 niniejszego Regulaminu. Dostarczenie rozliczeń nastąpi na wskazany w piśmie adres email lub adres korespondencyjny za uiszczeniem opłaty pocztowej.

### **3B. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY ENERGII CIEPLNEJ NA POTRZEBY PODGRZANIA WODY.**

#### § 35

1. Koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody, podlegające rozliczeniu z użytkownikami lokali obejmują:
  - a) koszty stałe (zależne od mocy zamówionej), w tym:
    - za zamówioną moc cieplną,
    - za usługi przesyłowe.
  - b) koszty zmienne (zależne od zużycia energii cieplnej), w tym:
    - za energię cieplną,
    - za usługi przesyłowe.
2. Koszty stałe dostawy ciepła na potrzeby podgrzania wody rozlicza się proporcjonalnie do liczby lokali wyposażonych w instalację ciepłej wody użytkowej w węźle cieplnym.
3. Koszty zmienne dostawy ciepła na potrzeby podgrzania wody rozlicza się w oparciu o wskazania indywidualnych wodomierzy ciepłej wody.

#### § 36

1. Koszt podgrzania 1m<sup>3</sup> wody, wynika z podzielenia kosztów opłaty zmiennej w węźle cieplnym przez ilość zużytej wody, według wskazań wodomierzy indywidualnych w węźle cieplnym.
2. Koszt podgrzania 1m<sup>3</sup> wody nie obejmuje kosztów zakupu wody zimnej, rozliczonej zgodnie z postanowieniami działu 5 od § 43 do § 56 niniejszego Regulaminu.

#### § 37

1. Użytkownicy lokali opomiarowanych w wodomierze indywidualne wnoszą miesięczne opłaty zaliczkowe wg stawek za podgrzanie zimnej wody (opłata stała i opłata zmienna) ustalonych przez Zarząd na podstawie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby podgrzania centralnej ciepłej wody zgodnie z § 35 ust. 1 niniejszego Regulaminu.

Rozliczenie ilości zużytej wody w lokalach ustala się na podstawie zdalnych odczytów wodomierzy indywidualnych.

#### § 38

1. Okresem rozliczeniowym kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody jest rok kalendarzowy. Rozliczenie kosztu podgrzania centralnej ciepłej wody użytkowej (opłaty stałej i zmiennej) dokonuje się raz w roku, według faktycznie poniesionych kosztów na dzień 31 grudnia danego roku.
2. Rozliczenia dokonuje się według zasad określonych w § 16 ust. 3, 4, 5 i 6 niniejszego Regulaminu.
3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego obowiązki z tytułu rozliczenia ciepła na potrzeby podgrzania wody przejmuje na siebie nowy użytkownik z zastrzeżeniem § 47 niniejszego Regulaminu.

### § 39

1. W lokalach nieopomiarowanych (brak wodomierzy) użytkownik lokalu zobowiązany jest do ponoszenia kosztów za dostawę energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody w formie miesięcznego ryczałtu.
2. Ryczałt stanowi koszt opłaty stałej w węźle cieplnym oraz koszt podgrzania różnicy wody między wskazaniami wodomierza głównego w danym węźle cieplnym, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach. Ryczałt ustala się w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokali nieopomiarowanych określoną w uchwale o przedmiocie odrębnej własności lokali.
3. Wysokość ryczałtu ustalana jest przez Zarząd na podstawie danych za poprzedni okres rozliczeniowy z uwzględnieniem obowiązujących cen za podgrzanie m<sup>3</sup> wody.

### § 40

Użytkownik lokalu, w którym stwierdzono samowolną ingerencję w instalację elektryczną, gazową, wodociągową, centralnej ciepłej wody, centralnego ogrzewania, w szczególności mającą na celu: ukrycie rzeczywistych wartości zużycia tych mediów, stwarzającą zagrożenie bezpieczeństwa lub wpływającą na degradację instalacji - będzie ponosił w pełni koszty przewrócenia tej instalacji do stanu zgodnego z prawem oraz koszty naprawienia szkody poniesionej przez Spółdzielnię.

## **4. KOSZTY KONSERWACJI I REMONTÓW SIECI NISKICH PARAMETRÓW ORAZ INSTALACJI CENTRALNEGO OGRZEWANIA I CENTRALNEJ CIEPŁEJ WODY**

### § 41

Koszty konserwacji i remontów sieci niskich parametrów będących na stanie majątkowym Spółdzielni, oraz konserwacji instalacji centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody obejmują wydatki Spółdzielni związane z utrzymaniem sieci i instalacji w pełnej sprawności.

### § 42

Koszty konserwacji i remontów sieci niskich parametrów będących na stanie majątkowym Spółdzielni, oraz konserwacji instalacji centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Rozliczenia tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się zgodnie z powierzchnią lokalu określoną w uchwale o przedmiocie odrębnej własności lokali.



## 5. KOSZTY DOSTAWY WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

### § 43

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych.
2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości, proporcjonalnie do wskazań wodomierzy głównych – zainstalowanych dla poszczególnych budynków.

### § 44

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są rozliczane przez Spółdzielnię z użytkownikami lokali na podstawie odczytów wodomierzy dokonywanych co najmniej dwa razy w roku w okresach półrocznych oraz w przypadku zmiany ceny za dostawę wody i odprowadzanie ścieków przez usługodawców zewnętrznych.

### § 45

Wysokość zaliczkowej opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków ustala się indywidualnie dla każdego lokalu, przyjmując średniomiesięczne zużycie wody w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym.

