

**REGULAMIN**  
**ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI**  
**MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI, ROZLICZANIA**  
**KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO LOKALI**  
**ORAZ**  
**POBIERANIA OPŁAT ZA C. O. I PODGRZANIE WODY**  
(tekst jednolity)

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują w szczególności koszty:
  - 1.1 administrowania nieruchomościami,
  - 1.2 dostawy energii cieplnej,
  - 1.3 dostawy energii elektrycznej,
  - 1.4 *skreślony*
  - 1.5 wywozu nieczystości,
  - 1.6 eksploatacji instalacji telewizyjnej i internetu,
  - 1.7 eksploatacji instalacji domofonowej,
  - 1.8 odpisu na fundusz remontowy,
  - 1.9 obsługi instalacji gazu ziemnego.
2. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan rzeczowo finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresie rocznym pokrywającym się z latami kalendarzowymi. Koszty c. o. i c. w. powinny być rozliczone do końca kwietnia następnego roku.
4. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta: planu rzeczowo - finansowego, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
5. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami, a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.
6. Wszelkie zmiany (ilość osób, itp.), obowiązują od pierwszego dnia następnego miesiąca, po zgłoszeniu przez lokatora.
7. Jednostką organizacyjną poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów c. o. – budynek.
8. Pod pojęciem „użytkownika lokalu” rozumie się członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, członka Spółdzielni, będącego właścicielem lokalu i właściciela lokalu nie będącego członkiem”.

**II. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH**

1. Koszty eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane w skali wyodrębnionej nieruchomości, z wyjątkiem kosztów c. o. i c. w., które są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla budynków:
  - 1.1. gdzie dostawa energii cieplnej następuje wyłącznie na cele centralnego ogrzewania i jest dokonywany pomiar poboru energii cieplnej według wskazań urządzeń pomiarowych (ciepłomierzy lub liczników energii elektrycznej) zainstalowanych w węzłach cieplnych,
  - 1.2. gdzie dostawa energii cieplnej następuje zarówno na cele centralnego ogrzewania, jak i podgrzania wody i jest dokonywany pomiar poboru energii

- cieplnej według wskazań urządzeń pomiarowych (ciepłomierzy lub liczników energii elektrycznej) zainstalowanych w węzłach cieplnych.
2. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzony z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ewidencjonowany i rozliczany na poszczególne nieruchomości.
  3. Koszty wywozu śmieci są ustalane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie aktami prawa miejscowego, koszty prowadzenia rozliczeń z tego tytułu są ustalane na podstawie kalkulacji własnej. Rozliczenie i ustalenie opłat następuje na podstawie liczby zamieszkałych osób w nieruchomości,
    - 3.1. Ilość osób zamieszkałych w lokalu ustala się na podstawie oświadczenia mieszkańca danego lokalu na piśmie, bądź na podstawie innych oświadczeń lub dostępnych Spółdzielni informacji.
  4. Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się osoby przebywające w lokalu z zamiarem stałego pobytu.
  5. *skreślony*
  6. *skreślony*
  7. *skreślony*
  8. Koszty eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych, do których nie mają zastosowania postanowienia Rozdz. II ust. 3 oraz Rozdz. III ust 7 są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych.
  9. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak np: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic, schodów wewnętrznych w lokalu.
  10. Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, kłozety, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, komórki itp. z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.
  11. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się według dokumentacji technicznej budynku z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup>.
  12. Koszty eksploatacji i remontów rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, najmu, lokale wyodrębnione funkcyjne lokale mieszkalne oraz lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami (bez odpisów na fundusz remontowy oraz podatku od nieruchomości) jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z zastrzeżeniem postanowienia Rozdz. II. Ust. 3 i 7 oraz Rozdz. III. ust 7).
  13. Średni roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (z wyłączeniem odpisów na fundusz remontowy oraz podatku od nieruchomości) ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów przez średnio roczną powierzchnię użytkową lokali określonych w Rozdz. II ust. 12 (z zastrzeżeniem postanowień Rozdz. II. ust. 3 i 7).

