

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

**Regulamin szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki
zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat i wpłat
przypadających na lokale oraz finansowania i rozliczania remontów
zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyżyny”
w Krakowie**

PODSTAWY PRAWNE.

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r–Dz.U.2023.438 tekst jednolity z późniejszymi zmianami.
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyżyny” w Krakowie.
3. Ustawa o własności lokali – Dz.U.2021.1048 tekst jednolity z późniejszymi zmianami.
4. Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków – Dz.U.2020.2028 tekst jednolity z późniejszymi zmianami.
5. Ustawa Prawo energetyczne – Dz.U.2022.1385 tekst jednolity z późniejszymi zmianami.

SŁOWNICZEK

Ilekoć w niniejszym regulaminie jest mowa bez bliższego określenia, o:

1. **„Dysponencie lokalu”** – należy przez to rozumieć osobę lub osoby fizyczne lub prawne posiadające:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu na zasadach członkowskich,
 - 2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu będąc członkiem spółdzielni,
 - 3) własność odrębną lokalu będąc członkiem spółdzielni,
 - 4) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będąc członkiem spółdzielni,
 - 5) własność odrębną lokalu nie będąc członkiem spółdzielni,
 - 6) umowę najmu lokalu będącego własnością spółdzielni – nazywanego w treści niniejszego regulaminu Najemcą
2. **„Właścicielu lokalu”** - należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, która posiada odrębną własność lokalu, dla której jest założona księga wieczysta.
3. **„Nieruchomości wspólnej”**– należy przez to rozumieć nieruchomość przypadającą w częściach ułamkowych więcej niż jednemu właścicielowi w tym Spółdzielni. Nieruchomość wspólną stanowią: działka gruntowa wraz z infrastrukturą oraz wszystkie części i urządzenia budynku, które nie służą do wyłącznego użytku dysponentów lokali, między innymi fundamenty, ściany z kanałami wentylacyjnymi i spalinowymi, stropy, korytarze, klatki schodowe, dźwigi, zsypy, piony instalacji elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, centralna ciepła woda użytkowa oraz instalacja fotowoltaiczna, suszarnie, dachy, kominy oraz elementy elewacji jak rynny, rury spustowe, ofasowania. Elementy infrastruktury nieruchomości stanowią w szczególności: drogi, chodniki, zielen, place zabaw, wiaty śmietnikowe.
4. **„Mieniu spółdzielni”** należy przez to rozumieć nieruchomości, które pozostają w jej majątku po ustanowieniu odrębnej własności lokali oraz jednocześnie są przeznaczone

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu w tym między innymi: drogi osiedlowe, chodniki, zatoki parkingowe, fragmenty infrastruktury technicznej, place zabaw dla dzieci, tereny rekreacyjne, budynki techniczne.

5. **„Remontach nieruchomości”**- należy przez to rozumieć dla potrzeb niniejszego, regulaminu wszelkie prace naprawcze, przywracające stan techniczny i użytkowy substancji budowlanej i infrastruktury nieruchomości, także poniesione nakłady zwiększające wartość techniczną i użytkową oraz wymianę substancji budowlanej i infrastruktury na nowoczesną, a także montaż nowych technologii w nieruchomości.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, lokali użytkowych w tym garaży oraz tereny będące w użytkowaniu wieczystym lub własne wraz z drogami, chodnikami, ciągami pieszo – jezdny, parkingami, placami zabaw, budynkami technicznymi oraz urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego.
2. Regulamin określa tytuły kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, zasady ustalania opłat i wpłat ponoszonych przez dysponentów lokali będących: członkami spółdzielni, właścicielami lokali oraz osobami posiadającymi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będących członkami spółdzielni, najemcami lokali oraz zasady ponoszenia opłat i wpłat przez osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.
3. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z dysponentami lokali będących: członkami spółdzielni, właścicielami lokali oraz osobami posiadającymi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będących członkami spółdzielni, najemcami lokali oraz z osobami zajmującymi lokale bez tytułu prawnego.

§ 2

Dysponenci lokali będący członkami spółdzielni: posiadający lokale na podstawie spółdzielczego prawa do lokali mieszkalnych oraz lokale o innym przeznaczeniu, posiadający lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu stanowiące własność odrębną obowiązani są do uczestniczenia w wydatkach poprzez wnoszenie co miesięcznych opłat związanych z kosztami:

- 1) eksploatacji, konserwacji i utrzymania ich lokali wraz z balkonami lub loggiami,
- 2) eksploatacji, konserwacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
- 3) eksploatacji, konserwacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące lub użytkujące lokale w określonych budynkach lub osiedlu zgodnie z zał. nr 1,
- 4) remontów i termorenowacji nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące lub użytkujące lokale w określonych budynkach lub osiedlu zgodnie z zał. nr 1,
- 5) działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

- 6) regulowania przez spółdzielnię zaciągniętych zobowiązań z innych tytułów zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 3

1. Dysponenci lokali będący właścicielami lokali oraz posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokali nie będący członkami spółdzielni oraz dysponenci nie posiadający tytułu prawnego do lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:
 - 1) eksploatacją, konserwacją i utrzymaniem ich lokali wraz z balkonami lub loggiami,
 - 2) eksploatacją, konserwacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami,
 - 3) eksploatacją, konserwacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące lub użytkujące lokale w określonych budynkach lub osiedlu zgodnie z zał. nr 1,
 - 4) remontami i termorenowacją nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące lub użytkujące lokale w określonych budynkach lub osiedlu zgodnie z zał. nr 1.
2. Dysponenci lokali będący właścicielami oraz posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będący członkami spółdzielni, najemcy lokali oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego mogą odpłatnie korzystać z prowadzonej przez spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.

§ 4

1. Dysponenci lokali będący najemcami lokali mieszkalnych, które są własnością spółdzielni opłacają czynsz według zasad określonych w regulaminie Rady Nadzorczej dot. szczegółowych zasad i kryteriów doboru najemców lokali mieszkalnych.
2. Dysponenci lokali będący najemcami lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne, które są własnością spółdzielni opłacają czynsz zgodnie z zawartymi umowami w oparciu o przepisy kodeksu cywilnego.

§ 5

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w tym remontów w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Uchwałę w tej sprawie podejmuje Walne Zgromadzenie.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, w tym remontów a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

3. Dysponenci lokali nie będący członkami spółdzielni w tym: posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz dysponenci lokali posiadający własność odrębną do lokalu nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w ust. 1.

§ 6

Do wydatków, o których mowa w § 2 i § 3 zaliczamy w szczególności:

1. Wydatki bezpośrednie przypadające na dysponentów lokali, w których zainstalowane są urządzenia pomiarowe. Są to wydatki z tytułu:
 - 1) zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków,
 - 2) zużycia centralnej ciepłej wody użytkowej,
 - 3) zużycia energii cieplnej wg wskazań liczników lub wg wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania,
 - 4) kosztów legalizacji lub wymiany legalizacyjnej urządzeń pomiarowych
2. Wydatki bezpośrednie przypadające na poszczególne nieruchomości z tytułu:
 - 1) eksploatacji i konserwacji,
 - 2) zużycia wody i odprowadzania ścieków,
 - 3) centralnego ogrzewania,
 - 4) centralnej ciepłej wody użytkowej,
 - 5) podatków i opłat gminnych w części nie pokrytej w indywidualnych rozliczeniach z gminą przez właścicieli lokali,
 - 6) gromadzenia, składowania w tym segregacji i wywozu nieczystości,
 - 7) konserwacji i naprawy dźwigów, energii elektrycznej oraz opłat z tego tytułu,
 - 8) konserwacji, napraw i remontów instalacji domofonowych oraz systemu monitoringu,
 - 9) remontów nieruchomości w tym: budynku, dźwigów, instalacji, urządzeń i infrastruktury,
 - 10) prac termorenowacyjnych,
 - 11) regulowania przez spółdzielnię zobowiązań z tytułu zaciągniętych kredytów lub przedłużonych terminów płatności za wykonane prace remontowe lub termorenowacyjne,
 - 12) legalizacji lub wymiany legalizacyjnej urządzeń pomiarowych zimnej wody i ciepłej wody,
 - 13) wykonanie instalacji OZE
3. Wydatki pośrednie obciążające proporcjonalnie poszczególne nieruchomości, do których zaliczamy w szczególności:
 - 1) wydatki związane z eksploatacją, konserwacją, remontami i termorenowacją nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące lub użytkujące lokale w określonych budynkach lub osiedlu – zgodnie z zał. nr 1,
 - 2) wydatki związane z zarządzaniem nieruchomościami,
 - 3) wydatki związane z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną w zakresie obciążającym członków spółdzielni.

§ 7

1. Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

- 1) ewidencje i rozliczenie przychodów i wydatków (kosztów), o których mowa w § 6 za wyjątkiem funduszu remontowego
- 2) ewidencje wpływów i wydatków funduszu remontowego
2. Rozliczenie wydatków (kosztów) gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla poszczególnych nieruchomości przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi w oparciu o roczny Plan Rzeczowo – Finansowy spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Po zakończeniu roku kalendarzowego dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla poszczególnych nieruchomości. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

II. ZASADY USTALANIA ELEMENTÓW ROZLICZENIOWYCH KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

§ 8

1. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są :
 - 1) 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - 2) osoba stale zamieszkująca lub faktycznie korzystająca z lokalu,
 - 3) lokal,
 - 4) udział w nieruchomości wspólnej,
 - 5) jednostki urządzeń pomiarowych,
 - 6) inne jednostki.
2. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 1 m² powierzchni użytkowej lokali, dotyczy wydatków z tytułu:
 - 1) eksploatacji i konserwacji,
 - 2) centralnego ogrzewania w lokalach, które nie są opomiarowane w liczniki ciepła lub nie posiadają podzielników kosztów centralnego ogrzewania na warunkach określonych w § 16,
 - 3) podatków i opłat gminnych,
 - 4) remontów nieruchomości w tym: budynków, dźwigów, instalacji, urządzeń i infrastruktury,
 - 5) prac termorenowacyjnych,
 - 6) regulowania przez spółdzielnię zobowiązań z tytułu zaciągniętych kredytów lub przedłużonych terminów płatności za wykonane prace remontowe lub termorenowacyjne,
 - 7) wydatków pośrednich określonych w § 6 ust. 3 w części przypadającej na daną nieruchomość.
3. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na osoby stale zamieszkujące lub faktycznie korzystające z lokalu dotyczy wydatków z tytułu:
 - 1) zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach, które nie są opomiarowane,
 - 2) centralnej ciepłej wody użytkowej w lokalach, które nie są opomiarowane,
 - 3) gromadzenia, składowania w tym segregacji i wywozu nieczystości
 - 4) konserwacji i naprawy dźwigów, energii elektrycznej dźwigów oraz opłat wynikających z odrębnych przepisów.
4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozliczane na lokale:

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

- 1) z tytułu konserwacji, napraw i remontów domofonów lokali podłączonych do instalacji domofonowej
 - 2) z tytułu konserwacji, naprawy i remontu systemu monitorowania nieruchomości
 - 3) z tytułu opłaty stałej dotyczącej centralnej ciepłej wody użytkowej –określone w § 17 ust. 4.pkt.1).
 - 4) z tytułu opłaty za wywóz nieczystości dla garaży w zespole garażowym stanowiącym odrębną nieruchomość.
5. W lokalach, w których są zainstalowane sprawne i legalizowane urządzenia pomiarowe zużycia zimnej wody, centralnej ciepłej wody użytkowej, energii cieplnej lub podzielniki kosztów centralnego ogrzewania koszty z tych tytułów rozliczane są w oparciu o wskazania tych urządzeń.
6. Rozliczenie wydatków na 1m² powierzchni użytkowej lokali obowiązywać będzie do czasu podjęcia przez Radę Nadzorczą Uchwały dotyczącej rozliczania wydatków określonych w § 8 ust. 2 w oparciu o wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej określonych prawomocnymi Uchwałami Zarządu o przedmiocie odrębnej własności lokali, sporządzonych zgodnie z treścią art. 42 i art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 roku z późniejszymi zmianami.

§ 9

Dla rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dla których jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali stosuje się następującą zasadę:
Powierzchnię użytkową lokali przyjmuje się zgodnie z treścią prawomocnych Uchwał Zarządu o przedmiocie odrębnej własności lokali sporządzonych w oparciu o brzmienie art. 42 i art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 roku z późniejszymi zmianami.

§ 10

1. Jeżeli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką rozliczeniową jest liczba osób, to uwzględnia się osoby stale zamieszkujące w danym lokalu oraz osoby korzystające z lokalu z uwzględnieniem najemców.
2. Dysponent lokalu ma obowiązek na bieżąco składać pisemne oświadczenia o liczbie osób stale zamieszkujących oraz korzystających z lokalu. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo bieżącej weryfikacji składanych oświadczeń. Wzór oświadczenia stanowi załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu.
3. Dysponent lokalu będzie zwolniony z opłat z tytułu wydatków określonych w § 8 ust. 3 rozliczanych na osoby w przypadku zgonu osób stale zamieszkujących lub faktycznie korzystających z lokalu, zgodnie z okazanym aktem zgonu.
4. Nie zwalnia się z opłat w przypadku przebywania poza miejscem zamieszkania lub niekorzystania z lokalu krócej niż przez 3 miesiące.
5. Korekta liczby osób w tym aktualizacja opłat dokonywana jest od miesiąca następnego po pisemnym zgłoszeniu tego faktu do spółdzielni w formie pisemnego oświadczenia.
6. W przypadku gdy spółdzielnia uzyska informację, że w lokalu stale zamieszkuje lub faktycznie korzysta z lokalu większa liczba osób niż była zgłoszona wg złożonego oświadczenia, a dysponent lokalu nie poinformował spółdzielni o tym fakcie, od następnego miesiąca spółdzielnia dokonuje korekty naliczenia opłat liczonych od liczby

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

osób z jednoczesnym poinformowaniem o tym fakcie dysponenta lokalu. Ponadto będzie naliczana korekta naliczeń opłat wstecz od różnicy liczby osób maksymalnie za 3 lata. Ciężar dowodu, że okres jest krótszy spoczywa na zainteresowanym.

7. W związku z obowiązkiem uczestnictwa w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, dysponentom lokali posiadającym tytuł prawny do lokalu, którzy złożyli i złożą oświadczenia nie wykazujące żadnych osób, nalicza się opłatę w wysokości przypadającej na 1 osobę z tytułu wydatków określonych w § 8 ust. 3, z wyłączeniem opłaty za wywóz nieczystości tj. pkt. c w § 8 ust. 3.
8. Warunkiem zwolnienia z opłaty za wywóz nieczystości jest przedłożenie przez dysponenta lokalu poświadczenia zarządcy nieruchomości lub Gminy o ponoszeniu opłaty w innym miejscu zamieszkiwania.
9. Dysponenti lokalu posiadający tytuł prawny do lokalu w postaci spółdzielczego prawa lub własności odrębnej, mogą na pisemny wniosek otrzymać wykaz liczby osób stale zamieszkujących oraz korzystających z lokalu w danym budynku. W budynkach wieloklatkowych wykaz ten ograniczony jest do danych dotyczących danej klatki schodowej. Dane te będą udostępnione, o ile osoba składająca oświadczenie o liczbie osób stale zamieszkujących oraz korzystających z lokalu, wyrazi na to zgodę.
10. Spółdzielnia co najmniej raz na trzy lata dokonuje weryfikacji liczby osób stale zamieszkujących oraz korzystających z lokali, poprzez dostarczenie dysponentom lokali w danym budynku druku oświadczenia. Dysponent jest obowiązany do złożenia oświadczenia niezależnie od obowiązku wynikającego z ust. 2 niniejszego paragrafu.

III. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I KONSERWACJI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

§ 11

1. Koszty eksploatacji i konserwacji zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i konserwacji jest rok kalendarzowy.
2. Koszty eksploatacji i konserwacji zasobów mieszkaniowych obejmują m.in.:
 - 1) koszty energii elektrycznej dla oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku, terenu nieruchomości oraz zasilania urządzeń pracujących na rzecz eksploatacji (np. hydroforowni, węzła ciepłego),
 - 2) koszty usług kominiarskich,
 - 3) koszty sprzątania nieruchomości i utrzymania czystości,
 - 4) koszty materiałów bezpośrednich związanych z eksploatacją i konserwacją (np. środki czystości, piasek do piaskownic oraz materiały do usuwania usterek),
 - 5) ubezpieczenia majątkowe,
 - 6) koszty pogotowia technicznego,
 - 7) koszty usuwania awarii,
 - 8) koszty usuwania skutków dewastacji,
 - 9) koszty konserwacji instalacji azart,
 - 10) koszty prób szczelności instalacji gazowych,
 - 11) koszty pomiarów instalacji elektrycznej,
 - 12) koszty zimnej wody i odprowadzania ścieków:
 - zużytej do celów gospodarczych oraz w częściach wspólnych nieruchomości,

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

- koszty zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz c.c.w.u. obciążających dysponentów lokali, po rozliczeniach indywidualnych, niepokryte wpłatami w rozliczeniach z dysponentami lokali,
 - koszty opłat abonamentowych za główne wodomierze w budynku,
- 13) koszty konserwacji substancji technicznej i urządzeń wraz z materiałami,
 - 14) podatek VAT obciążający koszty,
 - 15) odpis na fundusz remontowy,
 - 16) wydatki związane z eksploatacją i konserwacją nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
 - 17) wydatki związane z eksploatacją i konserwacją nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące lub użytkujące lokale w określonych budynkach lub osiedlu,
 - 18) wydatki związane z zarządzaniem nieruchomościami,
 - 19) koszty ogólne administracji osiedli,
 - 20) koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 21) koszty konserwacji instalacji domofonowych i systemu monitoringu,
 - 22) pozostałe koszty eksploatacji i konserwacji ewidencjonowane zgodnie z Zakładowym Planem Kont.
3. Koszty eksploatacji i konserwacji rozlicza się na powierzchnię użytkową wszystkich samodzielnych lokali mieszkalnych i użytkowych w danej nieruchomości w tym garaży zajmowanych na warunkach członkowskich, własności odrębnej oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bez członkostwa w spółdzielni, najmu, bez tytułu prawnego z uwzględnieniem zapisów § 8 ust. 6 nin. regulaminu. Nie obciąża się kosztami eksploatacji i konserwacji lokali i pomieszczeń ogólnego przeznaczenia jak: pralnie i suszarnie domowe, przechowalnie wózków itp.
 4. Jeżeli suma naliczonych opłat w danej nieruchomości na pokrycie kosztów eksploatacji i konserwacji przewyższy poniesione z tego tytułu koszty, nadwyżkę zarachowuje się na poczet przychodów nieruchomości roku następnego.
 5. Jeżeli suma naliczonych opłat w danej nieruchomości na poczet pokrycia kosztów eksploatacji i konserwacji jest mniejsza od poniesionych z tego tytułu kosztów, niedobór po uwzględnieniu pożytków zarachowuje się w ciężar kosztów nieruchomości roku następnego.
 6. Miesięczne opłaty dla dysponentów lokali w danej nieruchomości na poczet pokrycia kosztów eksploatacji i konserwacji w kolejnym okresie rozliczeniowym przypadające na 1 m² powierzchni użytkowej lokali lub udziały w nieruchomości wspólnej ustalane są w oparciu o roczny plan finansowo – rzeczowy z uwzględnieniem wyników finansowych w tej pozycji kosztów za poprzednie okresy rozliczeniowe oraz planowanych pożytków, o których mowa w § 5. Opłatę eksploatacyjną na pokrycie kosztów eksploatacji i konserwacji dla właścicieli lokali użytkowych ustala się w oparciu o roczny plan finansowo rzeczowy z uwzględnieniem wskaźnika intensywności zużycia. Powyższą opłatę jako dodatkową stosuje się również w odniesieniu do powierzchni lokali mieszkalnych przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej w przypadku zgłoszenia tego faktu przez dysponenta lokalu.
 7. Dopuszcza się zmianę wysokości miesięcznych opłat, o których mowa w ust. 6 na poczet pokrycia kosztów eksploatacji i konserwacji nieruchomości w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadkach konieczności poniesienia nieplanowanych wydatków lub powstania okoliczności niezależnych od spółdzielni.
 8. Uchwałę w sprawie ustalenia miesięcznych opłat, o których mowa w ust. 6 i ust. 7 podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 12

1. Poniesione przez spółdzielnię koszty centralnego ogrzewania ewidencjonowane są na poszczególne budynki, a okresem rozliczeniowym z dysponentami lokali jest rok kalendarzowy.
2. Na wynikowe koszty centralnego ogrzewania budynku składają się:
 - 1) zafakturowane należności dostawcy z tytułu opłaty stałej obejmującej:
 - comiesięczną opłatę za zamówioną moc grzewczą,
 - comiesięczną opłatę abonamentową,
 - comiesięczną opłatę za usługi przesyłowe.
 - 2) zafakturowane należności dostawcy z tytułu opłat zmiennych tj. opłat za dostarczoną energię ciepłą na podstawie odczytów wskazań układów pomiarowo – rozliczeniowych w węzłach cieplnych budynku.
 - 3) inne opłaty na rzecz dostawcy wynikające z odrębnych przepisów,
 - 4) udzielone przez dostawcę upusty oraz bonifikaty za niedotrzymanie standardów jakościowych obsługi odbiorców w wysokości określonej w taryfie lub w umowie.
3. Spółdzielnia dostarcza nieodpłatnie informację o rozliczeniach kosztów zakupu ciepła wszystkim użytkownikom lokali nie rzadziej niż raz w roku.
4. Zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji, o których mowa w ust 1 dla budynku zawiera:
 - 1) powierzchnię lub kubaturę budynku,
 - 2) ilość pobranego ciepła, w podziale na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
 - 3) ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m² powierzchni lokalu w okresie rozliczeniowym,
 - 4) koszt pobranego ciepła według faktury w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty podgrzania wody,
 - 5) koszt ogrzewania 1 m² powierzchni lokali,
 - 6) informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
 - 7) informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
 - 8) informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości i metod rozstrzygania sporów,
5. Zakres przekazywanych użytkownikom lokali informacji, o których mowa w ust 1 dla lokalu zawiera:
 - 1) powierzchnia lub kubatura lokalu,
 - 2) koszt ogrzewania lokalu,
 - 3) zużycie ciepła przypadające na rozliczany lokal,
 - 4) wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
 - 5) saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
 - 6) porównanie zużycia ciepła ze zużyciem w tym samym okresie poprzedniego roku w formie graficznej, z uwzględnieniem obliczeniowej temperatury dla strefy klimatycznej, w której znajduje się budynek – w okresie letnim i w okresie zimowym

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

§ 13

Wynikowe koszty centralnego ogrzewania budynków rozliczane są na poszczególne lokale wg odrębnych zasad:

- 1) w budynkach, w których lokale są wyposażone w indywidualne liczniki ciepła,
- 2) w budynkach, w których co najmniej 70 % dysponentów lokali wyraziło pisemną zgodę na rozpoczęcie indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o podzielniki kosztów,
- 3) w budynkach pozostałych, w których lokale nie są wyposażone w indywidualne liczniki ciepła lub podzielniki kosztów.

§ 14

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach, w których lokale są wyposażone w indywidualne liczniki ciepła.

1. Poniesione roczne koszty centralnego ogrzewania budynku z tytułu opłaty zmiennej, o których mowa w § 12 ust. 2 pkt. 2) i pkt. 3) z uwzględnieniem § 12 ust. 2 pkt. 4) są pomniejszone o koszty ogrzewania korytarzy, klatek schodowych oraz pomieszczeń wspólnego użytku m.in. wózkowni, suszarni itp.
2. Pomniejszenie kosztów, o których mowa w ust. 1 odpowiada różnicy pomiarów wyliczonych z indywidualnych liczników lokali, a poniesionymi kosztami wyliczonymi na podstawie wskazań głównego urządzenia pomiarowego w węźle MPEC S.A.
3. Ustalone jak w ust. 1 koszty centralnego ogrzewania z tytułu opłaty zmiennej rozlicza się na poszczególnych dysponentów lokali w budynku wg wskazań indywidualnych liczników ciepła z uwzględnieniem współczynników korygujących, które zostaną opracowane przez specjalistyczną firmę.
4. Suma pomniejszenia kosztów z tytułu opłaty zmiennej, o której mowa w ust. 2 oraz zafakturowanych rocznych kosztów centralnego ogrzewania budynku z tytułu opłaty stałej, o której mowa w § 12 ust. 2 pkt. 1) jest podzielona na poszczególnych dysponentów lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ich lokali lub udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Ustalona dla poszczególnego dysponenta lokalu suma kosztów wyliczonych jak w ust.3 i ust.4 stanowi roczny koszt ogrzewania jego lokalu.
6. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania z dysponentami lokali następować będzie w terminie do trzech miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
7. W przypadku, gdy suma naliczonych opłat zaliczkowych jest mniejsza od kosztów centralnego ogrzewania przypadających na dany lokal – dysponent lokalu obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w terminie określonym w dokumencie rozliczeniowym.
8. W przypadku, gdy suma naliczonych opłat zaliczkowych przewyższa koszty centralnego ogrzewania przypadające na dany lokal za okres rozliczeniowy nadwyżka ta zaliczana jest w pierwszej kolejności na zaległości w opłatach, a w następnej kolejności na poczet bieżących lub przyszłych opłat za lokal.
9. Na indywidualny wniosek dysponenta nadwyżka - nadpłata może być wypłacona o ile dysponent lokalu terminowo i systematycznie uiszcza należności wobec spółdzielni. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd.

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

10. Na indywidualny wniosek dysponenta lokalu dopłata może być rozłożona na raty, o ile dysponent lokalu terminowo i systematycznie uiszcza należności wobec spółdzielni. Decyzje w tej sprawie podejmuje Zarząd.
11. Pierwsze rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania obejmuje okres od przekazania lokalu do użytkowania do końca roku kalendarzowego. Kolejne okresy rozliczeń obejmują lata kalendarzowe.
12. Odczyty indywidualnych liczników ciepła dokonywane są przez upoważnionych pracowników Spółdzielni lub upoważnionych przez spółdzielnię pracowników firmy rozliczającej. Koszty odczytów oraz rozliczeń obciążają koszty eksploatacji i konserwacji budynku.
13. Miesięczne zaliczkowe opłaty na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania dla poszczególnych lokali w kolejnym okresie rozliczeniowym ustalane są przez Zarząd w oparciu o roczne koszty ogrzewania lokali, o których mowa w ust.5 skorygowane o zmianę wysokości opłat przez dostawcę w 2-półroczu poprzedzającego okresu rozliczeniowego oraz planowany wzrost opłat oraz planowane zużycie energii cieplnej w kolejnym okresie rozliczeniowym.
14. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia plomb legalizacyjnych lub montażowych, uszkodzenia licznika ciepła lub sondy pomiarowej ilość zużytej energii cieplnej dla potrzeb rozliczenia z dysponentem lokalu za okres rozliczeniowy przyjmuje się jako uśrednioną ilość z trzech poprzednich okresów rozliczeniowych powiększonych o 50 %.
15. W przypadku niesprawności licznika ciepła bez winy dysponenta lokalu ilość zużytej energii cieplnej dla potrzeb rozliczeń przyjmuje się jako uśrednioną ilość z trzech poprzednich okresów wyliczoną proporcjonalnie dla okresu niesprawności.
16. W przypadkach jak w ust. 14 i ust. 15 koszty wymiany licznika ciepła lub koszty jego naprawy i legalizacji ponosi dysponent lokalu.
17. W budynkach nowych, w których brak jest danych z trzech poprzednich okresów rozliczeniowych przeciętne zużycie ustala się w oparciu o posiadane dane z okresu krótszego.
18. W przypadku zmiany dysponenta lokalu na skutek zbycia prawa do lokalu, jego zamiany lub zmiany najemcy lokalu będącego własnością spółdzielni kolejny dysponent obejmujący lokal przejmuje wszelkie zobowiązania i uprawnienia z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.
19. Każdy dysponent lokalu ma prawo złożyć reklamację w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania, która winna być rozpatrzona w ciągu 14 dni. Po terminie składania reklamacje nie będą rozpatrywane.
20. Każdy okres rozliczeniowy po terminie składania odwołań, o którym dysponent lokalu powiadamiany jest każdorazowo przy dostarczeniu rozliczenia, uważa się za zamknięty.

§ 15

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach, w których lokale są wyposażone w elektroniczne podzielniki kosztów.

1. Warunkiem rozpoczęcia indywidualnych rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania dla wszystkich dysponentów lokali w budynku jest spełnienie warunków wynikających z obowiązujących przepisów prawa energetycznego.
2. Podzielniki kosztów ogrzewania posiadające funkcję zdalnego odczytu stosuje się w przypadku, gdy są spełnione łącznie warunki:

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

- 1) analiza techniczna wykaże, że występuje techniczna możliwość zastosowania podzielników kosztów ogrzewania,
 - 2) analiza ekonomiczna przeprowadzona dla okresu pięcioletniego wykaże, że projektowana oszczędność energii w wyniku
 - 3) zastosowania podzielników kosztów ogrzewania jest wyższa niż koszt zakupu, montażu i eksploatacji tych urządzeń,
 - 4) ilość ciepła dostarczonego do budynku wielolokalowego nie przekracza wartości, o których mowa w art. 45a ust. 13 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne,
 - 5) zostały zainstalowane zawory posiadające głowice termostaticzne na grzejnikach usytuowanych w lokalach znajdujących się w budynku wielolokalowym,
 - 6) węzły cieplne umożliwiają zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą
3. Zasady eksploatacji i działania podzielników kosztów centralnego ogrzewania.
- 1) podzielniki kosztów będą zamontowane na grzejnikach, które są wyposażone w termostaticzne zawory grzejnikowe.
 - 2) podzielniki kosztów działają na zasadzie elektronicznej rejestracji różnicy temperatur między temperaturą grzejnika, a temperaturą pomieszczenia.
 - 3) podzielnik przemienia zarejestrowaną różnicę temperatur na jednostki niemianowane. Odczytane jednostki stanowią podstawę wyliczenia kosztów ogrzewania lokalu wg zasad określonych w ust. 6.
 - 4) Podzielniki kosztów centralnego ogrzewania nie powinny być narażone na żadne uszkodzenia.
 - 5) usługi rozliczeniowej dokonuje na zlecenie Spółdzielni Firma rozliczeniowa na podstawie odczytów podzielników kosztów zgodnie z systemem opracowanych współczynników korygujących uwzględniającym zróżnicowane własności cieplne poszczególnych lokali wynikające z ich usytuowania w budynku.
- 3. Odczyty podzielników kosztów centralnego ogrzewania.**
- 1) Odczyty podzielników kosztów dokonują po zakończeniu okresu rozliczeniowego pracownicy firmy rozliczającej, posiadający upoważnienie Zarządu Spółdzielni - w obecności dysponenta lokalu lub pełnoletniej osoby stale zamieszkującej lub faktycznie korzystającej z lokalu, która potwierdza dokonany odczyt czytelnym własnoręcznym podpisem. W przypadku nieobecności dysponenta lokalu uznaje się, iż pełnoletnia osoba przebywająca w lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania protokołu odczytu.
 - 2) O terminie odczytów dysponenti lokali zostają powiadomieni na 7 dni przed wyznaczoną datą poprzez ogłoszenie na klatkach schodowych.
 - 3) Obecność dysponenta lokalu lub osoby stale zamieszkującej lub faktycznie korzystającej z lokalu w wyznaczonym terminie jest obowiązkowa. Dysponent lokalu zobowiązany jest do zapewnienia swobodnego dostępu do grzejnika. Brak możliwości odczytu zostaje odnotowany w karcie odczytu.
 - 4) W przypadku nieobecności dysponenta lokalu lub pełnoletniej osoby stale zamieszkującej lub faktycznie korzystającej z lokalu upoważniony do odczytu pracownik pozostawia informację o nowym terminie odczytu, nie wcześniej jak 7 dni od daty pierwszego odczytu.
 - 5) W razie dwukrotnej nieobecności dysponenta lokalu lub osób stale zamieszkujących lub faktycznie korzystających z lokalu wyznacza się trzeci termin za dodatkową opłatą

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

zgodnie z obowiązującym cennikiem firmy rozliczającej jednak nie wcześniej niż na 14 dni od daty pierwszego odczytu.

- 6) W przypadku gdy pomimo trzech terminów dysponent lokalu nie udostępnił lokalu do dokonania odczytów, koszty centralnego ogrzewania lokalu zostaną rozliczone jak dla lokali nieopomiarowanych.
- 7) Dysponent lokalu jest również zobowiązany do udostępnienia lokalu oraz dostępu do grzejnika i podzielnika kosztów podczas dodatkowo przeprowadzanych kontroli stanu technicznego podzielników, ich sprawności, stanu plomb itp. O terminie kontroli dysponenti lokali są powiadamiani na 7 dni przed wyznaczoną datą poprzez ogłoszenie na klatkach schodowych.

4. Zasady postępowania w przypadku uszkodzenia podzielnika kosztów przez dysponenta lokalu lub osoby stale zamieszkujące lub faktycznie korzystające z lokalu.

- 1) Rodzaje uszkodzeń podzielników kosztów:
 - uszkodzenie plomby zabezpieczającej,
 - uszkodzenie mechaniczne podzielnika,
 - podważenie podkładek mocujących i śrub,
 - inne próby manipulacji.
- 2) W przypadku stwierdzenia przez dysponenta lokalu uszkodzenia podzielnika kosztów jest on zobowiązany do bezzwłocznego powiadomienia o tym fakcie Spółdzielnię. Fakt ten wraz z określeniem rodzaju uszkodzenia zostanie odnotowany w protokole sporządzonym przez upoważnionego pracownika spółdzielni lub firmy rozliczającej koszty centralnego ogrzewania na zlecenie Spółdzielni
- 3) Koszty wymiany podzielnika kosztów ponosi dysponent lokalu, a rozliczenie za okres rozliczeniowy będzie przeprowadzone jak dla lokali nieopomiarowanych.

5. Ustalanie współczynników korygujących.

- 1) Przed rozpoczęciem pierwszego okresu rozliczeniowego kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o wskazania podzielników kosztów zostaną ustalone współczynniki korygujące oddzielnie dla każdego lokalu w budynku.
- 2) Współczynniki korygujące dla poszczególnych lokali są ustalane w oparciu o opracowany bilans cieplny uwzględniający między innymi:
 - temperaturę zewnętrzną dla danej strefy klimatycznej,
 - usytuowanie lokali w budynku względem stron świata,
 - nasłonecznienie lokali,
 - straty energii cieplnej przez przegrody budowlane tj. ściany, sufity, podłogi.
- 3) Ustalone współczynniki korygujące dla poszczególnych lokali w budynku służą wyrównaniu warunków rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w szczególności dysponentów lokali pierwszej i ostatniej kondygnacji oraz lokali narożnych w porównaniu do pozostałych dysponentów lokali tak, aby wysokość indywidualnych kosztów z tytułu centralnego ogrzewania nie była zależna od niekorzystnego położenia lokalu w budynku.
- 4) Przed rozpoczęciem pierwszego okresu rozliczeniowego dysponenti lokali winni być powiadomieni o wysokości współczynników korygujących oraz obowiązujących zasadach rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

- 5) Współczynniki korygujące ustalone jak w pkt. 2) obowiązują w całym okresie rozliczeniowym. Mogą one ulegać zmianie z ważnych powodów w kolejnych okresach rozliczeniowych np. realizacji przez Spółdzielnię kolejnych etapów prac termorenowacyjnych, zmiany zamówionej mocy grzewczej dla budynku.
- 6) O zmianie wysokości współczynników korygujących należy poinformować dysponentów lokali przed rozpoczęciem kolejnego okresu rozliczeniowego.

6. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach z lokalami wyposażonymi w podzielniki kosztów.

- 1) Poniesione przez Spółdzielnię koszty centralnego ogrzewania ewidencjonowane są na poszczególne budynki, a okresem rozliczeniowym z dysponentami lokali jest rok kalendarzowy.
- 2) Zafakturowane do rozliczenia roczne koszty centralnego ogrzewania budynku z tytułu dostarczonej energii cieplnej oraz innych opłat na rzecz dostawcy wynikających z odrębnych przepisów, z uwzględnieniem udzielonych przez dostawcę upustów i bonifikat, są pomniejszone o koszty ogrzewania korytarzy, klatek schodowych oraz pomieszczeń wspólnego użytku m.in. wózkowni, suszarni itp.
- 3) Pomniejszenie kosztów, o których mowa w pkt. 2) odpowiada procentowemu udziałowi mocy grzewczej zabudowanej w klatkach schodowych, korytarzach oraz pomieszczeniach wspólnego użytku do mocy grzewczej zamówionej u dostawcy dla całego budynku.
- 4) Ustalone jak w pkt. 2) i pkt. 3) koszty centralnego ogrzewania budynku z tytułu dostarczonej energii cieplnej rozlicza się na poszczególnych dysponentów lokali poprzez podzielenie tych kosztów przez sumę jednostek niemianowanych odczytanych z podzielników w lokalach opomiarowanych oraz oszacowanych dla lokali nieopomiarowanych lub nie w pełni opomiarowanych. Tak uzyskany wynik mnoży się przez odczytane lub oszacowane jednostki niemianowane każdego lokalu oraz ustalony dla lokalu współczynnik korygujący.
- 5) Suma pomniejszenia kosztów z tytułu dostarczonej energii cieplnej oraz zafakturowanych rocznych kosztów centralnego ogrzewania budynku z tytułu opłaty stałej obejmującej opłatę za zamówioną moc grzewczą, opłatę abonamentową, opłatę za usługi przesyłowe jest podzielona na poszczególnych dysponentów lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali lub udziałów w nieruchomości wspólnej.
- 6) Ustalona dla poszczególnego dysponenta lokalu suma kosztów wyliczonych jak w pkt. 4) i pkt 5) stanowi roczny koszt ogrzewania jego lokalu.
- 7) W przypadku, gdy naliczona dysponentowi lokalu suma opłat zaliczkowych jest mniejsza od rocznego kosztu ogrzewania lokalu, dysponent obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w terminie ustalonym w dokumencie rozliczeniowym.
- 8) Na indywidualny wniosek dopłata może być rozłożona na raty, o ile dysponent lokalu terminowo i systematycznie uiszcza należności wobec Spółdzielni.
- 9) W przypadku, gdy suma naliczonych opłat zaliczkowych przewyższa koszty centralnego ogrzewania przypadające na dany lokal za okres rozliczeniowy nadwyżka ta zaliczana jest w pierwszej kolejności na zaległości w opłatach, a w następnej kolejności na poczet bieżących lub przyszłych opłat za lokal.
- 10) Na indywidualny wniosek nadwyżka - nadpłata może być wypłacona dysponentowi lokalu o ile terminowo i systematycznie uiszcza należności wobec spółdzielni.

7. Ustalenie wysokości opłat zaliczkowych.

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

- 1) Miesięczne zaliczkowe opłaty na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania dla poszczególnych lokali w kolejnym okresie rozliczeniowym ustalane są w oparciu o roczne koszty ogrzewania lokali, o których mowa w ust. 6 pkt.6) zmianę wysokości opłat przez dostawcę w 2-gim półroczu poprzedzającego okresu rozliczeniowego, planowany wzrost opłat oraz planowane zużycie energii cieplnej w budynku w kolejnym okresie rozliczeniowym.
- 2) Dopuszcza się możliwość zmiany wysokości miesięcznych zaliczkowych opłat na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku wystąpienia przyczyn niezależnych od spółdzielni, a których nie można było przewidzieć w momencie ustalania tych zaliczek.

8. Finansowanie obsługi systemu rozliczeniowego kosztów centralnego ogrzewania.

Koszty obsługi systemu rozliczeniowego w tym wydatki z tytułu:

- opracowania bilansu cieplnego dla poszczególnych mieszkań dla ustalenia współczynników redukcyjnych do indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej,
- odpłatności za użytkowanie przez dysponentów lokali podzielników przez okres 10 lat, które pozostają własnością firmy rozliczeniowej,
- odczytów podzielników,
- rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania na poszczególne lokale.

w formie zryczałtowanej opłaty liczonej od jednego punktu rozliczeniowego tj. podzielnika, obciążają odpowiednio koszty eksploatacji i konserwacji budynku

9. Ustalenia pozostałe.

- 1) Pomimo wyposażenia instalacji centralnego ogrzewania w podzielniki kosztów lokal dysponenta zostanie rozliczony za ogrzewanie jak nieopomiarowany w przypadkach:
 - trzykrotnej nieobecności w lokalu w wyznaczonych terminach odczytów podzielników,
 - odmowy dokonania odczytu podzielników,
 - odmowy podpisania kwitu odczytowego,
 - stwierdzenia uszkodzenia lub zerwania plomby zabezpieczającej,
 - stwierdzenia podważenia podkładek mocujących i śrub,
 - uszkodzenia mechanicznego podzielnika,
 - próby manipulacji w położeniu podzielnika na grzejniku,
 - jakichkolwiek zmian w instalacji c.o. dokonanych bez zgody Spółdzielni,
 - innych sytuacji uniemożliwiających prawidłowe odczytanie podzielnika.
- 2) W lokalach, nie w pełni opomiarowanych, w których nie zostały zamontowane podzielniki kosztów na pojedynczych grzejnikach z przyczyn niezależnych od dysponenta lokalu - brak technicznych możliwości montażu oraz w przypadku niesprawnego podzielnika nie z winy dysponenta lokalu ustala się koszty ogrzewania pomieszczeń w wysokości wynikającej z metod szacowania przez firmę rozliczeniową w oparciu o wskazania podzielników w innych lokalach o porównywalnym położeniu i wielkości.
- 3) Rozliczenia lokali nieopomiarowanych w podzielniki kosztów oraz w przypadkach jak w pkt. a dokonuje się wg największego zużycia ciepła

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

opomiarowanego lokalu w danym budynku w proporcjonalnym przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu nieopomiarowanego.

- 4) W przypadku zmiany dysponenta lokalu na skutek zbycia prawa do lokalu, jego zamiany lub zmiany najemcy lokalu będącego własnością spółdzielni kolejny dysponent obejmujący lokal przejmuje wszelkie zobowiązania i uprawnienia z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.
- 5) Rozliczenie z dysponentami lokali z tytułu przypadających na ich lokale kosztów centralnego ogrzewania następować będzie w terminie do trzech miesięcy po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
- 6) Reklamacje dotyczące odczytów należy składać w ciągu 7 dni od daty wykonania odczytu, natomiast dotyczące rozliczenia należy składać w ciągu 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Reklamacje złożone po określonych wyżej terminach nie będą uwzględniane. Reklamacje dotyczące odczytów winny być rozpatrzone w ciągu 7 dni natomiast reklamacje dotyczące rozliczenia winny być rozpatrzone najpóźniej w terminie 30 dni.
- 7) Każdy okres rozliczeniowy po terminie składania odwołań, o którym dysponent lokalu powiadamiany jest każdorazowo przy dostarczeniu rozliczenia, uważa się za zamknięty.
- 8) Montaż uzupełniający podzielników kosztów w lokalach nieopomiarowanych lub nie w pełni opomiarowanych dokonywany jest na pisemny wniosek dysponenta lokalu złożony w terminie do 30 listopada danego roku poprzedzającego kolejny okres rozliczeniowy. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w oparciu o zamontowane podzielniki kosztów rozpocznie się z dniem 1 stycznia kolejnego okresu rozliczeniowego.
- 9) Przełożenie podzielników kosztów w związku z wymianą grzejników może odbywać się na pisemny wniosek dysponenta lokalu na jego koszt za zgodą Zarządu Spółdzielni z wyłączeniem okresu trwania sezonu grzewczego.

§ 16

1. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynkach, w których lokale nie są rozliczane w oparciu o liczniki ciepła lub podzielniki kosztów centralnego ogrzewania.

- 1) Koszty centralnego ogrzewania budynku ustalone zgodnie z § 12 ust. 2 za okres rozliczeniowy podlegają rozliczeniu na poszczególne lokale w proporcji do ich powierzchni użytkowej lub udziałów w nieruchomości wspólnej.
- 2) W przypadku, gdy naliczona dysponentowi lokalu suma opłat zaliczkowych jest mniejsza od kosztów ogrzewania lokalu różnica ta obciąża koszty centralnego ogrzewania lokalu w kolejnym okresie rozliczeniowym.
- 3) W przypadku, gdy suma naliczonych opłat zaliczkowych przewyższa koszty centralnego ogrzewania przypadające na dany lokal za okres rozliczeniowy nadwyżka ta zaliczana jest w pierwszej kolejności na zaległości w opłatach, a w następnej kolejności na poczet bieżących lub przyszłych opłat za lokal.
- 4) Na indywidualny wniosek dysponenta lokalu nadwyżka - nadpłata może być wypłacona dysponentowi lokalu o ile terminowo i systematycznie uiszcza należności wobec spółdzielni. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd.
- 5) W przypadku zmiany dysponenta lokalu na skutek zbycia prawa do lokalu, jego zmiany lub zmiany najemcy lokalu będącego własnością spółdzielni kolejny

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

dysponent obejmujący lokal przejmuje wszelkie zobowiązania i uprawnienia z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.

- 6) Każdy dysponent lokalu ma prawo złożyć reklamację w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania. Po tym terminie reklamacje nie będą rozpatrywane. Reklamacja winna być rozpatrzona w ciągu 14 dni.
- 7) Każdy okres rozliczeniowy po terminie składania odwołań, o którym dysponent lokalu powiadamiany jest każdorazowo przy dostarczeniu rozliczenia, uważa się za zamknięty.
- 8) Miesięczne zaliczkowe opłaty na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania dla poszczególnych lokali w kolejnym okresie rozliczeniowym ustalane są w oparciu o planowane roczne koszty ogrzewania budynku, o których mowa w pkt. a, wynik rozliczenia o którym mowa w pkt. b, zmianę wysokości opłat przez dostawcę w 2-gim półroczu poprzedzającego okresu rozliczeniowego, planowany wzrost opłat oraz planowane zużycie energii cieplnej w budynku w kolejnym okresie rozliczeniowym.
- 9) Dopuszcza się możliwość zmiany wysokości miesięcznych zaliczkowych opłat na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku wystąpienia przyczyn niezależnych od spółdzielni, a których nie można było przewidzieć w momencie ustalania tych zaliczek.

2. Rozliczanie kosztów lokali użytkowych znajdujących się w budynkach - pawilonach wolnostojących, w których lokale nie są rozliczane w oparciu o podzielniki kosztów lub liczniki ciepła centralnego ogrzewania.

- 1) Roczne koszty centralnego ogrzewania budynku - pawilonu ustalone zgodnie z § 12 ust. 2 dzielone są na poszczególne lokale, przy czym kryterium podziału kosztów stanowi moc grzewcza zabudowana w lokalu.
- 2) Koszty centralnego ogrzewania lokali użytkowych wynajmowanych na podstawie umów najmu, użytkowanych jako własność odrębna lub spółdzielcze własnościowe prawo podlegają fakturowaniu co miesiąc w formie zaliczkowej opłaty stałej oraz w sezonie grzewczym w postaci opłaty zaliczkowej zmiennej.
- 3) Miesięczne zaliczkowe opłaty na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania w kolejnym okresie rozliczeniowym z podziałem na zaliczkowe opłaty stałe i zaliczkowe opłaty zmienne są ustalane przez Zarząd.
- 4) Miesięczne zaliczkowe opłaty na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania dla poszczególnych lokali w kolejnym okresie rozliczeniowym ustalane są w oparciu o planowane roczne koszty ogrzewania dla danego budynku – pawilonu wolnostojącego, zmianę wysokości opłat przez dostawcę w 2-gim półroczu poprzedzającego okresu rozliczeniowego, moc grzewczą zabudowaną dla danego budynku oraz planowany wzrost opłat.
- 5) Dopuszcza się możliwość zmiany wysokości miesięcznych zaliczkowych opłat na poczet pokrycia kosztów centralnego ogrzewania w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku wystąpienia przyczyn niezależnych od spółdzielni, a których nie można było przewidzieć w momencie ustalania tych zaliczek.
- 6) W przypadku, gdy wniesiona przez dysponenta lokalu suma opłat zaliczkowych jest mniejsza od rocznego kosztu ogrzewania lokalu, dysponent obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w terminie ustalonym przez Zarząd w dokumencie rozliczeniowym.
- 7) W przypadku, gdy suma naliczonych opłat zaliczkowych przewyższa koszty centralnego ogrzewania przypadające na dany lokal za okres rozliczeniowy nadwyżka ta zaliczana jest w pierwszej kolejności na zaległości w opłatach, a w następnej kolejności na poczet bieżących lub przyszłych opłat za lokal.

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

- 8) Na indywidualny wniosek dysponenta nadwyżka - nadpłata może być wypłacona dysponentowi lokalu o ile terminowo i systematycznie uiszcza należności wobec spółdzielni. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd.
- 9) Na indywidualny wniosek dysponenta lokalu dopłata może być rozłożona na raty, o ile dysponent lokalu terminowo i systematycznie uiszcza należności wobec spółdzielni.
- 10) Koszty centralnego ogrzewania lokali użytkowych wykorzystywanych na potrzeby własne spółdzielni będące jej mieniem obciążają wraz z podatkiem VAT koszty ogólne administracji osiedli.
- 11) W przypadku zmiany dysponenta lokalu na skutek zbycia prawa do lokalu, jego zamiany, zmiany najemcy lokalu będącego własnością spółdzielni kolejny dysponent obejmujący lokal przejmuje wszelkie zobowiązania i uprawnienia z tytułu rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania.
- 12) Każdy dysponent lokalu ma prawo złożyć reklamację w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania. Po tym terminie reklamacje nie będą rozpatrywane. Reklamacja winna być rozpatrzona w ciągu 14 dni.
- 13) Każdy okres rozliczeniowy po terminie składania odwołań, o którym dysponent lokalu powiadamiany jest każdorazowo przy dostarczeniu rozliczenia, uważa się za zamknięty.

V. ROZLICZENIE KOSZTÓW CENTRALNEJ CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ - C.C.W.U.

§ 17

1. Wszystkie ujęcia c.c.w.u. w lokalach oraz w częściach wspólnych budynku winny być opomiarowane. Koszty opomiarowania lokalu, koszty legalizacji lub wymiany legalizacyjnej urządzeń pomiarowych do końca 2019 roku ponosi dysponent lokalu. Koszty opomiarowania ujęć c.c.w.u. w częściach wspólnych budynku obciążają odpowiednio koszty eksploatacji i konserwacji budynku.
2. Koszty centralnej ciepłej wody użytkowej ewidencjonuje się i rozlicza na poszczególne budynki, w których do użytkowanych lokali dostarczana jest centralna ciepła woda użytkowa. – c.c.w.u.
3. Koszty zużycia c.c.w.u. w poszczególnych lokalach oraz w częściach wspólnych budynku rozliczane są w oparciu o wskazania indywidualnych wodomierzy w okresach półrocznych lub częściej w przypadku zmiany przez dostawcę opłat za wodę i odprowadzanie ścieków.
4. Na wynikowe koszty c.c.w.u. w budynku składają się:
 - 1) zafakturowane należności dostawcy energii z tytułu opłaty stałej obejmującej:
 - comiesięczną opłatę za zamówioną moc ciepłą,
 - comiesięczną opłatę abonamentową,
 - comiesięczną opłatę za usługi przesyłowe
 - 2) zafakturowane należności dostawcy energii z tytułu opłaty zmiennej tj. opłat za dostarczoną energię ciepłą do podgrzewania wody wodociągowej pobierane w okresie rozliczeniowym oraz inne opłaty wynikające z odrębnych przepisów,
 - 3) zafakturowane należności dostawcy za użytą zimną wodę dla potrzeb podgrzania c.c.w.u. obejmujące koszty dostawy wody, odprowadzania ścieków oraz opłaty stałe naliczane przez dostawcę,
 - 4) udzielone przez dostawców upusty oraz bonifikaty za niedotrzymanie standardów jakościowych obsługi odbiorcy w wysokości określonej w taryfie lub umowie.