### § 46

Wysokość pierwszej zaliczkowej opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków w przypadku opomiarowania lokalu, zmiany użytkownika lokalu, nowo zasiedlanych budynków ustala Zarząd Spółdzielni.

### § 47

W przypadku zmiany użytkownika lokalu należy dostarczyć do Spółdzielni odczyty stanów wodomierzy na dzień zmiany użytkownika lokalu. W przeciwnym wypadku obowiązki wynikające z rozliczenia wody przejmują na siebie aktualny użytkownik.

### § 48

Odczyt wskazań wodomierzy odbywa się drogą radiową. Radiowy odczyt wodomierzy nie wymaga poinformowania użytkowników lokali.

### § 49

W przypadku braku odczytu wskazań wodomierzy zużycie wody w lokalu zostanie rozliczone na podstawie szacunkowego zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym.

### § 50

Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić pisemnie Spółdzielnię w przypadku awarii lub uszkodzenia wodomierza, nakładki radiowej i naruszenia plomb.

#### § 51

Zużycie wody w lokalu w przypadku niezawinionej przez użytkownika lokalu awarii wodomierza zostanie ustalone na podstawie średniego zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym poprzedzającym niesprawność wodomierza.

#### § 52

Zużycie wody w lokalu w przypadku zawinionej przez użytkownika lokalu awarii wodomierza, nakładki, zerwania plomb, braku legalizacji (wymiany) wodomierza, dokonania samowolnej przeróbki instalacji, demontażu wodomierza lub nakładki oraz celowej ingerencji we wskazania wodomierza zostanie rozliczone jak dla lokali nieopomiarowanych zgodnie z § 54 niniejszego Regulaminu.

#### § 53

1. Koszty montażu i wymiany wodomierzy ciepłej i zimnej wody wraz z programowaniem modułu do radiowego odczytu obciążają użytkownika lokalu.
2. W przypadku awarii wodomierza lub zawinionej przez użytkownika awarii modułu do radiowego odczytu, koszty ich naprawy lub wymiany na nowe pokrywa w całości użytkownik lokalu.
3. Odpowiedzialność za moduł radiowy zainstalowany na wodomierzu ponosi użytkownik lokalu.

#### § 54

1. W lokalach nieopomiarowanych (brak wodomierzy) użytkownik lokalu zobowiązany jest do ponoszenia kosztów za dostawę wody i odprowadzenie ścieków w formie miesięcznego ryczałtu.
2. Ryczałt stanowi iloczyn ceny m<sup>3</sup> za dostawę wody i odprowadzanie ścieków oraz różnicy m<sup>3</sup> wody między wskazaniami wodomierza głównego budynku, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w budynku, przeliczony proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali nieopomiarowanych w budynku określonej w uchwale o przedmiocie odrębnej własności lokali.
3. Wysokość ryczałtu ustalana jest przez Zarząd na podstawie danych za poprzedni rok kalendarzowy, przy uwzględnieniu obowiązujących cen.

#### § 55

Jeśli w budynku, w którym realizowany jest opomiarowany system rozliczeń użytkownik lokalu uniemożliwia kontrolę wskazań wodomierzy i nakładek, to zużycie wody zostanie rozliczone jak dla lokali nieopomiarowanych zgodnie z § 54 niniejszego Regulaminu.

#### § 56

Jeśli w budynku, w którym wszystkie ujęcia wody mają zainstalowane wodomierze indywidualne występuje różnica między wskazaniami wodomierza głównego budynku, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, to różnica jest rozliczana jako woda eksploatacyjna zgodnie z udziałem określonym w uchwale o przedmiocie odrębnej własności lokali danej nieruchomości.

## 6.GOSPODAROWANIE ODPADAMI

### § 57

1. Dla nieruchomości zamieszkałych (lokale mieszkalne i użytkowe wbudowane) zasady i koszty gospodarowania odpadami reguluje uchwała Rady Miasta oraz przepisy Ustawy o utrzymaniu czystości w gminach.
2. Dla nieruchomości niezamieszkałych (lokale użytkowe wolnostojące i garaże wolnostojące) zasady i koszty gospodarowania odpadami reguluje zawarta umowa pomiędzy Spółdzielnią a usługodawcą, dokonującym wywozu odpadów, bądź uchwała Rady Miasta oraz przepisy Ustawy o utrzymaniu czystości w gminach.

### § 58

Koszty gospodarowania odpadami obejmują:

- wywóz nieczystości komunalnych,
- wywóz odpadów selektywnych,
- wywóz odpadów niekomunalnych,
- przyjęcie odpadów zielonych w punkcie selektywnego zbioru odpadów.

### § 59

Koszty gospodarowania odpadami są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.

### § 60

1. W stosunku do lokali użytkowych wolnostojących wysokość obciążenia kosztami wywozu nieczystości stałych w zależności od prowadzonej działalności gospodarczej ustala Zarząd Spółdzielni, bądź wynika ona z uchwały Rady Miasta oraz przepisów Ustawy o utrzymaniu czystości w gminach.
2. Dla garaży wolnostojących wysokość obciążenia kosztami wywozu nieczystości, na podstawie analizy gromadzonych odpadów przez użytkowników garaży, ustala Zarząd Spółdzielni, bądź wynika ona z uchwały Rady Miasta oraz przepisów Ustawy o utrzymaniu czystości w gminach.

### § 61

Użytkownicy lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży zobowiązani są do ponoszenia kosztów utrzymania placzków gospodarczych, na których są usytuowane kontenery do gromadzenia odpadów z danej nieruchomości oraz wiat śmietnikowych.