14. Wyliczony według zasad określonych w Rozdz. II ust. 13. średni roczny koszt eksploatacji 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej jest skorygowany dla lokali użytkowych własnościowych z tytułu wyższych stawek opłat za usługi komunalne (wywóz śmieci) oraz innych dodatkowych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w związku z tymi lokalami.
15. Ustalony według zasad określonych w Rozdz. II ust. 11 i 14, średni roczny koszt eksploatacji 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej powiększony jest dla poszczególnych lokali o odpis na fundusz remontowy w wysokości właściwej dla danego lokalu oraz o podatek od nieruchomości uiszczany przez Spółdzielnię od danego lokalu. Zasady dokonywania odpisów na fundusz remontowy określa Rada Nadzorcza, naliczanie podatku od nieruchomości regulują odrębne przepisy.
16. Rozliczenie kosztów energii elektrycznej zużytej na potrzeby administracyjne budynku.
  - 16.1. Rozliczanie kosztów energii elektrycznej zużytej na potrzeby oświetlenia klatek schodowych i piwnic budynków Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubartowie polega na:
    - 16.1.1 rozliczaniu między dostawcą energii elektrycznej, a Spółdzielnią Mieszkaniową w Lubartowie zgodnie z fakturami VAT.
    - 16.1.2 rozliczaniu między Spółdzielnią Mieszkaniową, a użytkownikami lokali mieszkalnych zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym Regulaminie.
  - 16.2. Rozliczanie kosztów zużycia energii elektrycznej wyrażonej w kWh, pomiędzy dostawcą a Spółdzielnią Mieszkaniową odbywa się odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, w oparciu o wskazania liczników, zainstalowanych w poszczególnych budynkach.
  - 16.3. Opłata miesięczna przypadająca na 1 m<sup>2</sup> p. u. za zużycie energii elektrycznej na potrzeby administracyjne budynku ustalana jest na podstawie kosztów rocznych.
  - 16.4. Nadwyżka lub niedobór kosztów pomiędzy wpłatami z tytułu zaliczek na poczet zużycia energii elektrycznej na potrzeby administracyjne a kosztami rzeczywistymi, zwiększa lub zmniejsza koszt eksploatacji nieruchomości w roku następnym.
17. Rozliczenie kosztów energii elektrycznej zużytej na potrzeby oświetlenia osiedli
  - 17.1 Koszty oświetlenia terenów osiedli Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubartowie ponoszą w równym stopniu wszyscy użytkownicy lokali za wyjątkiem użytkowników, których oświetlenie terenu zasilane jest z licznika administracyjnego budynku.
  - 17.2 Koszt oświetlenia osiedli naliczany jest w odniesieniu do 1 m<sup>2</sup> p. u. lokalu.
  - 17.3 Stawka przypadająca na 1 m<sup>2</sup> p. u., za oświetlenie osiedli ustalana jest przez podzielenie rocznych kosztów zużycia energii elektrycznej i utrzymania sieci oświetleniowej przez powierzchnię użytkową wszystkich mieszkań, za wyjątkiem powierzchni mieszkań, których oświetlenie terenu zasilane jest z licznika administracyjnego budynku.
  - 17.4 Nadwyżka lub niedobór kosztów pomiędzy wpłatami z tytułu zaliczek na poczet zużycia energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia osiedli a kosztami rzeczywistymi, zwiększa lub zmniejsza koszt eksploatacji nieruchomości w roku następnym.
  - 17.5 W pierwszym roku stawka opłaty za oświetlenie osiedli zostanie ustalona szacunkowo na podstawie przewidywanych kosztów zużycia i konserwacji oświetlenia.
18. Rozliczenie kosztów energii elektrycznej zużytej na potrzeby garaży.
  - 18.1. W garażach, w których zamontowane są podliczniki energii elektrycznej, odczytu zużycia dokonuje pracownik Spółdzielni raz w roku, na zakończenie roku.
  - 18.2. Koszt zużycia wylicza się na podstawie zużycia i średniej ceny 1 kWh w danym roku.
  - 18.3. W przypadku nieudostępnienia licznika do odczytu, użytkownik garażu zostanie obciążony podwójnym średnim kosztem energii dla danego zespołu garaży.

19. Rozliczenie kosztów eksploatacji boiska wielofunkcyjnego, zlokalizowanego w osiedlu Cicha.
  - 19.1 Koszty eksploatacji boiska wielofunkcyjnego dzielone są proporcjonalnie do powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych Spółdzielni położonych w Lubartowie.
20. Rozliczenie kosztów eksploatacji monitoringu.
  - 20.1 Koszty eksploatacji monitoringu dzielone są proporcjonalnie do powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych Spółdzielni położonych w Lubartowie.