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

§ 18

1. W budynkach, w których lokale są wyposażone w indywidualne wodomierze ciepłej wody wysokość kosztów przypadających na dany lokal w okresie rozliczeniowym ustala się wg następujących zasad:
 - 1) koszty stałe przypadające na dany lokal ustala się poprzez podzielenie sumy opłat stałych, o których mowa w § 17 ust. 4.pkt 1) poniesionych przez spółdzielnię w okresie rozliczeniowym w danym budynku przez liczbę lokali.
 - 2) koszty zmienne przypadające na dany lokal ustala się poprzez podzielenie sumy kosztów zakupu energii cieplnej dla podgrzewania wody, o których mowa w § 17 ust. 4 pkt.2) poniesionych przez spółdzielnię w danym budynku w okresie rozliczeniowym z uwzględnieniem § 17 ust. 4 pkt. 3) przez sumę ilości zużytej c.c.w.u. wynikającą z odczytów wskazań indywidualnych wodomierzy c.c.w.u. w lokalach tego budynku oraz w częściach wspólnych z uwzględnieniem zużycia w lokalach, o których mowa w § 19 ust. 3,4,5. Uzyskany wynik mnoży się przez ilość zużytej wody wynikającą z odczytu wskazań indywidualnych wodomierzy c.c.w.u. poszczególnych lokalach i w częściach wspólnych budynku,
 - 3) koszty za zużytą zimną wodę w lokalach dla potrzeb c.c.w.u. ustala się na podstawie wskazań indywidualnych wodomierzy c.c.w.u. lokalu i części wspólnych budynku pomnożoną przez obowiązującą w okresie rozliczeniowym opłatę za 1 m³ wody i odprowadzanie ścieków,
 - 4) sumy kosztów z ust. 1 pkt. 1) pkt.2) i pkt 3) stanowią koszt c.c.w.u. przypadający na dany lokal lub części wspólne budynku w okresie rozliczeniowym.
2. W przypadku gdy suma ilości zużytej zimnej wody dla potrzeb przygotowania c.c.w.u. dla poszczególnych lokali i części wspólnych budynku jest mniejsza - (większa) niż wskazanie wodomierza (y) głównego (ch) różnicą kosztów zimnej wody obciąża się (uznaje się) koszty eksploatacji i konserwacji danego budynku.
3. Koszty c.c.w.u. przypadające na części wspólne budynku obciążają odpowiednio koszty eksploatacji i konserwacji budynku.

§ 19

Odczyty indywidualnych wodomierzy c.c.w.u., ryczałty.

1. O terminie odczytów indywidualnych wodomierzy c.c.w.u. dysponenti lokali są powiadamiani z 5 – dniowym wyprzedzeniem poprzez ogłoszenie na bramie klatki schodowej.
2. Odczyty indywidualnych wodomierzy dokonywane są przez pracowników upoważnionych przez Spółdzielnię Firm w ostatnich 2 dniach roboczych rozliczanego półrocza lub poprzedzających zmianę opłat za wodę i odprowadzanie ścieków. W przypadku wodomierzy wyposażonych w moduł radiowy, odczyty dokonywane są drogą radiową.

W czasie odczytów indywidualne wodomierze winny być łatwo dostępne dla odczytującego tj. nie zabudowane, nie zastawione wyposażeniem lub meblami. Jeśli odczyt nie mógł być dokonany z powodu nieobecności dysponenta w lokalu, dopuszcza się jeden raz w roku kalendarzowym dokonanie odczytu i pisemne podanie wskazań indywidualnych wodomierzy przez dysponenta lokalu

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

- w terminie 7 dni od daty odczytów dokonanych przez Spółdzielnię. W pozostałych przypadkach lokal zostanie rozliczony ryczałtem.
3. Podczas odczytu indywidualnych wodomierzy upoważniony przedstawiciel Spółdzielni sprawdza prawidłowość montażu, stan plomb, numer i wskazania indywidualnego wodomierza. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia indywidualnego wodomierza, nieprawidłowego funkcjonowania, braku lub uszkodzenia plomb legalizacyjnej lub montażowej, lokal zostanie rozliczony ryczałtem.
 4. W przypadku braku uzyskania przez Spółdzielnię danych zgodnie z ust. 1,2,3,4 uniemożliwiających rozliczenie lokalu z tytułu zużycia c.c.w.u. wg wskazań indywidualnych wodomierzy zamontowanych w lokalu, rozliczenie lokalu za okres rozliczeniowy zostanie dokonane ryczałtem.
 5. Ryczałt, o którym mowa w ust. 3,4,5 będzie ustalany jako przeciętne zużycie c.c.w.u. wg indywidualnych wodomierzy w 3 poprzedzających okresach rozliczeniowych powiększone o 50 %. Naliczony ryczałt nie podlega rozliczeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym. W lokalach nowych budynków, w których brak danych z 3 poprzednich okresów rozliczeniowych przeciętne zużycie ustala się w oparciu o posiadane dane z okresu krótszego.
 6. W przypadkach uszkodzenia, zdemontowania indywidualnego wodomierza lub poboru c.c.w.u. poza układem pomiarowym przez dysponenta lokalu lub w przypadkach niesprawności indywidualnego wodomierza z winy dysponenta lokalu przekraczającej 1 okres rozliczeniowy dysponent będzie obciążony ryczałtem wyliczonym jak w ust.6 powiększonym o 50 %. Naliczony ryczałt nie podlega rozliczeniu w kolejnym okresie rozliczeniowym.
 7. Część opłat ryczałtowych w postaci powiększeń, o których mowa w ust. 6 i ust.7. zwiększa pozostałe przychody nieruchomości.

§ 20

Ustalanie zaliczek.

1. Dysponent lokalu wyposażonego w instalację c.c.w.u. wnosi co miesiąc w okresie rozliczeniowym zaliczkowe opłaty na poczet kosztów centralnej ciepłej wody użytkowej.
2. Wysokość zaliczek na poczet pokrycia kosztów c.c.w.u. dla lokali wyposażonych w sprawne indywidualne wodomierze c.c.w.u. w kolejnym okresie rozliczeniowym ustala Zarząd w następujący sposób:
 - 1) dla kosztów stałych, przeliczonych na lokal i planowanych do poniesienia kosztów wyliczonych zgodnie z § 18 ust 1 pkt. 1)
 - 2) dla kosztów zmiennych jako iloczyn zużycia c.c.w.u. wg wskazań indywidualnych wodomierzy w poprzednim okresie rozliczeniowym i planowanych kosztów podgrzania 1 m³ wody wyliczonych zgodnie z § 18 ust 1 pkt. 2)
 - 3) dla kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków jako iloczyn zużycia wg wskazań indywidualnych wodomierzy oraz planowanych opłat za 1m³ zimnej wody i odprowadzania ścieków zgodnie z §18 ust 1 pkt. 3)
3. Wysokość zaliczek w kolejnym okresie rozliczeniowym dla lokali, o których mowa w § 19 ust. 5 jest ustalana w oparciu o zasady określone w § 19 ust. 6 z uwzględnieniem planowanych kosztów podgrzania 1 m³ wody oraz planowanych opłat za 1 m³ zimnej wody i odprowadzanie ścieków.

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

§ 21

Rozliczanie naliczonych zaliczek na pokrycie kosztów c.c.w.u. w lokalach wyposażonych w indywidualne wodomierze c.c.w.u.

1. Naliczone zaliczki od dysponentów lokali na pokrycie kosztów c.c.w.u. rozliczane są za okresy półroczne lub częściej w przypadku zmiany opłat za wodę i odprowadzanie ścieków na podstawie odczytów faktycznego zużycia ciepłej wody wykazanego przez indywidualne wodomierze zamontowane w lokalach.
2. Dokument rozliczeniowy kosztów zużycia c.c.w.u. przekazywany jest dysponentom lokali. W przypadku, gdy suma naliczonych opłat zaliczkowych jest mniejsza od kosztów c.c.w.u. przypadających na dany lokal – dysponent lokalu obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w terminie określonym w dokumencie rozliczeniowym.
3. W przypadku, gdy suma naliczonych opłat zaliczkowych przewyższa koszty c.c.w.u. przypadające na dany lokal za okres rozliczeniowy nadwyżka ta zaliczana jest w pierwszej kolejności na zaległości w opłatach, a w następnej kolejności na poczet bieżących lub przyszłych opłat za lokal.
4. Na indywidualny wniosek dysponenta nadwyżka - nadpłata może być wypłacona o ile dysponent lokalu terminowo i systematycznie uiszcza należności wobec spółdzielni. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd.
5. Na indywidualny wniosek dysponenta lokalu dopłata może być rozłożona na raty, o ile dysponent lokalu terminowo i systematycznie uiszcza należności wobec spółdzielni. Decyzje w tej sprawie podejmuje Zarząd.
6. Każdy dysponent lokalu ma prawo złożyć reklamację w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia kosztów c.c.w.u., która winna być rozpatrzona w ciągu 14 dni. Po terminie składania reklamacje nie będą rozpatrywane.
7. Różnice wynikłe z indywidualnego rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody dla potrzeb przygotowania centralnej ciepłej wody użytkowej w budynku odnosi się w ciężar lub na dobro kosztów eksploatacji i konserwacji budynku.
8. Każdy okres rozliczeniowy po terminie składania odwołań, o którym dysponent lokalu powiadamiany jest każdorazowo przy dostarczeniu rozliczenia, uważa się za zamknięty.

§ 22

Ustalenia dodatkowe.

1. Podstawą do rozliczeń kosztów zużycia wody w lokalach opomiarowanych są wskazania indywidualnych wodomierzy c.c.w.u.
2. Zmiana normy zużycia c.c.w.u. dla ustalenia miesięcznych zaliczek dla dysponenta lokalu może nastąpić tylko w przypadku zakończenia jednego i rozpoczęcia następnego okresu rozliczeniowego. W przypadkach szczególnych normy zużycia c.c.w.u. w trakcie okresu rozliczeniowego mogą być zmienione decyzją Zarządu.
3. Rozliczenie w przypadku zgłoszonej przez dysponenta lokalu awarii indywidualnego wodomierza odbywać się będzie następująco:
 - od ostatniego dnia prawidłowego odczytu wszystkich indywidualnych wodomierzy do dnia ponownego odbioru indywidualnego wodomierza po jego naprawie obowiązuje przy rozliczaniu ryczałt ustalony dla lokali w danym budynku. Rozliczenie to obowiązuje w przypadku awarii chociażby jednego z zamontowanych w lokalu indywidualnych wodomierzy.
4. Wszelkie zmiany w opłatach za c.c.w.u. związane ze zmianą dysponenta lokalu będą wprowadzane na podstawie pisemnego oświadczenia złożonego przez dysponenta lokalu

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

lub protokołu zdawczo-odbiorczego. Zmiany te będą obowiązywały od początku następnego miesiąca po zgłoszeniu.

5. W przypadku zmiany opłat za dostawę wody i odprowadzenie ścieków następować będzie zmiana wysokości zaliczek, o których mowa w § 20. O zmianie wysokości zaliczki dysponenti lokali będą informowani na piśmie najpóźniej ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego zmianę.

VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW.

§ 23

1. Wszystkie ujęcia zimnej wody w lokalach oraz w częściach wspólnych budynku winny być opomiarowane. Koszty opomiarowania lokalu, koszt legalizacji lub wymiany legalizacyjnej urządzeń pomiarowych do końca 2019 roku ponosi dysponent lokalu. Koszty opomiarowania ujęć zimnej wody w częściach wspólnych budynku obciążają odpowiednio koszty eksploatacji i konserwacji budynku.
2. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków odbywa się indywidualnie dla każdego budynku na podstawie wskazań wodomierzy zainstalowanych na przyłączach do budynku.
3. Koszty jakie ponosi Spółdzielnia z tytułu dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków do poszczególnych lokali oraz części wspólnych budynku podlegają półrocznym rozliczeniom z dysponentami lokali oraz dodatkowo w przypadku zmian opłat za wodę i odprowadzanie ścieków.

§ 24

1. Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków rozliczane są na poszczególne lokale oraz części wspólne budynku wg odrębnych zasad:
 - 1) w budynkach, w których wszystkie lokale są wyposażone w indywidualne wodomierze - lokale opomiarowane
 - 2) w budynkach, w których część lokali nie jest wyposażona w indywidualne wodomierze - lokale opomiarowane i niepomiarowane
2. W budynkach, o których mowa w ust. 1 pkt. 1) występujące różnice pomiędzy kosztami zużycia wody w budynku i odprowadzania ścieków w okresie rozliczeniowym, a sumą kosztów przypadających na poszczególnych dysponentów lokali odnosi się w ciężar lub na dobro kosztów eksploatacji i konserwacji budynku.
3. W budynkach, o których mowa w ust.1 pkt. 2) koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków dzieli się na:
 - 1) część kosztów przypadających na dysponentów lokali opomiarowanych,
 - 2) część kosztów przypadające na dysponentów lokali niepomiarowanych
 - 3) część kosztów przypadających na części wspólne budynku wg wskazań wodomierzy, które obciążają koszty eksploatacji i konserwacji budynku,
4. Część kosztów wody i odprowadzania ścieków przypadających na dysponentów lokali nieopomiarowanych w budynku w okresie rozliczeniowym ustala się w sposób następujący:
 - 1) Koszty wody i odprowadzania ścieków w okresie rozliczeniowym w lokalach nieopomiarowanych są wyliczone wg wzoru:
$$K_n = K - (K_o + K_w)$$
gdzie:

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

- K - koszty wody i odprowadzania ścieków wg wskazań głównych wodomierzy budynku
Ko - koszty wody i odprowadzania ścieków wg wskazań wodomierzy w lokalach opomiarowanych
Kw - Koszty wody i odprowadzania ścieków wg wskazań wodomierzy w częściach wspólnych budynku
Kn - koszty wody i odprowadzania ścieków w lokalach nieopomiarowanych
- 2) koszty wody i odprowadzania ścieków w lokalach nieopomiarowanych przypadającą na 1 osobę zamieszkałą lub korzystającą z takiego lokalu ustala się poprzez podzielenie wyniku jak w pkt. 1) przez sumę comiesięcznej ilości tych osób z lokali nieopomiarowanych w okresie rozliczeniowym
 - 3) koszty wody i odprowadzania ścieków w okresie rozliczeniowym przypadające na poszczególnych dysponentów lokali nieopomiarowanych są iloczynem kosztów wody i odprowadzania ścieków w lokalach nieopomiarowanych przypadającej na 1 osobę w tym lokalu wyliczonej jak w pkt. 2) pomnożonej przez ilość osób zamieszkałych lub korzystających z danego lokalu oraz obowiązującą w okresie rozliczeniowym cenę za 1m³ wody i odprowadzania ścieków, w każdym miesiącu okresu rozliczeniowego.
5. Obciążenie indywidualnego dysponenta lokalu nieopomiarowanego kosztami z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków, za okres rozliczeniowy nie może przekroczyć 300 % kosztów średniego zużycia wody i odprowadzania ścieków wyrażonych w setnych m³ na osobę w danej nieruchomości w lokalach mieszkalnych, różnice powstałe z rozliczenia odnosi się w ciężar kosztów eksploatacji i konserwacji budynku.

§ 25

Odczyty indywidualnych wodomierzy

1. O terminie odczytów wodomierzy dysponenti lokali są powiadamiani z 5 – dniowym wyprzedzeniem poprzez ogłoszenie na bramie klatki schodowej.
2. Odczyty indywidualnych wodomierzy dokonywane są przez pracowników upoważnionych przez Spółdzielnię Firm w ostatnich 2 dniach roboczych rozliczanego półroczu lub poprzedzających zmianę opłat za wodę i odprowadzanie ścieków. W przypadku wodomierzy wyposażonych w moduł radiowy, odczyty dokonywane są drogą radiową.
W czasie odczytów wodomierze winny być łatwo dostępne dla odczytującego tj. nie zabudowane, nie zastawione wyposażeniem lub meblami.
3. Jeśli odczyt nie mógł być dokonany z powodu nieobecności dysponenta w lokalu, dopuszcza się jeden raz w roku kalendarzowym dokonanie odczytu i pisemne podanie wskazań indywidualnych wodomierzy przez dysponenta lokalu w terminie 7 dni od daty odczytów dokonanych przez Spółdzielnię. W pozostałych przypadkach lokal zostanie rozliczony jak lokal nieopomiarowany.
4. Podczas odczytu liczników upoważniony przedstawiciel Spółdzielni sprawdza prawidłowość montażu, stan plomb, numer i wskazania licznika. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia licznika, nieprawidłowego funkcjonowania, braku lub uszkodzenia plomb legalizacyjnej lub montażowej, poboru wody poza układem pomiarowym lokal zostanie rozliczony jak lokal nieopomiarowany.
5. W przypadku braku uzyskania przez Spółdzielnię danych zgodnie z ust. 1,2,3,4 uniemożliwiających rozliczenie lokalu z tytułu zużycia zimnej wody wg wskazań indywidualnych wodomierzy zamontowanych w lokalu, rozliczenie lokalu za okres rozliczeniowy zostanie dokonane jak lokalu nieopomiarowanego.

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

6. W przypadkach, o których mowa w ust. 4 lub zdemontowania wodomierza przez dysponenta lokalu będzie on obciążony dodatkową opłatą w wysokości 50 % liczonej od kosztów, o których mowa w § 24 ust. 4 pkt. 3)
7. Dodatkowe opłaty, o których mowa w ust. 6 nie podlegają rozliczeniu z dysponentami lokali zwiększając pozostałe przychody nieruchomości.

§ 26

Ustalanie zaliczek.