## **7. KOSZTY UTRZYMANIA DŹWIGÓW**

### § 62

Koszty utrzymania dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na:

- konserwację bieżącą i utrzymanie pogotowia,
- energię elektryczną,
- dozór techniczny,
- utrzymanie systemu do komunikacji ze służbami ratowniczymi,
- innych kosztów wynikających z przepisów prawa.

### § 63

Koszty utrzymania dźwigów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.

### § 64

Kosztami utrzymania dźwigów obciąża się wszystkie lokale w danej nieruchomości - bez względu na ich położenie, zgodnie z udziałem danego lokalu w nieruchomości, określonym w uchwale o przedmiocie odrębnej własności lokali.

## **8. KOSZTY DOSTAWY GAZU W BUDYNKU, W KTÓRYM ZAINSTALOWANO WSPÓLNY GAZOMIERZ**

### § 65

Koszty dostawy gazu rozlicza się w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych (gazomierze) zamontowane w budynkach zgodnie z umową zawartą z dostawcą gazu na podstawie zatwierdzonej przez Urząd Regulacji Energetyki „Taryfy w zakresie dostarczania paliw gazowych”.

### § 66

Koszty dostawy gazu ponoszone przez Spółdzielnię są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie na poszczególne nieruchomości.

### § 67

Obciążenia poszczególnych lokali niewyposażonych w gazomierze indywidualne dokonuje się uwzględniając stosunek powierzchni lokalu do całkowitej powierzchni lokali korzystających z gazu zbiorczego według stawek określonych przez Zarząd Spółdzielni.

## **9. KOSZTY UTRZYMANIA INSTALACJI DO ODBIORU PROGRAMÓW RADIOWO - TELEWIZYJNYCH**

### **§ 68**

1. Instalacja do odbioru programów radiowo – telewizyjnych stanowi część wspólną nieruchomości.
2. Każdy lokal mieszkalny jest wyposażony w instalację i gniazdo do odbioru programów radiowo – telewizyjnych.
3. Koszty utrzymania instalacji do odbioru programów radiowo-telewizyjnych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
4. W nowobudowanych budynkach wyposażenie instalacji do odbioru programów radiowo – telewizyjnych wykonywane jest w oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury, Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 06.11.2012 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

### **§ 69**

Koszty utrzymania instalacji do odbioru programów radiowo-telewizyjnych obejmują m.in. koszty związane z konserwacją instalacji oraz koszty dostarczenia pakietu podstawowego programów.

### **§ 70**

Koszty utrzymania instalacji do odbioru programów radiowo-telewizyjnych danej nieruchomości obciążają lokale, niezależnie od charakteru lokalu, bądź jego powierzchni.

### **§ 71**

1. W przypadku podłączenia pełnego pakietu Telewizji Kablowej Koszalin, użytkownik lokalu uiszcza opłatę z tytułu konserwacji RTV bezpośrednio do dostawcy sygnału w ramach opłaty abonamentowej.
2. Obowiązek poinformowania Spółdzielni o podłączeniu lub odłączeniu pełnego pakietu Telewizji Kablowej Koszalin spoczywa na użytkowniku lokalu. Zmiana wysokości opłaty za użytkowanie lokalu następuje od następnego miesiąca po zgłoszeniu w Spółdzielni. Nie dotyczy lokali w budynkach wyposażonych w instalację do odbioru programów radiowo – telewizyjnych wykonanych w oparciu o Rozporządzenie Ministra Infrastruktury, Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 06.11.2012 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

## **10. KOSZTY UTRZYMANIA INSTALACJI DOMOFONOWEJ/WIDEODOMOFONOWEJ**

### **§ 72**

Instalacja domofonowa/wideodomofonowa zlokalizowana na klatce schodowej i w piwnicy stanowi część wspólną nieruchomości.

### **§ 73**

Koszty utrzymania instalacji domofonowej/wideodomofonowej są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

### **§ 74**

Rozliczenia kosztów utrzymania instalacji domofonowej/wideodomofonowej na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, bądź jego powierzchni.

## **11. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI, OPŁATY ZA WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTU, UBEZPIECZENIA, OPŁATY ZA WODY OPADOWE I INNE OPŁATY WYNIKAJĄCE Z OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW PRAWA**

### **11.1. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI**

#### **§ 75**

Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany odrębnie dla każdej nieruchomości.

#### **§ 76**

Obciążenia poszczególnych lokali podatkiem od nieruchomości dokonuje się zgodnie z udziałem określonym w uchwale o przedmiocie odrębnej własności lokali.

Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca zmianę stawki podatku od nieruchomości, to skutki tej zmiany obciążają tylko ten lokal.

#### **§ 77**

Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się indywidualnie z gminą z tytułu podatku od nieruchomości.

## **11.2. OPŁATY ZA WIECZYSTE UŻYTKOWANIE GRUNTU**

### **§ 78**

Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

### **§ 79**

Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się zgodnie z udziałem określonym w uchwale o przedmiocie odrębnej własności lokali.

### **§ 80**

Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.

## **11.3. UBEZPIECZENIA**

### **§ 81**

Koszty ubezpieczenia majątkowego ewidencjonowane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

### **§ 82**

Ubezpieczeniem objęte są wszystkie lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i hale garażowe bez względu na rodzaj własności.

### **§ 83**

Koszty ubezpieczenia części wspólnych nieruchomości ponoszą wszyscy użytkownicy lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i hal garażowych zgodnie z udziałem określonym w uchwale o przedmiocie odrębnej własności lokali.