### III. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAW CIEPŁA DLA OGRZEWANIA LOKALI I PODGRZEWANIA WODY ORAZ KONSERWACJI C. O. I C. W.

1. Koszty dostaw ciepła dla ogrzania lokali i podgrzewania wody rozlicza się na podstawie ilości ciepła wyrażonego w GJ lub kWh:
  - 1.1. odrębnie dla każdego budynku, gdy dostawa energii cieplnej następuje wyłącznie na cele centralnego ogrzewania i jest dokonywany pomiar tej energii według wskazań ciepłomierza lub licznika energii elektrycznej zainstalowanego w budynku,
  - 1.2. odrębnie dla każdego budynku, gdy dostawa energii cieplnej następuje zarówno dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody, a pomiar zużycia energii dokonywany jest według wskazań ciepłomierzy lub liczników energii elektrycznej zainstalowanych w budynkach zarówno dla potrzeb c. o. jak i c. w.
  - 1.3. dla budynków zaopatrywanych w energię cieplną dla potrzeb centralnego ogrzewania i ciepłej wody: z różnym systemem opomiarowania dla c. o. i c. w.
    - 1.3.1. odrębnie dla centralnego ogrzewania według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w budynkach,
    - 1.3.2. łącznie dla potrzeb ciepłej wody według wskazań ciepłomierza lub licznika energii elektrycznej zainstalowanych w grupowym węźle cieplnym (wymiennikowni).
2. Koszty konserwacji c. o. i c. w. rozlicza się jednolicie na całość zasobów mieszkaniowych Spółdzielni ogrzewanych centralnie. Koszty konserwacji c. o. i c. w. rozlicza się odrębnie w ramach innych kosztów eksploatacyjnych. Okresem rozliczeniowym kosztów konserwacji c. o. i c. w. jest rok obrachunkowy (rok kalendarzowy).
3. Koszty centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych rozlicza się:
  - 3.1. w mieszkaniach wyposażonych w podzielniki kosztów:
    - 3.1.1. 40 % kosztów centralnego ogrzewania rozlicza się według wskazań tych urządzeń,
    - 3.1.2. 60 % - rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań,
  - 3.2. w mieszkaniach zasilanych w energię cieplną pochodzącą z pomp ciepła i wyposażonych w podzielniki kosztów:
    - 3.2.1. 40% kosztów centralnego ogrzewania budynku rozlicza się na podstawie wskazań podzielników,
    - 3.2.2. 60% kosztów centralnego ogrzewania budynku – rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań,
    - 3.2.3. 100% kosztów strat ciepła na sieci przesyłowej pomiędzy wymiennikownią i budynkiem rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań.
  - 3.3. w mieszkaniach nie wyposażonych w podzielniki kosztów, nie odczytanych z winy lokatora albo gdy użytkownik lokalu dokona ingerencji w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań stosuje się stawkę ryczałtową. Stawka ryczałtowa stanowi przewidywany koszt zużycia energii cieplnej w danym budynku na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Opłaty zaliczkowe wnoszone za centralne ogrzewanie, ustalone według stawki ryczałtowej, zostaną rozliczone po zakończeniu okresu

rozliczeniowego według iloczynu kosztu zużycia ciepła i do powierzchni budynku wielolokalowego i powierzchni lokalu użytkowanego.

Ustalenie stawki ryczałtowej:

$$SR = S_{zal}$$

**SR** – Stawka ryczałtowa

**S<sub>zal</sub>** – aktualna stawka zaliczki dla 1 m<sup>2</sup> dla mieszkań opomiarowanych w danym budynku.

Lokatorzy, którzy mieli zamontowane podzielniki kosztów a z rozliczenia zrezygnowali lub z ich winy nie dokonano odczytów ponoszą koszt dzierżawy podzielników wynikający z umowy zawartej z firmą rozliczającą te koszty a SM.