1. Dysponent lokalu wyposażonego w instalację zimnej wody wnosi co miesiąc w okresie rozliczeniowym zaliczkowe opłaty na poczet kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków.
2. Wysokość zaliczek na poczet pokrycia kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków dla lokali wyposażonych w sprawne indywidualne wodomierze w kolejnym okresie rozliczeniowym ustala Zarząd jako iloczyn zużycia zimnej wody w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz planowanych opłat za 1 m³ zimnej wody i odprowadzanie ścieków.
3. Wysokość zaliczek w kolejnym okresie rozliczeniowym dla lokali nieopomiarowanych, jest ustalana w oparciu o zasady określone w § 24 ust. 4 z uwzględnieniem planowanych opłat za 1 m³ zimnej wody i odprowadzanie ścieków.

§ 27

Rozliczanie naliczonych zaliczek na pokrycie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków.

1. Naliczone zaliczki od dysponentów lokali na pokrycie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków rozliczane są za okresy półroczne lub częścię w przypadku zmiany opłat za wodę i odprowadzanie ścieków na podstawie odczytów faktycznego zużycia zimnej wody wykazanego przez indywidualne wodomierze zamontowane w lokalach.
2. Dokument rozliczeniowy kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków przekazywany jest dysponentom lokali w terminie do dwóch miesięcy po każdym okresie rozliczeniowym.
3. W przypadku, gdy suma naliczonych opłat zaliczkowych jest mniejsza od kosztów zużytej wody przypadających na dany lokal – dysponent lokalu obowiązany jest dopłacić brakującą kwotę w terminie określonym w dokumencie rozliczeniowym.
4. W przypadku, gdy suma naliczonych opłat zaliczkowych przewyższa koszty zużytej wody przypadające na dany lokal za okres rozliczeniowy nadwyżka ta zaliczana jest w pierwszej kolejności na zaległości w opłatach, a w następnej kolejności na poczet bieżących lub przyszłych opłat za lokal.
5. Na indywidualny wniosek dysponenta nadwyżka - nadpłata może być wypłacona o ile dysponent lokalu terminowo i systematycznie uiszcza należności wobec spółdzielni. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd.
6. Na indywidualny wniosek dysponenta lokalu dopłata może być rozłożona na raty, o ile dysponent lokalu terminowo i systematycznie uiszcza należności wobec spółdzielni. Decyzje w tej sprawie podejmuje Zarząd.
7. Koszty wody zużytej w lokalach użytkowych wynajmowanych podlegają refakturowaniu w kwotach wynikających z iloczynu metrów sześciennych zużytej wody wg wskazań wodomierzy.

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

8. Każdy dysponent lokalu ma prawo złożyć reklamację w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia kosztów zużytej wody. Po tym terminie reklamacje nie będą rozpatrywane. Reklamacja złożona w terminie winna być rozpatrzona w ciągu 14 dni.
9. Każdy okres rozliczeniowy po terminie składania odwołań, o którym dysponent lokalu powiadamiany jest każdorazowo przy dostarczeniu rozliczenia, uważa się za zamknięty.
10. Różnice wynikłe z indywidualnego rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody w budynku odnosi się w ciężar lub na dobro kosztów eksploatacji i konserwacji budynku.

§ 28

Ustalenia dodatkowe.

1. Podstawą do rozliczeń kosztów zużycia wody w lokalach opomiarowanych są wskazania wodomierzy. Dokonanie przez służby spółdzielni technicznego odbioru montażu wodomierzy jest warunkiem do rozliczenia należności za zużytą wodę wg ich wskazań.
2. Po odbiorze wodomierza, do czasu ustalenia miesięcznej zaliczkowej normy zużycia wody w lokalu w oparciu o wskazania wodomierza, przyjmuje się do naliczenia zaliczki na poczet kosztów za zużytą wodę opłatę miesięczną na osobę jak dla lokali nie opomiarowanych. Nową miesięczną zaliczkę w oparciu o wskazanie wodomierzy ustala się po co najmniej 1 miesięcznym okresie użytkowania wodomierzy.
3. Zmiana normy zużycia wody dla ustalenia miesięcznych zaliczek może nastąpić tylko w przypadku zakończenia jednego i rozpoczęcia następnego okresu rozliczeniowego. Nie dotyczy to dysponentów lokali, u których zamontowano wodomierze w trakcie okresu rozliczeniowego. W przypadkach szczególnych normy zużycia wody w trakcie okresu rozliczeniowego mogą być zmienione decyzją Zarządu.
4. Rozliczenie w przypadku zgłoszonej przez dysponenta lokalu awarii wodomierza odbywać się będzie następująco:
 - od ostatniego dnia prawidłowego odczytu wszystkich wodomierzy do dnia ponownego odbioru wodomierza po jego naprawie obowiązują przy rozliczaniu zasady jak dla lokali nieopomiarowanych w danym budynku. Zasady te obowiązują w przypadku awarii chociażby jednego z zamontowanych w lokalu wodomierzy
5. Wszelkie zmiany w opłatach za wodę i odprowadzania ścieków związane ze zmianą dysponenta lokalu lub zmianami ilościowymi osób wspólnie zamieszkających lub faktycznie korzystających z lokalu będą wprowadzane na podstawie pisemnego oświadczenia złożonego przez dysponenta lokalu lub protokołu zdawczo-odbiorczego. Zmiany te będą obowiązywały od początku następnego miesiąca po zgłoszeniu.
6. W przypadku zmiany przez dostawcę opłat za dostawę wody i odprowadzenie ścieków następować będzie zmiana wysokości zaliczek, o których mowa w § 26. O zmianie wysokości zaliczki dysponenti lokali będą informowani na piśmie najpóźniej ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego zmianę.

VII. ROZLICZENIE KOSZTÓW Z TYTUŁU PODATKÓW I OPŁAT GMINNYCH.

§ 29

1. Koszty podatków i opłat gminnych obejmują wydatki z następujących tytułów:
 - 1) podatku od nieruchomości i gruntu,
 - 2) opłat za wieczyste użytkowanie terenu,
 - 3) innych pobieranych przez Gminę zgodnie z obowiązującymi przepisami.

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

2. Podatek od nieruchomości i gruntów w wysokości uchwalonej przez uprawniony organ gminy naliczany jest od powierzchni lokali mieszkalnych, użytkowych, pomieszczeń wspólnego użytku danej nieruchomości tj. powierzchni piwnic, korytarzy, schowków, suszarni, wózkowni znajdujących się w danej nieruchomości oraz od powierzchni gruntów danej nieruchomości.
3. Coroczne opłaty za wieczyste użytkowanie terenu dla poszczególnych nieruchomości gruntowych ustala uprawniony organ gminy.
4. Koszty, o których mowa w ust. 1 są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości.
5. Koszty podatków i opłat gminnych przypadających na nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące lub użytkujące lokale w określonych budynkach lub osiedlu obciążają koszty poszczególnych nieruchomości -zgodnie z zał. nr 1. Kluczem podziałowym kosztów jest powierzchnia użytkowa lokali w tych nieruchomościach lub powierzchnia użytkowa lokali wraz z powierzchnią użytkową pomieszczeń przynależnych.
6. Koszty podatków i opłat gminnych przypadających na nieruchomości stanowiące wolnostojące pawilony handlowe oraz zespoły garażowe rozliczane są na dysponentów oraz najemców lokali w tych nieruchomościach. Kluczem podziałowym kosztów jest powierzchnia użytkowa lokali lub udziały w nieruchomości wspólnej.
7. Koszty podatków i opłat gminnych przypadających na dzierżawców terenów spółdzielni rozliczane są na dzierżawców terenów. W przypadku dzierżawy działki lub części działki przez kilku dzierżawców kluczem podziałowym kosztów jest powierzchnia zajmowanej przez dzierżawców powierzchni gruntu zgodnie z zawartą umową dzierżawy.
8. Członkowie spółdzielni lub właściciele lokali, którzy posiadają własność odrębną w danej nieruchomości podatki i opłaty gminne wnoszą bezpośrednio do gminy, natomiast w pozostałej części opłaty z tytułu kosztów podatków i opłat gminnych przypadających na nieruchomości, o których mowa w ust. 5 wnoszą do spółdzielni.
9. Wysokość miesięcznych opłat na pokrycie kosztów podatków i opłat gminnych, o których mowa wyżej ustala się w oparciu o koszty rzeczywiste wynikające ze stawek podatku od nieruchomości i gruntu oraz opłat za wieczyste użytkowanie terenu w przeliczeniu na 1 m² pow. użytkowej lokalu lub udziały w nieruchomości wspólnej.
10. Okresem rozliczeniowym kosztów z tytułu podatków i opłat gminnych jest rok kalendarzowy. Po rozliczeniu naliczonych opłat oraz poniesionych kosztów z tego tytułu nadwyżka lub niedobór zwiększa lub zmniejsza odpowiednio koszty eksploatacji i konserwacji nieruchomości za rok rozliczeniowy.

VIII. ROZLICZANIE KOSZTÓW WYWOZU NIECZYSTOŚCI.

§ 30

1. Koszty wywozu nieczystości obejmują wydatki z następujących tytułów:
 - 1) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi - wywóz nieczystości bytowych- rozliczenie zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz uchwałami Rady Miasta Krakowa stanowiącymi akty prawa miejscowego,
 - 2) koszty wywozu pozostałych nieczystości np. odpady zielone (liście, trawa), odpady wielkogabarytowe (meble i inne odpady), psie odchody i inne nieczystości nietypowe,
 - 3) inne koszty nie objęte ust. 1 pkt. a) i pkt. b) związane z gromadzeniem, składowaniem, segregacją i wywozem nieczystości, w tym w szczególności: koszty dzierżawy pojemników, mycia pojemników.
 - 4) VAT dotyczący w/w usług.

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

2. Koszty wywozu nieczystości z poszczególnych nieruchomości obciążają koszty tych nieruchomości.
3. Koszty wywozu nieczystości pozostałych, których nie można przyporządkować nieruchomości obciążają koszty grupy nieruchomości, których dotyczą. Rozdzielnikiem kosztów w tym wypadku jest powierzchnia użytkowa lokali w tych nieruchomościach.
4. Opłaty za wywóz nieczystości:
 - 1) opłatę za wywóz nieczystości dla lokali mieszkalnych, o której mowa w ust. 1 pkt. 1) ustala się w oparciu o uchwałę Rady Miasta Krakowa.
 - 2) opłaty za wywóz nieczystości z lokali użytkowych z wyjątkiem garaży, ustala się w podziale na 1 m² pow. użytkowej lokalu, która jest różnicowana w zależności od charakteru prowadzonej działalności gospodarczej (np. biuro, sklep spożywczy). (np. działalność handlowa, usługowa, biurowa). Wskaźniki do rozliczenia opłaty ustala Zarząd.
 - 3) Opłata za wywóz nieczystości z garaży zlokalizowanych w budynku mieszkalnym wynoszą 20 % opłaty o której mowa w ust. 4 pkt.1) , powiększonej o podatek VAT. Opłaty za wywóz nieczystości dla garaży w zespole garażowym stanowiącym odrębną nieruchomość, ustala się w przeliczeniu na garaż, w przypadku powstawania odpadów komunalnych.
 - 4) Dodatkowa opłata z tytułu kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt. 2) i pkt. 3) od osoby ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni, proporcjonalnie do liczby osób stale zamieszkałych lub faktycznie korzystających z lokali w danej nieruchomości oraz planowanych kosztów. Dodatkowa opłata powiększona o VAT, dotyczy również garażu zlokalizowanego w budynku mieszkalnym w przypadku gdy dysponent nie posiada lokalu mieszkalnego w nieruchomości.
5. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy. Różnica pomiędzy naliczonymi opłatami a poniesionymi faktycznie kosztami za wywóz nieczystości odpowiednio zwiększa przychody lub zmniejsza koszty nieruchomości z tytułu wywozu nieczystości roku następnego.

IX. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI DŹWIGÓW.

§ 31

1. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują:

- 1) koszty konserwacji i bieżących napraw,
- 2) koszty energii elektrycznej,
- 3) opłaty na rzecz Urzędu Dozoru Technicznego,
- 4) pozostałe poniesione koszty związane z bieżącą eksploatacją dźwigów m.in. usuwanie skutków dewastacji,
- 5) VAT dot. w/w usług,
2. Koszty eksploatacji dźwigów w danej nieruchomości obciążają koszty tej nieruchomości.
3. W pokryciu kosztów, o których mowa w ust. 1 partycypują dysponenti lokali oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego w budynkach lub jego częściach wyposażonych w dźwigi.
4. Wysokość miesięcznych opłat na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 ustala się w oparciu o zaplanowane na ten cel wydatki w planie rzeczowo – finansowym na dany rok w przeliczeniu na 1 osobę stale zamieszkującą lub faktycznie korzystającą z lokalu w budynkach lub jego częściach wyposażonych w dźwigi.

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

5. Wysokość miesięcznych opłat przypadających na 1 osobę stale zamieszkującą lub faktycznie korzystającą z lokalu ustala się odrębnie w częściach przypadających na pokrycie kosztów eksploatacji dźwigów.
6. Przy ustalaniu miesięcznych opłat, o których mowa w ust. 3 i ust. 4, uwzględnia się procentową partycypację osób, w zależności od położenia lokalu w budynku w następujących wysokościach:
 - 1) parter - 30 %
 - 2) I piętro - 70 %
 - 3) II piętro i wyżej - 100 %Jeżeli lokal posiada samodzielne wejście do lokalu na zewnątrz budynku i brak jest dodatkowego wejścia od strony klatki schodowej nie dokonuje się obciążeń kosztami eksploatacji dźwigu.
7. Okresem rozliczeniowym naliczonych opłat oraz poniesionych kosztów z tytułu eksploatacji dźwigów jest rok kalendarzowy.
8. Nadwyżka powstała w wyniku rozliczenia naliczonych opłat oraz poniesionych kosztów dotyczących eksploatacji dźwigów w danej nieruchomości stanowi przychód roku następnego tj. kolejnego okresu rozliczeniowego.
9. Niedobór powstały w wyniku rozliczenia naliczonych opłat oraz poniesionych kosztów w części dotyczącej eksploatacji dźwigów w danej nieruchomości odnoszony jest w ciężar tej działalności kolejnego okresu rozliczeniowego.

**X. ROZLICZANIE KOSZTÓW KONSERWACJI I INSTALACJI
DOMOFONOWYCH I SYSTEMÓW MONITOROWANIA**

§ 32

1. Koszty utrzymania instalacji domofonowych i systemów monitorowania są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Obciążanie kosztami utrzymania domofonów poszczególnych dysponentów lokali podłączonych do instalacji dokonuje się jednolicie niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby osób zamieszkałych lub faktycznie korzystających z lokalu. Obciążenie kosztami utrzymania systemu monitorowania dokonuje się jednolicie na lokal niezależnie od charakteru lokalu.
3. Wysokość miesięcznych zaliczkowych opłat przypadających na lokal na pokrycie kosztów utrzymania instalacji domofonowej oraz systemu monitorowania, ustala się w oparciu o:
 - 1) wysokość kosztów poniesionych w poprzednim okresie rozliczeniowym,
 - 2) planowany zakres prac w następnym okresie rozliczeniowym,
 - 3) kosztów usług zgodnie z umową zawartą z wykonawcą,
 - 4) ilość lokali podłączonych do instalacji domofonowej dla rozliczenia kosztów utrzymania instalacji domofonowej oraz ilości wszystkich lokali w nieruchomości dla rozliczenia kosztów systemu monitorowania,
 - 5) wynik z rozliczenia kosztów i wpłaconych zaliczek w poprzednim okresie rozliczeniowym.
4. Wysokość opłat zaliczkowych w okresie rozliczeniowym może ulegać zmianie w przypadku zmiany wysokości rzeczywiście poniesionych kosztów z tytułu utrzymania instalacji domofonowej lub systemu monitorowania.

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

5. Rozliczenia lokali dokonuje się w oparciu o wpłacone przez dysponentów lokali zaliczkowe opłaty przypadające na lokal oraz poniesione rzeczywiste koszty utrzymania instalacji domofonowej oraz systemu monitorowania z tytułu konserwacji w tym bieżący opłat.
6. Kary uzyskane od firmy świadczącej usługi za nieterminowe wykonanie prac objętych umową zmniejszają koszty utrzymania danej instalacji domofonowej lub systemu monitorowania poniesione w okresie rozliczeniowym.
7. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.
8. Wynik za dany okres rozliczeniowy podlega rozliczeniu w ramach danej nieruchomości z wynikiem gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok rozliczeniowy.
9. Zakres obowiązków spółdzielni w zakresie utrzymania w sprawności instalacji domofonowej i systemu monitorowania oraz zakres obowiązków dysponentów lokali w zakresie korzystania z instalacji domofonowej i systemu monitorowania uregulowany jest w odrębnym regulaminie uchwalonym przez radę nadzorczą.

XI. FINANSOWANIE I ROZLICZANIE REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH.

§ 33

Tworzenie funduszy remontowych.

1. Na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości,
 - 2) fundusz remontowy mienia Spółdzielni z analitycznym podziałem na:
 - fundusz remontowy mienia spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkie osoby zamieszkujące lub użytkujące lokale w zasobach spółdzielni w poszczególnych osiedlach – zgodnie z zał. nr 1
 - fundusz remontowy mienia spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące lub użytkujące lokale w określonych nieruchomościach - zgodnie z zał. nr 1

2. Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest:

- 1) z naliczenia należnych wpłat:
 - od dysponentów lokali w danej nieruchomości – członków posiadających spółdzielcze prawa do lokali oraz od dysponentów będących najemcami lokali,
 - od dysponentów lokali w danej nieruchomości - członków spółdzielni właścicieli posiadających odrębną własność do lokalu,
 - od dysponentów lokali w danej nieruchomości - właścicieli posiadających odrębną własność do lokalu oraz od dysponentów lokali posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będących członkami Spółdzielni,
 - od osób zajmujących lokale, do których utraciły tytuł prawny w danej nieruchomości.
- 1) z naliczenia obciążeń lokali będących własnością spółdzielni w danej nieruchomości,
- 2) z kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego nieruchomości,
- 3) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych w danej nieruchomości,
- 4) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek pobieranych od wykonawców robót remontowych w danej nieruchomości,

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

- 5) z pożytków, o których mowa w § 50,
- 6) z innych tytułów pochodzących z danej nieruchomości.