## **11.4. OPŁATY ZA WODY OPADOWE ORAZ INNE OPŁATY WYNIKAJĄCE Z OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW PRAWA**

### **§ 84**

Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wody opadowe obejmują koszty za odprowadzanie ścieków w postaci wód opadowych lub roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni do kanalizacji deszczowej.

## § 85

Opłaty za wody opadowe są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

## § 86

Obciążenia wszystkich lokali opłatami za wody opadowe dokonuje się zgodnie z udziałem określonym w uchwale o przedmiocie odrębnej własności lokali.

## **12. UTRZYMANIE NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH MIENIE SPÓŁDZIELNI**

### § 87

1. Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych. W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:
  - 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami;
  - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli z zastrzeżeniem art. 49 kc;
  - 3) nieruchomości niezabudowane.
2. Członkowie Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów 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 na takich zasadach jak członkowie Spółdzielni.

## **13. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNO-WYCHOWAWCZEJ I KULTURALNO-OŚWIATOWEJ**

### § 88

Na podstawie przepisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni członkowie Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.



## 14. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

### § 89

1. Użytkownicy lokali są zobowiązani do ponoszenia opłat z tytułu użytkowania lokali, które wynikają z przepisów Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i Statutu Spółdzielni.
2. Opłaty ustala Zarząd Spółdzielni w oparciu o przepisy niniejszego Regulaminu.

### § 90

1. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami może być pomniejszone o:
  - 1) przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni i udział w pożytkach z części wspólnej nieruchomości,
  - 2) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z części wspólnej nieruchomości.
2. 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.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

### § 91

Koszty gospodarki zasobami, przypadające na lokal zajmowany na warunkach najmu, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa umowa najmu.

### § 92

W odniesieniu do lokali zajmowanych na zasadzie umowy najmu, stawkę czynszu najmu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustala Zarząd.

### § 93

Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz Spółdzielni:

- 1) opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami przypadające na dany lokal,
- 2) odszkodowanie, o którym mowa w przepisach Ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy.

#### § 94

1. Opłaty za użytkowanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca (włącznie). Od nieterminowego wnoszenia opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie.
2. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
3. Opłaty za lokale postawione do dyspozycji do 15-tego dnia każdego miesiąca (włącznie) pobierane są za cały miesiąc, natomiast po 15-tym dniu miesiąca - za pół miesiąca.
4. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika, Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.
5. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i przekazania kluczy Spółdzielni, przy czym jeżeli postawienie lokalu do dyspozycji Spółdzielni nastąpi do 15-tego dnia miesiąca (włącznie), użytkownik lokalu zostaje obciążony opłatami za pół miesiąca, natomiast po 15-tym dniu miesiąca za cały miesiąc.
6. W przypadku zmiany użytkownika lokalu należącego do zasobów Spółdzielni na skutek jego zbycia na wolnym rynku, strony umowy zobowiązane są do ustalenia między sobą zasad ponoszenia opłat za miesiąc, w którym następuje zmiana użytkownika. W przypadku brak uregulowań umownych – zastosowanie znajdują odpowiednio postanowienia niniejszego paragrafu.

#### § 95

1. Jeśli użytkownik zwalnia lokal nieodnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za używanie lokalu za okres remontu, jednak nie dłużej niż za 30 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu.
2. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.

#### § 96

Za opłaty z tytułu użytkowania lokalu odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

#### § 97

1. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku najmu lokali zastosowanie znajduje art. 8a ust. 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

## § 98

Członkowie Spółdzielni oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, bądź bezpośrednio na drodze sądowej.

## § 99

Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone: w kasie Spółdzielni, przekazami pocztowymi lub przelewami bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni.

## § 100

Dostarczenie korespondencji do użytkownika lokalu (ze skutkiem doręczenia) może odbywać się za pośrednictwem:

- operatora pocztowego,
- wyznaczonych do tego osób,
- poprzez oddawcze skrzynki pocztowe,
- na adres e-mail po złożonej pisemnej dyspozycji,
- na inny wskazany adres korespondencyjny poza zasobami Spółdzielni pod warunkiem uiszczenia stosownej opłaty, ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.

## **D Z I A Ł II**

### **OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI, ROZLICZENIE FINANSOWE Z UŻYTKOWNIKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE**

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.

#### **1. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI**

### § 101

W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:

1. Utrzymywanie w nieruchomości części wspólnych w należytym stanie technicznym oraz sanitarno-porządkowym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom lokali.
2. Dostarczanie mediów m.in. energii cieplnej, wody zimnej, gazu, energii elektrycznej do nieruchomości zgodnie z zawartymi umowami z dostawcami.
3. Przeprowadzanie przeglądów technicznych budynków, okresowych kontroli, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Sprawną obsługę administracyjną użytkownikom lokali.
5. Naprawy wewnątrz lokali:
  - 5.1. Naprawa i wymiana wewnętrznych instalacji:
    - wodociągowej do pierwszego zaworu odcinającego w lokalu (łącznie z zaworem),
    - gazowej do zaworu odcinającego przed urządzeniem odbiorczym w lokalu (łącznie z zaworem)
    - centralnej ciepłej wody do pierwszego zaworu odcinającego w lokalu (łącznie z zaworem),
    - instalacji kanalizacji – pion i pierwszy trójnik na włączeniu do pionu,
    - centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, zaworami termoregulacyjnymi i głowicami termoregulacyjnymi,
    - instalacji do odbioru programów RTV (bez gniazda),
    - instalacji domofonowej i wideodomofonowej (bez odbiornika wewnątrz lokalu),
    - instalacji elektrycznej – do głównego zabezpieczenia lokalu.
  - 5.2. Malowanie zewnętrznej strony drzwi do lokalu w czasie malowania klatki schodowej.
  - 5.3. Zakres napraw, należących do obowiązków Spółdzielni, ujętych w pkt. 5 nie dotyczy lokali zajmowanych bez tytułu prawnego.
  - 5.4. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków Spółdzielni, obciążają użytkowników lokali zajmujących te lokale poza opłatami uiszczanymi na rzecz Spółdzielni za używanie lokalu.
6. Naprawa i wymiana uszkodzonych oddawczych skrzynek pocztowych za wyjątkiem przypadków dewastacji przez użytkownika lokalu.