Koszty c. o. do rozliczenia mieszkań opomiarowanych w danym budynku oblicza się w sposób następujący:

$$K_p = K_b - K_r$$

**K<sub>p</sub>** – koszt c. o. dla mieszkań opomiarowanych,

**K<sub>b</sub>** – rzeczywisty koszt ogrzewania budynku,

**K<sub>r</sub>** – suma wpłat za c. o. dla mieszkań rozliczanych z ryczałtu.

- 3.4. w przypadku wystąpienia w terminie do 31 października ze stosownym wnioskiem przez właścicieli reprezentujących ponad połowę udziałów w nieruchomości wspólnej, rozliczenie nieruchomości w kolejnym roku dokonywane jest zmiennie na podstawie powierzchni lokali i poniesionych kosztów,
- 3.5. reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zużycia energii cieplnej można składać do końca kwietnia,
- 3.6. w budynku przy ul. Popiełuszki 25 w Lubartowie, według wskazań ciepłomierzy indywidualnych, a różnicę pomiędzy ich sumą i wskazaniem ciepłomierza głównego rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań.
4. Koszty centralnego ogrzewania w lokalach użytkowych rozlicza się:
  - 4.1. wyposażonych w podzielniki kosztów według zasad określonych w Rozdz. III ust. 3 pkt 1.
  - 4.2. nie wyposażonych w podzielniki kosztów proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
5. Koszty podgrzania wody rozlicza się na poszczególnych odbiorców według zasad:
  - 5.1. w przypadku zainstalowania wodomierzy u odbiorcy indywidualnego, koszty podgrzewania wody rozlicza się według wskazań tych urządzeń, a przy braku wskazania zużycia ciepłej wody, przy niesprawnym wodomierzu, obciążać użytkownika średnią ilością z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
  - 5.2. w przypadku braku wodomierzy u odbiorcy indywidualnego, koszty podgrzania wody rozlicza się proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób, z zastosowaniem ryczałtowego zużycia podgrzanej wody liczonej w ilości 3 m<sup>3</sup>/m-c/osobę.
6. Koszty kotłowni przy ul. ks. Popiełuszki w Lubartowie dzielone są na c. o. i c. w. według następujących zasad:
  - 6.1. koszty gazu (abonament, opłata przesyłowa stała), oraz amortyzacja kotłowni i pozostałe koszty dzielone są w proporcji – c. o. - 80%; c. w. - 20%,
  - 6.2. koszty gazu (zużycie, opłata przesyłowa zmienna, odchyłka od ciepła spalania) - proporcjonalnie do ilości ciepła (wyrażonego w GJ) wyprodukowanego na potrzeby c. o. i c. w.
  - 6.3. Za podgrzanie wody obowiązuje opłata dwuczłonowa, składająca się z:
    - 6.3.1. opłaty stałej (zł/m<sup>2</sup>/m-c), płatnej przez wszystkie lokale wyposażone w instalację centralnej ciepłej wody przez 12 miesięcy, odniesionej do powierzchni użytkowej lokalu, w wysokości 60% kosztów c. w., (wyliczonych wg pkt 6.1. i 6.2.), podzielonych przez sumę powierzchni wszystkich lokali objętych dostawą c. w.,
    - 6.3.2. opłaty zmiennej (odniesionej do 1 m<sup>3</sup> zużytej ciepłej wody), wnoszonej

przez faktycznych odbiorców ciepłej wody, płatnej w okresie dostawy, w wysokości 40% kosztów c. w., (wyliczonych wg pkt 6.1. i 6.2.), podzielonych przez ilość ciepłej wody wyprodukowanej przez kotłownię.

7. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c. o. Powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c. o. a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, w. c. itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń, traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: balkonów, loggii, strychów, klatek schodowych, piwnic lokatorskich, tarasów, pralni i suszarni domowych, pomieszczeń na wózki dzieciinne itp. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie również piwnic przynależnych do lokali użytkowych, jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalację centralnego ogrzewania oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z przyległych pomieszczeń.
8. Za powierzchnię objętą dostawami ciepłej wody uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczanej centralnie.
9. Do rozliczania kosztów c. o. stosuje się współczynniki wyrównawcze z tytułu nierównorzędnych walorów cieplnych lokalu, określone na podstawie dokumentacji technicznej budynku, za wyjątkiem budynku przy ul. ks. Popiełuszki 25.