3. Fundusz remontowy mienia spółdzielni przeznaczonego do korzystania przez wszystkie osoby zamieszkujące lub użytkujące lokale w zasobach spółdzielni w poszczególnych osiedlach tworzony jest:

- 1) z kwot uzyskanych z ustanowienia prawa odrębnej własności do lokalu przy wykorzystaniu procedur przetargowych, w przypadku zbycia lokalu, do którego wygasło prawo,
- 2) z podziału nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- 3) z kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w tym mieniu, których koszt likwidacji stanowił wydatki tego funduszu,
- 4) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych tego mienia,
- 5) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek pobieranych od wykonawców robót remontowych tego mienia,
- 6) z odpisów z najmu lokali użytkowych i dzierżawy terenów,
- 7) przychodów z majątku spółdzielni,
- 8) z środków pochodzących ze zbycia mienia będącego własnością spółdzielni,
- 9) z dotacji, subwencji i darowizn,
- 10) z innych źródeł finansowania.

4. Fundusz remontowy mienia spółdzielni przeznaczonego do korzystania przez osoby zamieszkujące lub użytkujące lokale w określonych nieruchomościach tworzony jest:

- 1) z kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za powstałe szkody, w tym mieniu, których koszt likwidacji stanowił wydatki tego funduszu,
- 2) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych tego mienia spółdzielni,
- 3) z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek pobieranych od wykonawców robót remontowych tego mienia,
- 4) przychodów z tego mienia

§ 34

Wykorzystanie funduszy remontowych nieruchomości.

- 1. Fundusz remontowy nieruchomości przeznaczony jest na finansowanie prac remontowych części wspólnych nieruchomości, obejmujących budynek i działkę gruntową.
- 2. Zakres prac finansowanych ze środków funduszu remontowego nieruchomości wymieniony jest w załączniku nr 3 do niniejszego Regulaminu.
- 3. Ze środków funduszu remontowego nieruchomości finansuje się także remonty dźwigów w tym w szczególności: remonty lub wymiany kabin dźwigowych, wymiany aparatury sterowej, wymiany lin nośnych lub kabli zwisowych, wymiany lub remonty drzwi szybów windowych, remonty maszynowni dźwigu, remonty lub wymiany pozostałych elementów dźwigu. Ze środków funduszu remontowego nieruchomości finansuje się także wymianę dźwigów.
- 4. Kumulowane środki finansowe na funduszach remontowych poszczególnych nieruchomości służą finansowaniu bieżących prac w oparciu o roczne plany rzeczowo – finansowe oraz gromadzone są na przyszłe planowane remonty.

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

5. Fundusz remontowy danej nieruchomości nie może być trwale przenoszony na inną nieruchomość.
6. W przypadku wydzielenia się danej nieruchomości ze Spółdzielni nadwyżka lub niedobór środków finansowych na funduszu remontowym nieruchomości uwzględniana jest w całkowitym rozliczeniu finansowym spółdzielni z tą nieruchomością.

§ 35

Wykorzystanie funduszu remontowego mienia Spółdzielni.

1. Fundusz remontowy mienia Spółdzielni może być wykorzystany na finansowanie remontów składników tego mienia z uwzględnieniem podziału środków zgodnie z § 33 ust. 3 i ust. 4 w tym między innymi:
 - 1) na remonty budynków technicznych, urządzeń i sieci technicznego uzbrojenia terenu związanych z funkcjonowaniem budynków lub osiedli,
 - 2) na remonty lokali wynajmowanych przez spółdzielnię,
 - 3) na remonty dróg osiedlowych, parkingów, ciągów pieszo - jezdnych, chodników, urządzeń placów zabaw położonych poza obrębem nieruchomości budynkowych, w części nie pokrytej z wpłat, o których mowa w § 33 ust. 3 pkt. 1) i ust. 4 pkt. 1)
 - 4) na pokrycie kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych mienia spółdzielni,
 - 5) na pokrycie regresowych kosztów odszkodowań firm ubezpieczeniowych zdarzeń dotyczących mienia spółdzielni.
2. W przypadku wolnych środków funduszu remontowego mienia Spółdzielni przeznaczonego do korzystania przez wszystkie osoby zamieszkujące lub użytkujące lokale w zasobach spółdzielni w poszczególnych osiedlach mogą być one przeznaczone na przejściowe finansowanie remontów poszczególnych nieruchomości w formie wewnętrznych pożyczek w przypadku ujemnych sald funduszy remontowych tych nieruchomości w szczególności na:
 - 1) remonty budynków po klęskach żywiołowych i katastrofach budowlanych,
 - 2) remonty zapobiegające zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
 - 3) pozostałe prace remontowe
3. Z funduszu remontowego mienia spółdzielni mogą być finansowane inne prace remontowe i modernizacyjne nieruchomości objęte kompleksowym programem Spółdzielni w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej.

§ 36

Planowanie wydatków remontowych.

1. Podstawą opracowania rocznych planów remontów są przewidziane prawem okresowe przeglądy stanu technicznego budynków w tym dźwigów i budowli.
2. Remonty wykonywane są w oparciu o roczne plany rzeczowo – finansowe sporządzone na podstawie wieloletnich programów rzeczowo – finansowych opracowanych przez Zarząd. Wieloletnie programy rzeczowo – finansowe remontów, które opracowuje Zarząd winny obejmować co najmniej 3 – letnie okresy czasowe.
3. Plany rzeczowo - finansowe remontów sporządza się z podziałem na poszczególne nieruchomości z uwzględnieniem zapisów § 34 oraz na zadania remontowe finansowane z funduszu remontowego mienia Spółdzielni.

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

4. Przy opracowywaniu planów rzeczowo - finansowych remontów należy uwzględnić:
 - 1) likwidację zagrożeń bezpieczeństwa mieszkańców oraz osób trzecich,
 - 2) zabezpieczenia przeciwpożarowe nieruchomości,
 - 3) zalecenia pokontrolne wynikające z przeglądów lub decyzji uprawnionych urzędów,
 - 4) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
 - 5) stopień zużycia lub uszkodzenia elementów technicznych budynków, budowli i infrastruktury,
 - 6) proponowany wieloletni harmonogram realizacji określonego rodzaju prac remontowych,
 - 7) w zakresie remontów dźwigów :
 - przewidziane prawem okresowe przeglądy stanu technicznego h dźwigów, w tym: wpisy do ksiąg rewizyjnych dokonywane corocznie przez Urząd Dozoru Technicznego warunkujący dopuszczenie do dalszej eksploatacji,
 - przeglądy techniczne dokonywane przez firmy wykonujące bieżącą konserwację dźwigów,
 - wnioski służb technicznych spółdzielni,
 - 8) wnioski i uchwały podjęte przez Walne Zgromadzenie
 - 9) wysokość planowanych wpływów na fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości oraz fundusz remontowy mienia spółdzielni,
 - 10) przewidywany stan środków funduszy remontowych na koniec okresu poprzedzającego planowane wydatki
5. W szczególnym przypadku rozpatrywania włączenia do rocznego planu finansowego zakresu robót znacznie przewyższających wpływy na fundusz remontowy nieruchomości, warunkiem uchwalenia określonego zakresu robót jest uchwalenie wyższych wpłat na fundusz remontowy tej nieruchomości tak, aby niedobór środków nie przekraczał 2 –letnich wpływów na fundusz remontowy tej nieruchomości z uwzględnieniem przewidywanego stanu środków funduszu w okresie poprzedzającym oraz zasad, o których mowa w § 34. Planowany niedobór winien mieć pokrycie w funduszu remontowym mienia spółdzielni lub udzielonych spółdzielni dla potrzeb tej nieruchomości pożyczek lub kredytów celowych. Zasada ta nie dotyczy sytuacji awaryjnych oraz prac do wykonania nakazem administracyjnym.
6. Wysokość zadłużeń ogółem w opłatach w danej nieruchomości winna być uwzględniana przy planowaniu finansowego zakresu robót remontowych nieruchomości.
7. Pomimo uchwalenia określonego zakresu robót remontowych w danej nieruchomości Zarząd może ograniczyć ich realizację w przypadku, gdy wysokość zadłużeń w opłatach ogółem w danej nieruchomości budynkowej nie zabezpiecza finansowania planowanych do wykonania zadań remontowych z uwzględnieniem treści ust. 5 i ust. 6 niniejszego paragrafu.

§ 37

Rozliczanie wydatków remontowych.

1. Koszty remontów nieruchomości budynkowej dzieli się na części przypadające do pokrycia w danej nieruchomości przez poszczególnych dysponentów lokali tj.
 - 1) właścicieli lokali wyodrębnionych i osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokali nie będących członkami spółdzielni,

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

- 2) członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali i własność odrębną lokali,
 - 3) najemców lokali,
 - 4) osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokali.
2. Podstawą rozliczenia kosztów remontów nieruchomości przypadających do pokrycia w danej nieruchomości przez wymienionych w ust.1 dysponentów lokali jest 1m² powierzchni użytkowej lokalu lub udziały w nieruchomości wspólnej z uwzględnieniem zapisu § 8 ust. 6.
3. Koszty remontów nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu dzieli się proporcjonalnie na części przypadające do pokrycia przez poszczególnych dysponentów lokali w danych budynkach lub osiedlu. Podstawą rozliczenia kosztów remontów nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przypadających do pokrycia przez dysponentów lokali w określonych budynkach lub osiedlu jest powierzchnia użytkowa lokali lub udziały w nieruchomości wspólnej z uwzględnieniem treści § 8 ust. 6.

§ 38

Finansowanie remontów przez dysponentów lokali nie będących członkami spółdzielni, właścicieli lokali wyodrębnionych i osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

1. Właściciele lokali wyodrębnionych i osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokali nie będący członkami spółdzielni obowiązani są do ponoszenia kosztów remontów nieruchomości, w której posiadają lokale oraz kosztów remontów nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu z uwzględnieniem zapisów § 34 ust. 3 oraz § 36.
2. Na pokrycie kwoty planowanych remontów właściciele lokali wyodrębnionych i osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokali nie będący członkami spółdzielni wnoszą miesięczne zaliczki na poczet kosztów remontów, o których mowa w ust. 1 w wysokości, w terminach i w sposób obowiązujący członków spółdzielni.

§ 39

Finansowanie remontów przez dysponentów lokali będących członkami spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali.

1. Członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokali obowiązani są do ponoszenia kosztów remontów ogółu nieruchomości w częściach przypadających na członków planowanych do poniesienia w skali roku z uwzględnieniem zapisów § 34 ust. 3 oraz § 36.
2. Na pokrycie kwoty planowanych remontów członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokali wnoszą miesięczne zaliczkowe wpłaty na poczet kosztów remontów, o których mowa w ust. 1 w wysokościach ustalonych przez radę nadzorczą w oparciu o roczny plan rzeczowy remontów poszczególnych nieruchomości z uwzględnieniem stanu środków funduszu na początek danego roku.
3. Miesięczne zaliczkowe wpłaty wnoszone są zgodnie z terminem wnoszenia opłat za lokale ustalonym w statucie spółdzielni.

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

§ 40

Finansowanie remontów przez dysponentów lokali będących członkami spółdzielni posiadającymi własność odrębną.

1. Członkowie spółdzielni posiadający odrębne własności obowiązani są do ponoszenia kosztów remontów nieruchomości planowanych do poniesienia w skali roku, w których znajdują się ich lokale oraz nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania z uwzględnieniem zapisów § 34 ust. 3 oraz § 36.
2. Na pokrycie kwoty planowanych remontów właściciele lokali wyodrębnionych będący członkami spółdzielni wnoszą miesięczne zaliczki na poczet kosztów remontów, o których mowa w ust. 1 w wysokości, w terminach i w sposób obowiązujący członków spółdzielni.

§ 41

Finansowanie remontów przez dysponentów lokali będącymi najemcami oraz osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokalu.

1. Dysponenci lokali będący najemcami wnoszą opłaty czynszowe ustalone wg umów najmu cywilno – prawnych, z których pokrywane są koszty remontów nieruchomości budynkowej i nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni rozliczonych zgodnie z § 37.
2. Osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokalu obowiązane są do ponoszenia kosztów remontów nieruchomości na zasadach jak członkowie spółdzielni posiadający własność odrębną.
3. Na pokrycie kwoty planowanych kosztów remontów osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokali wnoszą miesięczne zaliczki w ustalonych kwotach w terminach i w sposób obowiązujący członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali.

§ 42

Postanowienia dodatkowe.

1. Rozliczenie wydatków i przychodów funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości oraz funduszu remontowego mienia spółdzielni przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
2. Niewykorzystane w danym roku fundusze przechodzą na rok następny.
3. Nadwyżka wydatków nad przychodami danego funduszu obciąża ten fundusz w roku następnym.
4. Stawki wpłat naliczanych na fundusze remontowe w nieruchomościach w ramach opłat za używanie lokali, powinny zabezpieczać wielkość faktycznych potrzeb w tym zakresie z uwzględnieniem wieloletnich harmonogramów ich realizacji z uwzględnieniem treści § 36.
5. Wysokość bieżących wpłat na fundusz remontowy nieruchomości ustala w drodze Uchwały Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

§ 43

Postanowienia szczególne.

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

1. W związku z rozpoczęciem z dniem 1 stycznia 2005 roku indywidualnego rozliczania kosztów remontów i przychodów na ten cel dla poszczególnych nieruchomości, w celu realizacji zasady sprawiedliwości społecznej Rada Nadzorcza w drodze odrębnej Uchwały ustali saldo funduszy remontowych poszczególnych nieruchomości wg stanu na ten dzień.
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1 winna uwzględniać wartość wykonanych prac remontowych w poszczególnych nieruchomościach do 31 grudnia 2004 roku zrealizowanych w ramach wieloletnich harmonogramów, a sfinansowanych przez ogół dysponentów lokali posiadających lokale w zasobach spółdzielni.

§ 44

Zasady realizacji i finansowania wykonania instalacji centralnej ciepłej wody użytkowej w zasobach Spółdzielni.

1. Zmiana systemu przygotowania centralnej ciepłej wody użytkowej w budynku poprzez wykonanie instalacji centralnej ciepłej wody użytkowej oraz podłączenie nieruchomości do sieci MPEC S.A w Krakowie obejmuje następujący zakres prac:
 - 1) podłączenie budynków do nowo wybudowanej sieci wysokoparametrowej centralnego ogrzewania staraniem i na koszt MPEC S.A. w Krakowie wraz z węzłem kompaktowym wymiennikowym dwufunkcyjnym,
 - 2) wykonanie instalacji centralnej ciepłej wody użytkowej w budynku tj. w częściach wspólnych lokalach mieszkalnych i w lokalach o innym przeznaczeniu wraz z opomiarowaniem,
 - 3) likwidacja piecyków gazowych w łazienkach oraz stworzenie możliwości likwidacji term kuchennych wraz z wykonaniem w kuchni ujęcia centralnej ciepłej wody użytkowej.
2. Finansowanie realizowanych prac następuje za środki:
 - 1) Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej S.A w Krakowie,
 - 2) Elektrociepłowni Kraków S.A (EC Kraków S.A),
 - 3) funduszu remontowego Spółdzielni,
 - dofinansowanie prac, dla członków Spółdzielni, ze środków funduszu remontowego Spółdzielni wynosi maksymalnie do 20 % całkowitych kosztów, o których mowa w § 45 ust. 2, na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej,
 - 4) Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Krakowie - poprzez częściowe umorzenie pożyczki,
 - 5) funduszu remontowego nieruchomości,
 - 6) inne środki

§ 45

Zakres prac realizowany w ramach wykonania instalacji centralnej ciepłej wody użytkowej.

1. Zakres prac realizowany i finansowany przez MPEC S.A. w Krakowie:

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

- 1) zastąpienie dotychczasowego węzła centralnego ogrzewania węzłem wymiennikowym kompaktowym dwufunkcyjnym dla centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody,
 - 2) wykonanie do budynku przyłączy wysokiego parametru centralnego ogrzewania
2. Zakres prac realizowany i finansowany przez Spółdzielnię:
- 1) przygotowanie zadania, nadzór i koordynacja (projekt koncepcyjny, przygotowanie materiałów informacyjnych),
 - 2) wykonanie projektu budowy instalacji c.c.w.u wraz z uzyskaniem decyzji pozwolenia na budowę (wewnątrz budynku bez węzła ciepłego),
 - 3) prace budowlano instalacyjne wewnątrz budynku w pomieszczeniach ogólnodostępnych i lokalach oraz opcjonalnie w kuchni danego lokalu,
 - 4) prace uzupełniające -przygotowanie pomieszczenia wymiennikowni,
 - 5) pozostałe prace towarzyszące.

§ 46

Zasady finansowania i rozliczania prac realizowanych w ramach wykonania instalacji centralnej ciepłej wody użytkowej przez Spółdzielnię.