## **2. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI**

### § 102

Użytkownik lokalu zobowiązany jest do naprawy i utrzymania w należyтым stanie technicznym nw. instalacji i elementów nieruchomości:

#### **1. Tynki wewnętrzne, malowanie ścian i sufitów w lokalu**

- 1.1. Użytkownik lokalu obowiązany jest do malowania sufitów i ścian lokalu wraz z usunięciem uszkodzeń tynku lub tapetowania z częstotliwością gwarantującą zachowanie walorów techniczno - estetycznych wraz z likwidacją pleśni i zagrzybienia przegród budowlanych (ścian, sufitów, podłóg).
- 1.2. W przeciętnych warunkach eksploatacji lokalu cykl 4 - letni zabezpiecza właściwy stan estetyczny i techniczny wnętrza lokalu.
- 1.3. Wobec występowania na rynku różnorodnych materiałów do konserwacji i odnawiania lokali - zaleca się stosować materiały zgodnie z przeznaczeniem i instrukcjami producentów. Materiały muszą posiadać odpowiednie atesty i aprobaty techniczne. Niniejsze dokumenty powinny być przechowywane przez użytkownika lokalu.

## **2. Podłogi i posadzki**

Użytkownik lokalu obowiązany jest do konserwacji podłóg lub w razie potrzeby ich wymiany wraz z naprawą i uzupełnieniem podłoża.

## **3. Stolarka okienna i drzwiowa**

3.1. Stolarka okienna i drzwiowa w lokalu nie stanowi części wspólnej nieruchomości.

3.2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do utrzymania w należytym stanie technicznym stolarki okiennej i drzwiowej poprzez jej konserwację polegającą na:

- naprawie i malowaniu drewnianej stolarki okiennej (wewnątrz i na zewnątrz) z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych, zgodnie z kolorystyką ustaloną dla budynku,
- naprawie, malowaniu (wewnątrz i na zewnątrz) lub wymianie stolarki drzwiowej, łącznie z drzwiami wejściowymi do lokalu i pomieszczeń dodatkowych (w tym piwnicznych). Drzwi wejściowe do lokalu – jeśli podlegają malowaniu - winny być malowane wg kolorystyki klatki schodowej. Stolarka drzwiowa do pomieszczeń łazienki i WC powinna być wyposażona w otwory nawiewne o normatywnej powierzchni,
- naprawie i wymianie parapetów wewnętrznych,
- regulacji i wymianie elementów stolarki okiennej i drzwiowej,
- regulacji okuć,
- wymianie pękniętych szyb okiennych i drzwiowych,
- uszczelnieniu stolarki okiennej uniemożliwiającym przecieki wody wraz z uszczelnieniem i zabezpieczeniem połączeń zewnętrznej części ram stolarki z parapetem i ościeżem zewnętrznym.

3.3. Z nową stolarką okienną – drewnianą i PCV- należy postępować zgodnie z warunkami podanymi w karcie gwarancyjnej.

3.4. Wymiana stolarki okiennej dokonywana jest na własny koszt i we własnym zakresie przez osoby posiadające prawo odrębnej własności, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu przy czym zamiar wymiany stolarki okiennej winien być zgłoszony do administracji osiedla, która określi parametry techniczne wymiany i dokona odbioru wykonanych prac.

3.5. W lokalach stanowiących własność Spółdzielni a zajmowanych na zasadzie umowy najmu wymiana stolarki okiennej następuje przez Spółdzielnię po komisyjnym stwierdzeniu jej zużycia.

3.6. Po wymianie drzwi wejściowych do lokalu, ściany klatki schodowej należy przywrócić do stanu pierwotnego z zastosowaniem istniejącej technologii i kolorystyki.

## **4. Instalacje i urządzenia**

Do obowiązków użytkownika lokalu należy:

- zabezpieczenie elementów metalowych instalacji przed korozją poprzez malowanie farbą antykorozyjną (grzejników, rur i innych urządzeń),