#### **IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW ZBIORCZYCH ANTEN RADIOWO TELEWIZYJNYCH I INSTALACJI TELEWIZJI KABLOWYCH**

1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze anteny radiowo telewizyjne lub instalacje telewizji kablowej i internetu ich koszty eksploatacji i remontów są ewidencjonowane zbiorczo dla wszystkich budynków w Spółdzielni i innych użytkowników.
2. Opłaty miesięczne z tytułu eksploatacji instalacji ustala się w oparciu o poniesione koszty roku poprzedniego z uwzględnieniem zmian cen w roku, na który ustalane są opłaty. Cennik opłat za korzystanie z usług telekomunikacyjnych, świadczonych przez TVK zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

#### **V. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI**

1. Ustalone w wyniku rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążenie poszczególnych lokali stanowi podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali zajmowanych:
  - 1.1. na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu,
  - 1.2. na warunkach umowy najmu,
  - 1.3. na warunkach odrębnej własności lokalu.Z obciążenia poszczególnych lokali wyłącza się koszty, na których pokrycie Spółdzielnia uzyskała dotację budżetową.
2. Obciążanie lokali określonych w Rozdz. V ust. 1 spłat kredytów inwestycyjnych zaciągniętych przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy tych lokali regulują odrębne przepisy.
3. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu.
4. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni:
  - 4.1. opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i spłat kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy tych lokali,
  - 4.2. odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości dwukrotności opłaty określonej w Rozdz. V ust. 4 pkt 1.
5. Opłatę miesięczną za używanie lokalu zaokrągla się do pełnych groszy.
6. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie objęcie tego lokalu

nastąpiło po tym dniu. Opłaty za mieszkania i lokale użytkowe postawione do dyspozycji przed 15 tym dniem miesiąca pobierane są za cały miesiąc, natomiast po 15 tym dniu miesiąca za pół miesiąca. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.

7. Opłaty za używanie lokalu są płatne z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca. Od nie wpłaconych w terminie należności pobierane są odsetki ustawowe, liczone od dnia pierwszego następnego miesiąca, za który pobierany jest czynsz. Opłaty przypadające od lokali funkcyjnych oraz lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.
8. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i jego protokolarnego przejęcia przez Spółdzielnię. Jeżeli użytkownik zwalnia lokal nie odnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za okres remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia), jednak nie dłużej niż 14 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni, użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.
9. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

## **VI. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI ORAZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE REMONTÓW I NAPRAW LOKALI.**

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:
  - 1.1. w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych: utrzymać budynki i ich otoczenie w należyтым stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń oraz sprawną obsługę administracyjną. Rozdział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa Rozdz. VI ust. 2 i 3.
  - 1.2. normatywną temperaturę wewnątrz lokali w sezonie grzewczym.
  - 1.3. możliwość stałego korzystania z ciepłej wody (dotyczy lokali z c.w.),
  - 1.4. nieprzerwane funkcjonowanie zbiorczych anten TV, instalacji telewizji kablowej, internetu oraz urządzeń domofonowych.
2. Do obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali należy:
  - 2.1. w zakresie instalacji c. o.: naprawa i wymiana całej instalacji c.o. łącznie z grzejnikami i zaworami (z wyłączeniem fizycznego uszkodzenia instalacji lub osprzętu przez lokatora),
  - 2.2. w zakresie instalacji wodnej (z. w. i c. w.): naprawa i wymiana instalacji od pionu głównego do zaworu odcinającego (mieszkaniowego), łącznie z tym zaworem,
  - 2.3. w zakresie instalacji kanalizacyjnej: naprawa i wymiana pionu kanalizacyjnego łącznie z trójnikiem stropowym,
  - 2.4. w zakresie instalacji elektrycznej: naprawa i wymiana instalacji od licznika mieszkaniowego do zabezpieczenia znajdującego się w mieszkaniu łącznie z tym zabezpieczeniem,
  - 2.5. w zakresie instalacji zbiorczych anten radiowo - telewizyjnych i telewizji kablowej i internetu: naprawa i wymiana całej instalacji łącznie z gniazdem (z wyłączeniem fizycznego uszkodzenia instalacji lub osprzętu przez lokatora),
  - 2.6. naprawa stolarki okiennej (z wyłączeniem fizycznego uszkodzenia przez lokatora).
  - 2.7. wymiana stolarki zewnętrznej lokalu (bez drzwi wejściowych) odbywać się będzie, jeden raz w okresie eksploatacji budynku, 2.7.1. W przypadku wymiany stolarki okiennej, obowiązują następujące zasady pokrywania kosztów z tego tytułu:
    - 2.7.1.1. po 35 latach eksploatacji, liczonej od daty odbioru budynku,