1. Spółdzielnia przystępuje do realizacji zadania systemu przygotowania centralnej ciepłej wody użytkowej w oparciu o umowę o współpracy zawartą pomiędzy Spółdzielnią, a EDF Polska i MPEC SA w Krakowie.
2. Koszty realizacji prac obciążają fundusz remontowy nieruchomości. Na koszty składają się:
 - 1) prace wymienione w § 45 ust. 2
 - 2) odsetki od pożyczki
 - 3) koszty obsługi - nadzór nad pracami instalacyjno - budowlanymi
 - 4) pozostałe koszty związane z realizacją prac.
3. Zakres podstawowy obejmuje doprowadzenie ciepłej wody do węzła sanitarnego w lokalu. Doprowadzenie centralnej ciepłej wody do kuchni stanowi opcje dodatkową realizowaną na wniosek dysponenta lokalu.
4. Koszty realizacji prac w danej nieruchomości w zakresie określonym w ust. 2 rozlicza się z dysponentami lokali w terminie dwóch miesięcy od zakończenia prac, proporcjonalnie do ilości lokali w nieruchomości po uwzględnieniu:
 - 1) w odniesieniu do członków spółdzielni:
 - umorzenia części pożyczki z WFOŚ
 - dofinansowania EC Kraków S.A
 - dofinansowania Spółdzielni
 - finansowania z funduszu remontowego nieruchomości
 - dofinansowania z innych źródeł
 - 2) w odniesieniu do dysponentów lokali nie będących członkami:
 - umorzenia części pożyczki z WFOŚ
 - dofinansowania EC Kraków S.A
 - finansowania z funduszu remontowego nieruchomości
 - dofinansowania z innych źródeł

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

5. Koszty realizacji doprowadzenia centralnej ciepłej wody użytkowej do kuchni rozlicza się indywidualnie. Koszty te na wniosek dysponenta lokalu mogą być rozłożone na maksymalnie 60 miesięcznych rat.
6. Spłata kosztów, o których mowa w ust. 4 obciążają fundusz remontowy nieruchomości.
7. Ostateczne rozliczenie kosztów realizacji prac w danej nieruchomości następuje po spłacie pożyczki z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Krakowie. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów realizacji wystąpi nadwyżka kosztów nad przychodami to koszty te obciążą fundusz remontowy nieruchomości. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów realizacji wystąpi nadwyżka przychodów nad kosztami to nadwyżka ta zasili fundusz remontowy nieruchomości.

**XII. ZASADY REALIZACJI I FINANSOWANIA REMONTU DŹWIGÓW W
ZASOBACH SPÓŁDZIELNI Z UDZIAŁEM FUNDUSZU DOSTĘPNOŚCI.**

§ 47

1. Wymiana dźwigów w ramach funduszu remontowego nieruchomości z udziałem funduszu dostępności obejmuje w szczególności następujący zakres prac:
 - 1) likwidacja barier architektonicznych:
 - zewnętrznych np. budowa lub modernizacja dojść do budynku, modernizacja wejść do budynku (montaż pochylni , platform pionowych i podnośników) dojść do śmietników ,parkingów, terenów zielonych,
 - wewnętrznych, np. modernizacja ciągów komunikacyjnych poprzez likwidację różnic wysokości podłóża, dostosowanie przestrzeni wspólnych do osób ze szczególnymi potrzebami, odpowiednie oznakowanie wewnątrz budynku,
 - 2) wymiana lub modernizacja dźwigu.
2. Finansowanie realizowanych prac następuje za środki:
 - 1) funduszu remontowego nieruchomości,
 - 2) funduszu remontowego mienia Spółdzielni,
 - dofinansowanie prac, ze środków funduszu remontowego Spółdzielni na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej,
 - 3) funduszu Dostępności - poprzez częściowe umorzenie pożyczki
 - 4) inne środki

§ 48

Zakres prac realizowany przez Spółdzielnię w ramach wymiany dźwigów z udziałem Funduszu Dostępności:

- 1) przygotowanie zadania, nadzór i koordynacja (projekt koncepcyjny, przygotowanie materiałów informacyjnych i przetargowych),
- 2) wykonanie projektu i audytu,
- 3) prace budowlane na zewnątrz i wewnątrz budynku,
- 4) prace uzupełniające,
- 5) pozostałe prace towarzyszące.

§ 49

Zasady finansowania i rozliczania prac realizowanych przez Spółdzielnię.

1. Spółdzielnia przystępuje do realizacji zadania wymiany dźwigu w nieruchomości w oparciu o Fundusz Dostępności po zawarciu umowy pożyczki.
2. Na koszty realizacji zadania wymiany dźwigu w nieruchomości składają się:
 - 1) prace wymienione w § 48

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

- 2) odsetki od pożyczki
 - 3) koszty obsługi - nadzór nad pracami instalacyjno - budowlanymi
 - 4) pozostałe koszty związane z realizacją prac.
3. Koszty realizacji prac w danej nieruchomości w zakresie określonym w ust. 2 rozlicza się po zakończeniu prac, z uwzględnieniem:
- finansowania z funduszu remontowego nieruchomości,
 - dofinansowania Spółdzielni,
 - umorzenia części pożyczki,
 - dofinansowania z innych źródeł.
4. Do prac remontowych realizowanych z udziałem środków z Funduszu Dostępności nie ma zastosowania zapis § 36 ust. 5.

XIII. POŻYTKI.

§ 50

Obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonane według zasad określonych w rozdziale III oraz rozdziale XI, może być pomniejszone o:

- 1) przysługujący członkom udział w pożytkach i innych przychodach z własnej działalności gospodarczej spółdzielni. Kluczem podziałowym jest powierzchnia użytkowa lokali, do których członkowie posiadają tytuł prawny z uwzględnieniem treści § 5
- 2) przysługujący członkom spółdzielni, spółdzielni jako osobie prawnej oraz właścicielom lokali nie będących członkami spółdzielni udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej. Kluczem podziałowym jest powierzchnia użytkowa lokali lub udziały w nieruchomości wspólnej.

XIV. ZASADY WNOSZENIA OPLAT.

§ 51

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, nie pokryte pożytkami z majątku wspólnego spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej muszą być pokryte opłatami dysponenta lokalu. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na lokal użytkowy zajmowany na warunkach najmu, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa umowa najmu. Opłaty należne od lokali zajmowanych na potrzeby własne spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności na potrzeby, której lokale te są zajmowane.
2. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz spółdzielni:
 - 1) opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal,
 - 2) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości utraconych pożytków tj. różnicy między możliwym do uzyskania czynszem najmu na warunkach rynkowych, a kosztami, o których mowa w pkt. 1).
3. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do dyspozycji, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji spółdzielnia zawiadamia dysponenta lokalu pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy spółdzielni. Jeżeli dysponent

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

zwalnia lokal nie odnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za okres remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia), jednak nie dłużej niż za 21 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji spółdzielni dysponent jest obowiązany zawiadomić spółdzielnię pisemnie przed tą datą.

4. Za opłaty, o których mowa w ust. 2 solidarnie z członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, właścicielami lokali nie będących członkami spółdzielni, osobami nie będącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemcami lokali oraz osobami zajmującymi lokal bez tytułu prawnego, odpowiadają stale zamieszkujące z nim w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność osób, o których mowa w zdaniu poprzednim ogranicza do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
5. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 20 dnia miesiąca. Od opłat wnoszonych po tym terminie spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie. Na wniosek dysponenta lokalu w szczególnych przypadkach losowych Zarząd może umorzyć część lub całą kwotę naliczonych odsetek.
6. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu zależnych od spółdzielni, spółdzielnia zawiadamia pisemnie dysponentów, posiadających tytuł prawny do lokali, z co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Powyższe nie dotyczy zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych w odniesieniu do których obowiązuje co najmniej 14 dniowy termin powiadomienia, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego termin zapłaty.
Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat. Obowiązek zawiadomienia spółdzielnia realizuje poprzez umieszczenie informacji na klatkach schodowych i w indywidualnych pocztowych skrzynkach odbiorczych lub przez wysłanie na wskazany do korespondencji adres.
7. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym, którego tryb określa statut spółdzielni, a po jego wyczerpaniu - na drodze sądowej. Właściciele lokali nie będący członkami mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrz spółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
8. Opłaty za używanie lokalu mogą być wnoszone w kasie spółdzielni lub przekazami pocztowymi lub przelewami bankowymi na rachunek bankowy spółdzielni.

XV. OPŁATY DODATKOWE.

§ 52

1. Od najemców – użytkowników powierzchni, pomieszczeń wspólnych w danej nieruchomości (np. schowki, suszarnie, część korytarza itp.) z wyłączeniem prowadzenia działalności gospodarczej ustala się dodatkową odpłatność w formie czynszu.
2. Na wysokość miesięcznego czynszu za użytkowanie 1 m² powierzchni, pomieszczeń wspólnych składa się:
 - 1) opłata eksploatacyjno – konserwacyjna w przypadku powierzchni typu schowek:
 - dla dysponentów będących członkami 150 % ustalonej miesięcznej opłaty eksploatacyjno- konserwacyjnej

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

- dla dysponentów nie będących członkami 150 % ustalonej miesięcznej opłaty eksploatacyjno – konserwacyjnej wg planowanych kosztów rzeczywistych
 - w przypadku pozostałych powierzchni typu suszarnie, wózkownie, części korytarza i inne pomieszczenia gospodarcze 150 % ustalonej miesięcznej opłaty eksploatacyjno – konserwacyjnej wg planowanych kosztów rzeczywistych
- 2) opłata na pokrycie kosztów podatków i opłat na rzecz gminy w wysokości 100 % ustalonych opłat miesięcznych,
 - 3) wpłata na fundusz remontowy w wysokości:
 - 100 % ustalonych wpłat miesięcznych dla dysponenta lokalu w przypadku powierzchni typu schowek,
 - 100 % ustalonych wpłat miesięcznych dla dysponenta lokalu w przypadku pozostałych powierzchni typu suszarnie, wózkownie, części korytarza i inne pomieszczenia gospodarcze,
 - 4) koszty centralnego ogrzewania w wysokości 100 % ustalonych opłat miesięcznych w przypadku wyposażenia pomieszczenia w instalację centralnego ogrzewania,
 - 5) procent stanowiący podstawę wyliczenia opłaty eksploatacyjno- konserwacyjnej dla powierzchni typu schowek , o którym mowa w pkt. 2.1. i 2.3. będzie obowiązywać od 1 stycznia 2024 roku.
3. Naliczenie dodatkowej opłaty za użytkowanie pomieszczeń określonych w ust. 1 dokonywane jest miesięcznie.
 4. Wniesione opłaty stanowią pożytki nieruchomości, o których mowa w § 50 ust. 1 pkt.2).

§ 53

1. Odpłatność za dodatkowe indywidualne punkty świetlne w schowkach i piwnicach ustala na dany rok zarząd Spółdzielni biorąc za podstawę aktualną oraz prognozowaną cenę energii elektrycznej i szacunkowe jej zużycie w tego typu pomieszczeniach.
2. Naliczenie dodatkowej opłaty, o której mowa w ust. 1 dokonywane jest jednorazowo w miesiącu czerwcu każdego roku za cały rok kalendarzowy. Od stycznia 2015 roku naliczenie opłat za punkt świetlny w schowku dokonywane jest miesięcznie”
3. Wniesione opłaty stanowią pożytki nieruchomości, o których mowa w § 50 ust. 1 pkt.2).

§ 54

1. Od osób niebędących członkami spółdzielni pobiera dodatkowe opłaty na pokrycie kosztów związanych m.in. z:
 - wydawaniem zaświadczeń na wniosek zainteresowanego,
 - wydawaniem odpisów dokumentów
2. Wysokość opłat za określone czynności ustala rada nadzorcza w formie uchwały.

XVI. BONIFIKATY.

§ 55

1. W przypadku, gdy temperatura wewnątrz lokalu jest niższa przy maksymalnie otwartych zaworach termostatycznych od obowiązującej a okres niedogrzenia trwał co najmniej 2 dni, dysponentowi lokalu przysługuje bonifikata w opłatach za centralne ogrzewanie za każdy dzień niedogrzenia lokalu, jeżeli temperatura w lokalu w okresie grzewczym wynosi:

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

- 1) + 15⁰ C lub mniej w wysokości 1/15 części opłaty miesięcznej licząc za każdy dzień niedogrzaną lokalu
- 2) poniżej + 18⁰ C, ale jest wyższa niż określona w pkt. a w wysokości 1/30 części opłaty miesięcznej licząc za każdy dzień niedogrzaną lokalu
2. Ustala się bonifikaty w opłatach za centralną ciepłą wodę użytkową, gdy w punkcie czerpalnym w szczytowym okresie poboru jak i przy minimalnym rozborze wody, temperatura wody jest niższa od + 45⁰ C w wysokości 1/30 części opłaty miesięcznej, licząc za każdy dzień, w którym dostarczono ciepłą wodę o temperaturze niższej niż + 45⁰ C.
3. Bonifikat, o którym mowa w ust. 1 i ust. 2 udziela się w odniesieniu do części opłat dotyczących centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej.
4. Niedogrzanie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić pisemnie dysponent w dniu, w którym te fakty wystąpiły. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia. Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności dysponenta lokalu. Niesprawdzenie reklamacji przez spółdzielnię jest równoznaczne z uznaniem roszczeń dysponenta lokalu do bonifikat w opłatach.
5. Dysponentów lokali korzystających z dźwigu zwalnia się z opłat w części dotyczącej eksploatacji dźwigu, za każdy dzień unieruchomienia dźwigu w stosunku proporcjonalnym do opłaty miesięcznej. Za dzień postoju dźwigu uważa się przerwę w ruchu dźwigu nie krótszą niż 6 godzin z wyłączeniem godzin nocnych tj. od 22⁰⁰ do 7⁰⁰.
6. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z dysponentami lokali w okresach miesięcznych. Kwoty udzielanych bonifikat w opłatach stanowią zmniejszenie wpływów z tych tytułów.

XVII. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI.

§ 56

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszelkie urządzenia z nimi związane w należytych stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień ust. 2. Obowiązkiem spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.
2. Szczegółowy zakres napraw i konserwacji obciążających spółdzielnię i członków określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Zasady określone regulaminem, o którym mowa w zdaniu poprzednim obowiązują również osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego. Prawa i obowiązki najemców lokali określa umowa najmu.

§ 57

1. Tekst jednolity Regulaminu został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/2023 z dnia 21.03.2023 roku.
2. Z chwilą wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28.12.2004 roku wraz z późniejszymi zmianami.

Sekretarz Rady
(-)
Stefan Kopeć

Przewodniczący Rady Nadzorczej
(-)
Wiesław Kurbiel

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

Załącznik nr 1
Partycypacja w kosztach utrzymania nieruchomości.

1. Wykaz nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w poszczególnych budynkach w os. Dywizjonu 303 i 2 Pułku Lotniczego posadowionych na gruntach będących w wieczystym użytkowaniu spółdzielni.

os. DYWIZJONU 303

Lp.	opis	Nr działki	pow. działki m²
1.	droga wew. do bud.14,14b,17,18	143/31	1684
2.	parking przy 16	143/36	862
3.	zieleń	143/38	2181
4.	droga do 14	143/40	561
5.	chodnik i zieleniec do 14 i przy parku	292/1	2927
6.	droga osiedlowa do 9,10,11,12 12a i szkoły	143/44	6812
7.	droga osiedlowa do bud.3,4,4c, 5,6,7, 8, 11, paw. 1 przych. nr 2.	143/52	12916
8.	zieleniec przy pawilonie nr 3	143/53	2023
9.	chodnik osiedlowy przy bud. nr12a	143/54	1300
10.	parking przy bud. tech. nr 4a	143/60	508
11.	tereny zielone przy garażach nr 19a i 19b	142/20	166
12.	tereny zielone przy garażach j.w.	142/21	15
13.	tereny zielone j.w.	142/27	293
14.	droga –(część drogi 143/52)	153/4	47
15.	droga do bud. 36,37i 38a.	116/2	1650

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

16.	chodnik, przed bud.43	116/6	268
17.	droga do szkoły społecznej.	113/5	550
18.	dojazd do 38a	113/6	481
19.	droga 38,38b,39.	113/8	2972
20.	zieleń przy 37, 38	113/9	671
21.	parking dla 40,41	113/12	1205
22.	droga do 43, 42,	117/1	2028
23.	droga do Mini – Centrum	123/2	8
24.	droga do 45,48,47	106/4	566
25.	chodnik osiedlowy	106/7	866
26.	chodnik osiedlowy	106/8	905
27.	zieleń przed 50 i51	106/10	2688
28.	zieleń przed paw. pryw.	104/27	136
29.	ciąg pieszo – jezdny	104/28	2157
30.	zieleń chodniki	104/39 104/41 104/42	1479 119 36
31.	parking dla 55 i 56	104/31	1640
32.	droga osiedlowa	104/34	1823
33.	droga wew.dla garaży 56b i 58a,58b	104/38	576
36.	zieleń przed bud. 64	167/6	748
37.	droga do 64a i 64B	167/7	2262
38.	zieleń przy parku	136/15	139
39.	droga j.w.	136/16	90
40.	droga j.w.	136/36	199,3
41.	droga j.w.	136/37	14,7

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

42.	droga osiedlowa do bud.26,27,28,30	136/25	3770
43.	parking osiedlowy	136/27	3771
44.	zieleń przy parku	136/33	1671
45.	zieleń przy parku	137/2	68
46.	zieleń przy bud. 11	143/50	113

ZESPOŁY GARAŻOWE

os. Dywizjonu 303

Lp.	opis	Nr działki	pow. działki m ²
2.	zieleń przy garażach nr 61	168/34	753
3.	zieleń j.w.	168/36	611

os. 2 Pułku Lotniczego

1.	droga	178/10	87
----	-------	--------	----

PAWILONY HANDLOWE

os. Dywizjonu 303

Lp.	Opis	Nr działki	pow. działki m ²
1.	zieleń os. + chodnik	155/1	31
2.	zieleń os. + chodnik	155/2	31
3.	zieleń os.	155/3	159
4.	droga os. + parking	155/4	927

os. 2 Pułku Lotniczego

Lp.	Opis	Nr działki	pow. działki m ²
1.	Droga do 1d i paw.1c	177/4	526

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

os.2 Pułku Lotniczego

Lp.	Opis	Nr działki	pow. działki m²
1.	Droga do 4b	176/5	286
3.	droga, parking przy przychodni	175/15	1125
4.	droga do bud.18	175/18	146
5.	zieleń + droga do bud.16 i 17	175/20	2257
6.	zieleń przy ciągu pieszym	175/24	531
7.	zieleń przy ciągu pieszym	175/26	481
8.	zieleń przy ciągu pieszym	175/27	1230
9.	ciąg piesz	175/28	2615
10.	zieleń +chodnik	175/29	721
11.	zieleń osiedlowa przed 13	175/30	2278
12.	chodnik przed 13	175/31	751
13.	zieleń przy ciągu pieszym	175/35	937
14.	zieleń przy ciągu pieszym	175/37	308
15.	droga do bud. 3 i 5	175/43	242
16.	zieleń os. Przy bud. 9	175/50	87
17.	droga osiedlowa do 9,6,7,8 i 5	175/51	4163
18.	parking +droga do10	175/56	1193
19.	droga do 17a i 17 b	174/5	200
20.	droga do paw.1	177/6	25
21.	droga do paw.1	177/7	38
22.	droga do paw.1	175/41	11
23	droga do paw.1	175/42	11
24	droga do bud.26 i 24	162/1	1549

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

2. Wykaz nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni służących osobom zamieszkałym w poszczególnych nieruchomościach.