- naprawa odpływów od urządzeń sanitarnych do zbiorczych pionów kanalizacyjnych łącznie z uszczelnieniem włączenia odpływu do trójnika na pionie zbiorczym oraz niezwłoczne usuwanie ich niedrożności, naprawa instalacji zimnej wody i c.c.w. od zaworu odcinającego wewnętrzną instalację od pionu wodnego,
- remont, konserwacja i wymiana w razie wyeksploatowania urządzeń techniczno-sanitarnych, w lokalu (baterie, umywalki, zlewozmywaki, wanny, kuchenki, przybory gazowe, muszle ustępowe, spłuczki, wraz ze wspornikami, syfonami itp.). Okresowa wymiana wężyków na podejściach wodociągowych (m. in. przy bateriach, spłuczkach i wodomierzach),
- naprawa, konserwacja i wymiana obudowy szachtów technicznych wnęk instalacyjnych łazienkowych i kuchennych,
- konserwacja, naprawa i wymiana całej wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z osprzętem od zabezpieczenia głównego mieszkania wraz z wymianą bezpieczników. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w instalacji elektrycznej w trakcie okresowej kontroli, uprawniona osoba wykonująca badania okresowe wyda użytkownikowi nakaz określający zakres i termin usunięcia usterek informując o powyższym Spółdzielnię,
- utrzymanie podłączeń i urządzeń gazowych w należyтым stanie technicznym. Jeżeli wady instalacji gazowej lub urządzeń odbiorczych za zaworem odcinającym stwarzają zagrożenie bezpieczeństwa uprawniona osoba dokonująca sprawdzenia instalacji gazowej odcina dopływ gazu do czasu usunięcia usterek,
- montaż i wymiana (w ramach legalizacji) wodomierzy zimnej i ciepłej wody – zgodnie z warunkami technicznymi i wymogami Urzędu Miar,
- utrzymanie urządzeń pomiarowych (podzielników kosztów ciepła, wodomierzy, modułów do odczytu radiowego wodomierzy, albo ciepłomierzy) w należyтым stanie technicznym.
- niezwłoczne powiadomienie Spółdzielni o usterkach bądź nieprawidłowym działaniu instalacji centralnego ogrzewania oraz jej elementów takich jak grzejniki, głowice i zawory termostatyczne.

## **5. Balkony i loggie**

- elementy stalowe (balustrady) należy konserwować farbą antykorozyjną zgodnie z kolorystyką budynku, po uprzednim oczyszczeniu z łuszczącej się farby z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych,
- elementy ze stali nierdzewnej, balustrady czyścić i konserwować środkami przeznaczonymi do tego rodzaju materiału,
- pozostałe elementy wypełniające – w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia – należy uzupełnić,
- ubytki w tynkach i posadzkach należy uzupełnić, aby spełniały warunki bezpiecznego i estetycznego użytkowania,
- do obowiązków użytkownika lokalu należy wymiana korytek kwiatowych w celu zapewnienia wymogów bezpieczeństwa oraz warunków estetycznych,
- w budynkach, w których zgodnie z projektem budowlanym wymagana wysokość balustrady liczona jest łącznie z uchwytem na skrzynki kwiatowe, obowiązkiem użytkownika lokalu jest konserwacja i utrzymanie uchwytów i skrzynek w stanie dobrym łącznie z wymianą skrzynek na nowe,

- wykonanie okładzin na posadzce balkonu/loggii wymaga zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie,
- w przypadku wykonywania remontu balkonu/loggii lub w przypadkach konieczności usunięcia awarii, istniejące okładziny podlegają demontażowi bez zwrotu kosztów poniesionych przez użytkownika lokalu. Powyższe dotyczy również użytkowników lokali posiadających zgodę wydaną przez Spółdzielnię,
- wykonanie zabudowy balkonu/loggi i ich zadaszeń wymaga zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie,
- w przypadku wykonywania remontu balkonu/loggi lub w przypadku konieczności usunięcia awarii istniejące zabudowy, zadaszenia podlegają rozbiórce. Jeżeli ich ponowny montaż w niezmiennym stanie nie jest możliwy ze względów technicznych, bądź w wyniku ich zużycia, użytkownikowi lokalu nie przysługuje zwrot kosztów poniesionych na wykonanie zabudowy, zadaszenia. Powyższe dotyczy również użytkowników lokali, posiadających zgodę Spółdzielni na wykonanie zabudów, zadaszenia.

#### § 103

Naprawy wymagające odpowiednich uprawnień i kwalifikacji powinny być wykonane przez osoby uprawnione.

#### § 104

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu oraz poza nim powstałe z winy użytkownika lokalu, jego domowników lub innych osób, obciążają tego użytkownika.

#### § 105

Użytkownik lokalu zobowiązany jest pokryć koszty przeróbki instalacji, jeżeli przeróbki takiej wymaga nowo montowane urządzenie techniczne.

#### § 106

Wykaz podstawowych urządzeń techniczno-sanitarnych, których koszt konserwacji, napraw i remontów oraz wymiany obciąża użytkownika lokalu, stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.

#### § 107

Do obowiązków użytkownika lokalu należy dorabianie utraconych kluczy do oddawczych skrzynek pocztowych oraz wymiana zamków o ile dorobienie kluczy jest niemożliwe. Usuwanie uszkodzeń tych skrzynek, powstałych w wyniku ich otwierania bez klucza w przypadku utracenia klucza przez użytkownika skrzynki.

#### § 108

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu oraz odnawianie lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu.

#### § 109

1. W razie awarii lub zagrożenia powstania szkody użytkownik lokalu jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu wykonania robót. Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciele Spółdzielni mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale.
2. Użytkownik lokalu jest obowiązany do udostępnienia lokalu w celu wykonania obowiązkowych przeglądów wymaganych przepisami ustawy Prawo budowlane i planowanych remontów. W przypadku nieudostępnienia lokalu w pierwszym terminie, Spółdzielnia ustala drugi termin wykonania prac lub przeglądu. W przypadku nieudostępnienia lokalu w drugim terminie, spółdzielnia wyznaczy trzeci ostateczny termin. Użytkownik lokalu będzie zobowiązany do pokrycia kosztów stawiennictwa osób wykonujących przegląd lub prace w trzecim terminie.

#### § 110

Użytkownik lokalu na wezwanie Spółdzielni zobowiązany jest zdemontować obudowy wnek instalacyjnych, pionów instalacyjnych, grzejników centralnego ogrzewania oraz okładziny podłogowe w przypadku występowania instalacji podposadzkowych. Spółdzielnia nie zwraca kosztów poniesionych na demontaż i powtórny montaż zabudowy oraz okładzin podłogowych.