- Spółdzielnia pokrywa całkowity koszt wymiany stolarki okiennej,
- 2.7.1.2. przed upływem 35 lat eksploatacji, Spółdzielnia pokrywa koszty w wysokości 2,86 % za każdy rok eksploatacji. Pozostały koszt pokrywa osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu.
- 2.8. w zakresie instalacji gazowej:
- 2.8.1. kontrola szczelności instalacji (dla gazu ziemnego i ciekłego);
- 2.8.2. naprawa i wymiana sieci gazowej od kurka głównego, zainstalowanego na przyłączy do zaworów odcinających przed gazomierzem lokalowym (dla gazu ziemnego).
3. Obowiązki w zakresie napraw wewnątrz lokalu oraz wymiany stolarki okiennej, obciążające użytkowników lokali. Jako szczególne obowiązki użytkownika zajmującego lokal w budynku Spółdzielni ustala się:
- 3.1. obowiązek odnawiania lokalu polegający na:
- 3.1.1. malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu ścian, z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno estetycznych powłok ścian,
- 3.1.2. malowaniu olejnym drzwi i okien, mebli wbudowanych, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego oraz grzejników, zlewów, zlewozmywaków, spłuczek, wanien, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją w miarę potrzeby, ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby olejnej chroniącej je przed zniszczeniem,
- 3.2. obowiązek naprawy i wymiany instalacji wodnej (z.w. i c.w.) od zaworu odcinającego na pionie głównym łącznie z urządzeniami,
- 3.3. obowiązek naprawy i wymiany instalacji kanalizacji sanitarnej od trójnika stropowego w pionie kanalizacyjnym,
- 3.4. obowiązek naprawy i wymiany instalacji gazowej łącznie z urządzeniami (butla, reduktor, instalacja wewnętrzna, kuchenka, piecyk gazowy),
- 3.5. obowiązek naprawy i wymiany instalacji elektrycznej łącznie z osprzętem od zabezpieczenia znajdującego się w mieszkaniu,
- 3.6. obowiązek naprawy i wymiany podłóg,
- 3.7. obowiązek naprawy i wymiany instalacji domofonowej łącznie z osprzętem w mieszkaniu.
- 3.8. Montaż instalacji domofonowej w budynku może być wykonany po uzyskaniu zgody Spółdzielni. Koszty z tym związane pokrywają mieszkańcy we własnym zakresie,
4. Wymiana stolarki okiennej w lokalach mieszkalnych:
- 4.1. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu, u której w lokalu została zakwalifikowana do wymiany stolarka okienna przed upływem 35 lat eksploatacji, zobowiązana jest do częściowego pokrycia kosztów z tego tytułu. Za każdy rok brakujący do upływu 35 lat eksploatacji, liczonej od daty odbioru budynku koszty wynoszą 2,86%. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu obowiązana jest wnieść kwotę z tytułu przypadających na nią częściowych kosztów wymiany stolarki przed rozpoczęciem robót w tym zakresie.
- 4.2. Po wyrażeniu zgody Zarządu na wymianę stolarki okiennej, osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu może dokonać jej we własnym zakresie i na własny koszt.
- 4.2.1. Podstawą zwrotu kosztów za wymianę stolarki okiennej we własnym zakresie jest pisemna zgoda Zarządu Spółdzielni na wymianę, komisyjne potwierdzenie wykonania robót, dostarczenie przez użytkownika lokalu faktur zakupu i montażu nowej stolarki. Wysokość zwrotu kosztów określona będzie na podstawie cen wymiany stolarki uzyskanych w przetargu w 2016 r. z uwzględnieniem roku wymiany. Procentowy wskaźnik wysokości zwrotu będzie obejmował okres od oddania budynku do eksploatacji do roku wymiany stolarki okiennej (2,86% rocznie).
- 4.2.2. Zwrot środków za wymianę stolarki we własnym zakresie nastąpi poprzez zaksięgowanie kwoty podlegającej zwrotowi na poczet należności na rzecz