OS. DYWIZJONU 303

Lp.	Opis	Nr działki	pow. działki m ²	nieruchomości obciążone
1.	droga do 16 i 16a	143/37 143/65	144 38	16 16a
2.	parking przy 9 i 8	143/46	166	8,9
3.	16a bud. trafo	145/8	184	8,9,11,17,18,19 rez. (10)
4.	4b bud. trafo	153/3	209	5,11 rez.(6,11)
5.	stacja w bud. nr 6			6,7,5 rez.(7,8)
6.	stacja wbud. Nr 11			11,14 rez.(12a,5)
7.	stacja w bud nr 14			14 (12a)
8.	4a bud. tech. +garaże	153/5	517	
9.	38a bud. tech. +garaże			
10.	38b trafo	113/2	108	36,37,39,40,41 rez. (28,30,39,40,43)
11.	hydrofornia w bud.43			43
12.	Stacja trafo w bud. nr 43			42,44
13.	hydrofornia w bud.46			46
14.	stacja trafo w bud. nr 46			46,47 rez. (41,42,45,48,50)
15.	hydrofornia w bud.51			51
16.	stacja trafo w bud. nr 51			50,51 rez.(52,53)
17.	parking	145/5	308	16,16a
18.	58b bud. tech.	104/37	493	
19.	58c bud. trafo	104/15	116	56,57,64, rez.54,55

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

bud. 12a,23,25,26,27,28,30,45,48,52,53,54,55 – zasilanie podstawowe ze stacji trafo zewnętrznych

os.2 PUŁKU LOTNICZEGO

Lp.	Opis	Nr działki	pow. działki m²	nieruchomości obciążone.
1.	Bud. tech.4a.	176/4	500	
2	4b trafo.	176/3	131	5,6,8,9 rez.(3,7)
3.	Trafo w bud.9			3 rez(5,2,9)
4.	Trafo w paw.1c			1d paw.1c
5.	Trafo w bud. 13			7,13,10, rez(6,16)
6.	droga do bud. 2 i garaży	175/47	583	2a, 2
7.	droga do bud. 12 i garaży	175/57	313	12, 12a
8.	Bud. tech.17a	174/4	541	13, 16, 19, 26
9.	17b trafo	174/3	108	15,16,26 rez.(26,13)

bud. nr 2,11,12, -zasilanie podstawowe ze stacji trafo zewnętrznych

3. Wykaz nieruchomości gruntowych stanowiących mienie spółdzielni, z których pożytki z dzierżawy przeznaczone są dla członków spółdzielni.

os. DYWIZJONU 303

Lp.	Nr działki	pow. działki m²
1.	143/56	57
2.	143/48	123
3.	143/41	99
4.	116/4	29

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

os. 2 PUŁKU LOTNICZEGO

Lp.	Nr działki	pow. działki
1.	175/12	58
2.	175/17	68
3.	175/22	88
4.	175/25	189
5.	175/33	135
6.	175/39	53
7.	175/40	84
8.	175/49	94

4. Wykaz nieruchomości budynkowych, w tym:
- nieruchomości budynkowe z lokalami mieszkalnymi będące własnością członków
 - nieruchomości budynkowe, w których lokale są własnością członków spółdzielni i spółdzielni jako osoby prawnej.

os. DYWIZJONU 303

Lp.	Nr budynku	Nr działki	pow. działki m²
1.	5	143/59	9525
2.	6	143/58	2834
3.	7	143/57	2237
4.	8	143/47	2544
5.	9	143/45	2491
6.	10	143/49	2567
7.	11	143/51	12172
8.	12a	143/55	3799
9.	14	143/39	11171
10.	17	143/64	2666

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

11.	18	143/30	2673
12.	19	143/29	5586
13.	16 bud. tech + garaże	145/7	240
14.	36	116/3	3608
15.	37	116/5	3737
16.	38a bud. tech. + garaże	113/7	402
17.	39	113/10	3396
18.	40	113/11	2062
19.	41	113/13	2677
20.	42	285	4005
21.	43	117/4	4225
22.	44	123/3	3204
23.	45	106/2	3148
24.	46	106/5	5069
25.	47	106/6	3167
26.	48	106/3	4148
27.	50	106/9	4213
28.	51	106/11	6275
29.	52	104/26	3358
30.	53	104/25	2818
31.	54	104/24	2299
32.	55	104/30	2763
33.	56	104/32	3224
34.	57	104/33	3211

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

35.	64	167/3	3373
36.	23	136/24	3387
37.	25	136/26	3667
38.	26	136/28	1599
39.	27	136/29	1769
40.	28	136/30	2143
41.	30	136/31	2106
42.	66a	292/2	2848

ZESPOŁY GARAŻOWE

Lp.	Nr garażu	Nr działki	pow. działki m²
1.	56a (M.Dąbrowskiej)	104/35	5136
2.	56b zesp. garaży.A	103/5	4242
3.	19a – zesp. garaży D	290	1029
4.	19b – zesp. garaży D1	142/26	1347
5.	2a garaże	175/46	648
6.	12a garaże	175/55	606
7.	61 – zesp. garaży B	168/35	1762
8.	1b – zesp. garaży C i C1	178/11	8470

PAWILONY HANDLOWE

OS. DYWIZJONU 303

Lp.	Nr pawilonu	Nr działki	pow. działki m²
1.	paw. Nr 1	155/5	7455

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

OS. 2 PUŁKU LOTNICZEGO

2.	paw. 1 (A- B)	177/2	7822
3.	paw.1c (C-D)	177/3	5849

OS.2 PUŁKU LOTNICZEGO

Lp.	Nr budynku	Nr działki	pow. działki m²
1.	19	175/16	6714
2.	18	175/19	6807
3.	16	175/21	8616
4.	15	175/23	7208
5.	13	175/32	9073
6.	7	175/34	1866
7.	8	175/36	3652
8.	6	175/38	2624
9.	3	175/44	7092
10.	5	175/45	9096
11.	2	175/48	2341
12.	9	175/52	6272
13.	10	175/53	7047
14.	11	175/54	3257
15.	12	175/58	2492
16.	1d	177/5	2026
17.	26	163/1	5389

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

ZAŁĄCZNIK Nr 2

**OŚWIADCZENIE NA POTRZEBY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZALEŻNYCH OD
ILOŚCI OSÓB W TYM USTALENIA OPŁATY ZA WYWÓZ NIECZYSTOŚCI**

A.OBOWIĄZEK ZŁOŻENIA OŚWIADCZENIA			
Podstawa prawna:			
1. Statut Spółdzielni.			
2. Regulaminem szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat i wpłat przypadających na lokale oraz finansowania i rozliczania remontów zasobów mieszkaniowych w SM „Czyżyny”.			
3. Ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r. Dz.U. 1996 Nr 132, poz. 622 t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 2519			
Okoliczności powodujące obowiązek złożenia oświadczenia (zaznaczyć właściwy kwadrat poprzez postawienie znaku X)			
☐ pierwsze oświadczenie			
☐ zmiana danych zawartych w oświadczeniu (data zaistnienia zmian)			
(dzień – miesiąc – rok)			
B.DANE DYSPONETA LOKALU SKŁADAJĄCEGO OŚWIADCZENIE WRAZ Z ADRESEM ZAMIESZKANIA (LUB OSOBY REPREZENTUJĄCEJ)			
<i>Przez dysponenta lokalu – należy rozumieć osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu.</i>			
Nazwisko i imię			
Gmina	Ulica	Nr domu	Nr lokalu
Miejscowość	Kod pocztowy	Pocztą	
C. ADRES LOKALU			
OSIEDLE:		Numer budynku/lokalu:	
D. LICZBA OSÓB ZAMIESZKUJĄCYCH ORAZ KORZYSTAJĄCYCH Z LOKALU			
<i>Należy wpisać liczbę osób faktycznie zamieszkujących oraz korzystających z lokalu wraz ze składającym oświadczenie, jeśli zamieszkuje w tym lokalu</i>			
Liczba osób	 Słownie liczba osób:		

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

**E. OŚWIADCZENIE I PODPIS SKŁADAJĄCEGO DEKLARACJĘ / OSOBY
REPREZENTUJĄCEJ SKŁADAJĄCEGO OŚWIADCZENIE**

Pouczony/a o odpowiedzialności karnej z art. 233 § 1 Kodeksu karnego - kto, składając zeznanie mające służyć jako dowód w postępowaniu sądowym lub w innym postępowaniu prowadzonym na podstawie ustawy, zeznaje nieprawdę lub zataja prawdę, podlega karze pozbawienia wolności do lat 8 - oświadczam, że podane przeze mnie dane są zgodne z prawdą.

miejsowość i data)

czytelny podpis

**F. OŚWIADCZENIE I PODPIS SKŁADAJĄCEGO DEKLARACJĘ / OSOBY
REPREZENTUJĄCEJ SKŁADAJĄCEGO OŚWIADCZENIE**

Ja niżej podpisany/ podpisana oświadczam, że:

☐ Wyrażam zgodę*

☐ Nie wyrażam zgody*

na udostępnienie przez Spółdzielnię danych dotyczących ilości osób z niniejszego oświadczenia innym dysponentom lokali w danej nieruchomości.

* właściwe zakresi

miejsowość i data

czytelny podpis

Pouczenie:

1. W przypadku zmiany danych będących podstawą ustalenia wysokości należnej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi należy niezwłocznie złożyć nowe oświadczenie do siedziby Spółdzielni – dziennik podawczy pok. 12 lub e-mailem: dziennik@smczyzny.pl

2. Zgodnie z § 10 ust. 4-8 Regulaminu szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat i wpłat przypadających na lokale oraz finansowania i rozliczania remontów zasobów mieszkaniowych w SM „Czyżyny”:

„4. Nie zwalnia się z opłat w przypadku przebywania poza miejscem zamieszkania lub niekorzystania z lokalu krócej niż przez 3 miesiące.

5. Korekty liczby osób, w tym aktualizacja opłat dokonywana jest od miesiąca następnego po pisemnym zgłoszeniu tego faktu do spółdzielni w formie pisemnego oświadczenia.

6. W przypadku, gdy spółdzielnia uzyska informację, że w lokalu stale zamieszkuje lub faktycznie korzysta z lokalu większa liczba osób niż była zgłoszona wg złożonego oświadczenia, a dysponent lokalu nie poinformował spółdzielni o tym fakcie, od następnego miesiąca spółdzielnia dokonuje korekty naliczenia opłat liczonych od liczby osób z jednoczesnym poinformowaniem o tym fakcie dysponenta lokalu. Ponadto będzie naliczana korekta naliczeń opłat wstecz od różnicy liczby osób maksymalnie za 3 lata. Ciężar dowodu, że okres jest krótszy spoczywa na zainteresowanym.

7. W związku z obowiązkiem uczestnictwa w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, dysponentom lokali posiadającym tytuł prawny do lokalu, którzy złożyli i złożą oświadczenia nie wykazujące żadnych osób, nalicza się opłatę w wysokości przypadającej na 1 osobę z tytułu wydatków określonych w § 8 ust. 3 z wyłączeniem opłaty za wywóz nieczystości tj. pkt. c § 8 ust. 3.

8. Warunkiem zwolnienia z opłaty za wywóz nieczystości jest przedłożenie przez dysponenta lokalu poświadczenia zarządcy nieruchomości lub Gminy o ponoszeniu opłaty w innym miejscu zamieszkania.”

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

Załącznik nr 3

**WYKAZ ROBÓT ZALICZANYCH DO REMONTU I MODERNIZACJI BUDYNKU
MIESZKALNEGO**

1. Remont lub modernizacja przyłączy, elementów przyłączy budynku lub wykonanie nowych przyłączy, obejmujące między innymi:
 - 1) przyłącza wodociągowe,
 - 2) przyłącza kanalizacyjne,
 - 3) przyłącza sieci ciepłej, węzły ciepłne,
 - 4) przyłącza do linii elektrycznej,
 - 5) przyłącza do sieci gazowej
2. Remont i modernizacja fundamentów, łącznie z izolacjami, obejmujące między innymi:
 - 1) wzmocnienie fundamentów lub ich zabezpieczenie,
 - 2) izolacje przeciwwodne, przeciwwilgociowe, ciepłe,
 - 3) osuszanie fundamentów
3. Remont lub modernizacja elementów konstrukcyjnych budynku lub ich części, dotyczące między innymi:
 - 1) konstrukcji stropów,
 - 2) konstrukcji ścian nośnych i zewnętrznych,
 - 3) konstrukcji i pokrycia dachu,
 - 4) docieplenia stropów i stropodachów,
 - 5) kanałów spalinowych i wentylacyjnych,
 - 6) pozostałych elementów konstrukcyjnych budynku, jak np. słupów, podciągów, schodów, zadaszeń, balkonów, loggi, izolacji przeciwwodnych, dźwiękochłonnych
4. Remont lub modernizacja elewacji budynku, obejmujące między innymi:
 - 1) tynki i okładziny zewnętrzne,
 - 2) malowanie elewacji,
 - 3) docieplenie ścian budynku,
 - 4) obróbki blacharskie i elementy odwodnienia budynku
5. Wbudowanie nowych, wymiana lub remont okien w częściach wspólnych nieruchomości oraz drzwi zewnętrznych.
 - 1) Przebudowa układu funkcjonalnego budynku, obejmująca między innymi:
 - 2) wejścia,
 - 3) dźwigi osobowe,
 - 4) wjazdy, podjazdy, zabezpieczenia i wykonanie innych elementów związanych z udostępnieniem i przystosowaniem obiektu oraz pomieszczeń ogólnodostępnych budynku dla osób niepełnosprawnych,
 - 5) inne powierzchnie wspólne w budynkach
6. Remont, modernizacja, wymiana lub wykonanie nowych instalacji budynku, obejmujące rozproszanie po budynku w szczególności:
 - 1) instalacji wodnych (w tym instalacje centralnej ciepłej wody użytkowej) z wyłączeniem instalacji wew. w lokalu od zaworu przed wodomierzem (wodomierz należy do instalacji wewnątrz lokalu),
 - 2) instalacji kanalizacyjnych z wyłączeniem instalacji wewnątrz w lokalu (od pionu),
 - 3) instalacji elektrycznych (z wyłączeniem instalacji w lokalu od licznika elektrycznego), odgromowych i uziemienia,

TEKST JEDNOLITY
21.03.2023R.

- 4) instalacji wentylacyjnych mechanicznych (bez kratek, anemostatów w lokalach)
- 5) instalacji domofonowych (bez unifonów w zakresie bieżącej wymiany po uszkodzeniu),
- 6) przewodów wentylacyjnych, spalinowych i dymowych (bez kratek w lokalach),
- 7) instalacji gazowych (od zaworu głównego do zaworów odcinających odbiorniki),
- 8) instalacji centralnego ogrzewania,
- 9) instalacji azart (bez gniazdek abonamenckich i rozprowadzeń w lokalach),
- 10) instalacji monitoringu,
- 11) instalacji fotowoltaicznej dla produkcji energii elektrycznej z energii słonecznej na potrzeby energetyczne urządzeń i instalacji części wspólnych
7. Remonty części wspólnych budynków (ciągów komunikacyjnych, piwnic, strychów, zsypów, magazynów, wózkowni, rowerowi, suszarni).
8. Remonty i modernizacja ciągów pieszych wraz z drogami i parkingami oraz innych powierzchni utwardzonych.
9. Remonty i modernizacja placów zabaw.
10. Organizacja ruchu i parkowania pojazdów w przypadku objęcia danego obszaru regulaminem parkowania w oparciu o identyfikatory.
11. Zakładanie nowej i rekultywacja starej zieleni na terenie nieruchomości.
12. Koszt legalizacji lub wymiany legalizacyjnej indywidualnych wodomierzy zimnej i ciepłej wody od 2020 roku.