#### § 111

Jeżeli użytkownik nie udostępni Spółdzielni użytkowanego lokalu będzie ponosił pełną odpowiedzialność za skutki nie wykonania robót remontowo-konserwacyjnych.

#### § 112

W odniesieniu do najemców lokali w budynkach Spółdzielni – zawarta między stronami umowa najmu powinna określić – oprócz wysokości czynszu najmu – rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali. Umowa może stanowić, że podział obowiązków w zakresie napraw będzie dokonany wg niniejszego regulaminu.

#### § 113

Użytkownicy lokali mają obowiązek uzgodnić ze Spółdzielnią wszelkie przeróbki wykonywane wewnątrz lokali.

#### § 114

Umieszczanie na częściach wspólnych nieruchomości reklam, ogłoszeń, banerów, bilbordów, tablic informacyjnych i innych elementów jest możliwe wyłącznie odpłatnie po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni.



## § 115

Zabrania się użytkownikom lokali:

- wykonywania dodatkowych otworów, przebić i bruzd w ścianach i stropach oraz przewodach kominowych wewnątrz lokalu mieszkalnego, zmian w układzie ścianek działowych bez uprzedniej zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie;
- zabudowy wnęk instalacyjnych i instalacji centralnego ogrzewania w sposób stały (należy stosować łatwo demontowalne ekrany lub otwory rewizyjne, umożliwiające swobodny dostęp do instalacji, armatury i wodomierzy);
- zamurowywania szachtów, pionów i wnęk instalacyjnych;
- podłączania okapów kuchennych i dodatkowych wentylatorów do przewodów kominowych oraz do rur wentylacji mechanicznej i bezpośrednio do szachtów instalacyjnych;
- dokonywania zmian w przebiegu instalacji bez uprzedniej zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie;
- zabudowy instalacji gazowej;
- w budynkach bezwzględnie zabrania się przechowywania i używania butli gazowych;
- demontażu, zmiany położenia i wymiany przewodów instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami bez uprzedniej zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie;
- samowolnego usuwania plomb na wodomierzach, modułów do radiowego odczytu wodomierzy;
- zmiany miejsca zamontowania kuchenek gazowych i elektrycznych oraz wymiany kuchenek gazowych na elektryczne bez zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie;
- zakrywania wlotów wentylacyjnych i krutek nawiewnych (w dolnych częściach drzwi) w kuchni, łazience i WC oraz nawiewników w stolarni okiennej;
- zabrania się montażu drzwi do łazienki i WC bez dolnych otworów wentylacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- dopuszczania do nadmiernego zawilgocenia ścian i stropów;
- przeciążenia stropów ponad obciążenia dopuszczalne w wysokości 150 kg/m<sup>2</sup>;
- montażu drzwi wejściowych do mieszkania, otwieranych na klatkę schodową;
- przechowywania w piwnicach i innych pomieszczeniach gospodarczych materiałów żrących, łatwopalnych, toksycznych i wybuchowych (kwasy, paliwa itp.) oraz powodujących odór;
- wrzucania do instalacji kanalizacyjnej odpadków gospodarstwa domowego, środków higieny osobistej (np. ręczniki papierowe, pieluchy jednorazowe itp.), roztworów żrących (np. acetonu, benzenu, farb i lakierów itp.), pozostałości po przeprowadzonych pracach remontowych w lokalu (np. kleje, fugi itp.) oraz żwirków higienicznych dla zwierząt.
- zabudowy balustrad balkonów i loggii w sposób uniemożliwiający swobodne odprowadzenie wody z posadzki; wykonywania dodatkowych odwodnień (rynny, korytka) oraz innych dodatkowych elementów na elewacjach budynków i balustradach;
- usuwania uchwytów na skrzynki kwiatowe, zamontowanych na balustradzie w budynkach,

w których zgodnie z projektem budowlanym są one elementem balustrady;

- montowania i rozprowadzania przewodów wraz z dodatkowymi otworami po elewacjach budynków i po częściach wspólnych nieruchomości;
- montowania urządzeń, anten i innych dodatkowych elementów na dachach, elewacjach budynków i po zewnętrznej stronie balustrad balkonu/loggii oraz przewiercania otworów w ścianach zewnętrznych;
- wykonywania dodatkowych otworów, przebić i bruzd w płytach balkonów/loggi celem montażu suszarek podsufitowych, huštawek, siatek itp.;
- montowania żaluzji i rolet zewnętrznych bez uprzedniej zgody Spółdzielni wyrażonej na piśmie; niezależnie od wydanej przez Spółdzielnię zgody w przypadku wykonywania remontu elewacji użytkownik lokalu zobowiązany jest do demontażu istniejących żaluzji lub rolet. Jeżeli ich ponowny montaż w niezmiennym stanie nie jest możliwy ze względów technicznych, bądź w wyniku ich zużycia, użytkownikowi lokalu nie przysługuje zwrot kosztów poniesionych na ich zakup i montaż;
- samowolnej zmiany ilości elementów w grzejnikach, usuwania podzielników kosztów oraz pobierania wody z instalacji c.o.;
- obciążania instalacji elektrycznej odbiornikami o mocy wyższej niż moc obliczeniowa lokalu;
- włączania niesprawnych przyborów oraz o nadmiernej mocy do zwykłych gniazd elektrycznych;
- stosowania niezgodnych z normami zabezpieczeń elektrycznych;
- pozostawiania bez dozoru włączonych urządzeń elektrycznych (zwłaszcza grzejnych) i gazowych;
- demontażu i uszkodzania przewodów i gniazd wtykowych telewizji kablowej.