- spółdzielni. Za pisemną zgodą Zarządu, środki te mogą zostać wypłacone na rachunek bankowy lokatora.
- 4.2.3. Zwrotu kosztów wymiany nie otrzymują osoby, w których wymiana stolarki na podstawie niniejszego regulaminu została rozliczona.
  - 4.2.4. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu dokonująca wymiany stolarki okiennej we własnym zakresie zobowiązana jest do zachowania rodzaju i typu stolarki zgodnie z dokumentacją techniczną, która znajduje się w Spółdzielni (ochrona praw autorskich projektanta budynku).
  - 4.2.5. Osoba nie posiadająca tytułu prawnego do lokalu w roku w którym rozpoczyna się zwrot środków za wymianę stolarki, która przeprowadziła wymianę we własnym zakresie, nie otrzymuje zwrotu kosztów wymiany.
- 4.3. Wymiana stolarki okiennej w budynkach mieszkalnych przyjętych nieodpłatnie od zakładów pracy, położonych w Lubartowie przy ul. 3 - go Maja 24 D i 3 go Maja 24 E odbywać się będzie według zasad określonych w Rozdz. VI ust. 4 pkt 1 i 2 regulaminu, z zastrzeżeniem, że okres eksploatacji tych budynków, od którego zależy wysokość odpłatności liczony będzie od daty przyjęcia budynków przez Spółdzielni od zakładów pracy.
  - 4.4. Spółdzielnia dokonuje wymiany stolarki okiennej oraz uczestniczy w kosztach wymiany jeden raz w czasie eksploatacji budynku.
5. Spółdzielnia zobowiązana jest udostępnić informacje użytkownikom lokali o ciążyących na nich obowiązkach w dziedzinie napraw wewnątrz lokali określonych w Rozdz. VI ust. 3.
  6. W stosunku do użytkowników zajmujących lokale na zasadach najmu, obowiązki w dziedzinie napraw wewnątrz lokali określonych w Rozdz. VI ust. 3, wpisuje się jako składnik warunków umowy najmu.
  7. W budynkach oddanych do użytku po 2002 r, wybudowanych ze środków własnych użytkowników, Spółdzielnia nie dokonuje wymiany i nie uczestniczy w kosztach wymiany stolarki okiennej.
  8. W lokalach, które zostały zbyte przez SM w drodze przetargu po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu, a nie wykonano wcześniej wymiany stolarki - SM nie dokonuje jej wymiany i nie uczestniczy w kosztach z tego tytułu.
  9. W lokalach, które w dacie wymiany stolarki okiennej dla całego budynku są zadłużone, stolarka będzie wymieniana po spłacie całego zadłużenia i zgłoszeniu na piśmie do SM woli wymiany.

## VII. OPUSTY W OPŁATACH ZA UŻYWANIE LOKALI

1. Ustala się opusty cenowe w opłatach za c. o. i c. w. zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. Obniżek, o których mowa w ust. VII. 1, nie stosuje się w odniesieniu do opłat ustalanych według wskazań urządzeń pomiarowych.
3. Niedogrzewanie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia. Nie sprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnie jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do obniżki w opłatach.
4. Obniżki w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Globalne kwoty udzielonych bonifikat w opłatach stanowi zmniejszenie wpływów.
5. Ustala się opusty cenowe w opłatach eksploatacyjnych:
  - 5.1. 100 % za powierzchnię użytkową mieszkania, którego wysokość nie przekracza 140 cm,
  - 5.2. 50 % za powierzchnię użytkową mieszkania, którego wysokość wynosi od 140 cm do 220 cm.
6. W Spółdzielni stosuje się następujące współczynniki atrakcyjności uwzględniane w

opłatach eksploatacyjnych:

a). budynki 5 kondygnacyjne:

- parter 95%
- I piętro 105%
- II piętro 105%
- III piętro 100%
- IV piętro 95%

b). budynki 5 kondygnacyjne z usługami na parterze:

- I piętro 100%
- II piętro 105%
- III piętro 100%
- IV piętro 95%

c). budynki 4 kondygnacyjne:

- parter 95%
- I piętro 105%
- II piętro 105%
- III piętro 95%

d). budynki 3 kondygnacyjne:

- parter 95%
- I piętro 105%
- II piętro 100%

e). budynki 4 kondygnacyjne z usługami na parterze:

- I piętro 95%
- II piętro 105%
- III piętro 100%

## VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Tekst jednolity niniejszego regulaminu został przyjęty przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 42/2025

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ

*Elzbieta Sołtyś*

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ

*L. Wójtowicz*