### **3. ROZLICZENIE FINANSOWE Z UŻYTKOWNIKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE**

#### § 116

Z użytkownikami zwalnającymi lokal, Spółdzielnia dokonuje rozliczeń z tytułu udziału członkowskiego, wkładu mieszkaniowego, kaucji zabezpieczającej i opłat za używanie lokalu - według aktualnie powszechnie obowiązujących przepisów prawa oraz wewnętrznych regulacji.

#### § 117

1. Użytkownik zwalnający lokal zobowiązany jest do odnowienia lokalu, wykonania napraw i wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych i podłóg na swój koszt.
2. W przypadku niewykonania powyższego obowiązku, użytkownik lokalu zobowiązany jest do zwrotu Spółdzielni kosztów wykonania odnowienia, napraw oraz wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych i podłóg.

#### § 118

1. Jeżeli urządzenia techniczno-sanitarne lub podłogi nie zostały zużyte całkowicie, użytkownik lokalu zobowiązany jest wnieść kwotę odpowiadającą wartości zużycia za okres używania przez niego lokalu.
2. Podstawą do ustalania kosztów zużycia podłóg i urządzeń techniczno-sanitarnych jest ich wartość w stanie nowym według aktualnych cen zakupu, podwyższonych o koszty ich instalacji obowiązujących w dacie przekazania lokalu Spółdzielni.
3. W przypadku braku aktualnej ceny urządzenia, materiału (np. z uwagi na zaprzestanie produkcji) jego wartość w stanie nowym ustala się według ceny urządzenia (materiału) podobnego co do wartości techniczno-użytkowej i estetycznej.
4. Ocenę stopnia amortyzacji podłogi i urządzeń techniczno-sanitarnych dokonuje się z udziałem zainteresowanego użytkownika w trakcie oględzin lokalu, przy uwzględnieniu normatywnych okresów użytkowania tych urządzeń i podłóg wg tabeli stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.

#### § 119

Rozliczenie z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego Spółdzielnia dokonuje w oparciu o przepisy art. 11 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 120

Rozliczenie z tytułu zwrotu kaucji dla lokali zajmowanych na podstawie umowy najmu lub bezumownie (po wygaśnięciu umowy) następuje po potrąceniu należności z tytułu najmu lokalu i zgodnie z postanowieniami zawartej umowy najmu z uwzględnieniem aktualnie powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

#### § 121

Użytkownicy obejmujący mieszkania w wyniku kupna bądź zamiany lokali dokonanej we własnym zakresie, przejmują na siebie odpowiedzialność z tytułu stanu technicznego lokalu, jego wyposażenia, stanu technicznego okien oraz rocznego rozliczenia z tytułu dostawy czynnika grzewczego na potrzeby centralnego ogrzewania z zastrzeżeniem § 34 ust. 1 i 2 niniejszego Regulaminu.

#### § 122

W przypadkach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem zastosowanie mają przepisy Ustawy Prawo spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy, Ustawy o własności lokali i Kodeksu cywilnego oraz inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

## UWAGI KOŃCOWE

1. Regulamin niniejszy został uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie nr 19/2022 w dniu 02.12.2022r., wchodzi w życie z dniem uchwalenia z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2023 r. i uwzględnia obowiązek dostosowania postanowień Regulaminu w zakresie kosztów rozliczenia ciepła zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 7 grudnia 2021 r. (Dz. U. z dnia 9 grudnia 2021 r. pozycja 2273).
2. Traci moc „Regulamin określający zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali oraz rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami lokali zwalnających lokale w Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Koszalinie” uchwalony przez Radę Nadzorczą KSM „Przylesie” w dniu 23.04.2014 r. uchwałą nr 11/2014 wraz z późniejszymi zmianami.

Załącznik nr 1  
określający zasady rozliczania kosztów gospodarki  
zasobami mieszkaniowymi, obowiązki Spółdzielni  
i użytkowników lokali oraz rozliczeń Spółdzielni  
z użytkownikami zwalnającymi lokale

**Normatywne okresy użytkowania podłóg i urządzeń techniczno-sanitarnych,  
których konserwacje, naprawy i wymiana obciążają użytkowników lokali**

Lp.	WYSZCZEGÓLNIENIE	Trwałość w latach
<b>URZĄDZENIA TECHNICZNO-SANITARNE</b>		
1	Bateria wannowa z natryskiem ręcznym	10
2	Bateria zlewozmywakowa, umywalkowa lub prysznicowa	10
3	Umywalka	10
4	Miska ustępowa	6
5	Wanna	15
6	Terma lub elektryczny podgrzewacz wody	10
7	Kuchnia gazowa lub elektryczna wolno stojąca z piekarnikiem	10
8	Zlewozmywak	10
9	Kabina natryskowa z brodzikiem	10
<b>MATERIAŁY PODŁOGOWE</b>		
1	Parkiet z drzew liściastych	25
2	Parkiet z drzew iglastych	25
3	Parkiet mozaikowy	20
3.1	Deski z drzew liściastych	25
3.2	Deski z drzew iglastych	20
3.3	Panele	10
4	Wykładziny podłogowe i płytki PCW (bez warstwy izolacji)	10
5	Wykładziny podłogowe PCW z warstwą izolacyjną	10
6	Terakota i lastriko	20
<b>OKŁADZINY ŚCIENNE</b>		
1	Glazura	20

