

# **REGULAMIN**

## **rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Tarnobrzeskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Tarnobrzegu**

### **Podstawa prawna:**

- ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. (Dz.U. z 2018 r. poz. 845)
- ustawa o własności lokali z dnia 24.06.1994 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 716)
- ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 2204)
- ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13.09.1996 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1454)
- ustawa o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz. U. 2018 poz. 2174)
- ustawa o ochronie praw lokatorów z dnia 21.06.2001 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz.1234)
- ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 07.06.2001 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r. poz. 1152)
- statut Tarnobrzeskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Tarnobrzegu.

## **Rozdział I – przepisy ogólne**

### **§ 1**

#### Przedmiot

1. Regulamin ustala zasady określające koszty eksploatacji i utrzymania zasobów lokalowych oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali i właścicielowego prawa do lokalu nie będących członkami Spółdzielni, najemców lokali mieszkalnych oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.
2. Gospodarka zasobami lokalowymi w rozumieniu Regulaminu obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, stanowiące własność lub współwłasność spółdzielni oraz nieruchomości wspólne objęte jej zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków.

### **§ 2**

#### Słownik - Ilekroć w regulaminie tym jest mowa o:

1. użytkownikach lokali – rozumie się przez to:
  - a. członków spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawa do lokali lub będących właścicielami, ewentualnie współwłaścicielami lokali,

- b. niebędących członkami spółdzielni właścicieli lub współwłaścicieli lokali albo posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub udziałów w tychże prawach,
  - c. najemców lokali,
  - d. osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego,
2. nieruchomości – rozumie się przez to budynek lub grupę budynków wraz z gruntem przynależnym do tego budynku (budynków), stanowiące przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art.42 i art.43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w której może być ustanowione prawo odrębnej własności lokali oraz nieruchomości
  3. nieruchomości wspólnej – rozumie się przez to grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu w obrębie nieruchomości
  4. udziały w nieruchomości wspólnej – rozumie się przez to udział w nieruchomości wspólnej odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią przynależną do powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi; Udział w nieruchomości wspólnej określa uchwała zarządu, o jakiej mowa w art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
  5. pomieszczeniu przynależnym – rozumie się przez to pomieszczenie pomocnicze lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, w szczególności piwnicę, strych, komórkę, garaż, będące częścią składową lokalu, nawet jeżeli bezpośrednio do niego nie przylega lub znajduje się w innym budynku, ale w ramach jednej odrębnej nieruchomości;
  6. lokalu mieszkalnym – rozumie się przez to wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych, przy czym za lokal mieszkalny uważa się również pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;
  7. mieniu wspólnym – rozumie się nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi, stanowiące mienie Spółdzielni, przeznaczone ze względu na ich charakter i funkcję do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlach lub posiadające spółdzielcze prawo do lokalu lub lokal w określonych budynkach lub osiedlach, a w szczególności :
    - budynki administracji osiedlowych,
    - grunty i prawo wieczystego użytkowania,
    - chodniki, ciągi pieszo-jezdne,
    - ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
    - oświetlenia terenów i ulic,
    - małą architekturę i tereny zielone
    - infrastrukturę techniczną oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem budynków lub osiedli
  8. mieniu ogólnym - rozumie się nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach, budowle i inne urządzenia służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej administracyjnej i innej, oraz nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem

osiedla i nie stanowiące mienia wspólnego. W szczególności mieniem ogólnym w ramach gospodarki zasobami lokalowymi są lokale stanowiące własność spółdzielni (lokale na najem i bez tytułu prawnego) i budynek administracji ogólnej.

9. osobach zamieszkałych w lokalu mieszkalnym – rozumie się przez to osoby faktycznie korzystające z lokalu, w tym wymienione w punkcie 1, z zastrzeżeniem § 8;
10. pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej – rozumie się przez to dochody, które nieruchomość przynosi na podstawie stosunku prawnego, które służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów;
11. pożytkach i innych przychodach z własnej działalności gospodarczej rozumie się dochody uzyskiwane z mienia Spółdzielni, które Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
12. koszty niezależne od spółdzielni - do kosztów niezależnych od spółdzielni zaliczamy : opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości, koszty energii cieplnej i energii elektrycznej, koszty zimnej wody i odprowadzania ścieków, koszty gazu, koszty odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych, opłaty za gospodarowanie odpadami.

### § 3

Okres rozliczeniowy Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami lokalowymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.

### § 4

#### Grupy kosztów

Koszty gospodarki zasobami lokalowymi są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości i obejmują:

1. koszty eksploatacji i utrzymania lokalu,
2. koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej,
3. koszty eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego Spółdzielni,
4. koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni związanego z administrowaniem i zarządzaniem nieruchomościami,
5. koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni związanego z lokalami wynajętymi i zajmowanymi bez tytułu prawnego.

### § 5

#### Grupy przychodów

Przychody gospodarki zasobem lokalowym dzielą się na:

1. przychody na pokrycie kosztów eksploatacyjnych,
2. pożytki z nieruchomości wspólnej,
3. przychody z działalności Spółdzielni w zakresie najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

## § 6

### Jednostki rozliczeniowe

Jednostkami rozliczeniowymi poszczególnych rodzajów kosztów są:

1. lokal,
2. udział w nieruchomości wspólnej,
3. metr kwadratowy powierzchni lokalu,
4. wskazania urządzeń pomiarowych,
5. osoba zamieszkała w lokalu mieszkalnym.

## § 7

### Powierzchnia

1. Powierzchnią użytkową lokalu jest powierzchnia tego pomieszczenia, bez względu na jego przeznaczenie i sposób używania, w tym powierzchnia powstała w wyniku dodatkowej zabudowy, bez powierzchni balkonów i piwnic. Do powierzchni użytkowej zalicza się również powierzchnie obudowane lub pod wbudowanymi meblami oraz powierzchnie zajęte przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu.
2. Powierzchnia lokali łącznie z powierzchnią przynależną jest określana na podstawie dokumentacji technicznej budynku. W przypadku wykrycia niezgodności między tą dokumentacją, a stanem rzeczywistym dokonuje się obmiaru powierzchni użytkowej lokalu w świetle wyprawionych ścian. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100% , o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lecz mniejszej od 2,20 m – w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie. Pozostałe zasady obliczania powierzchni należy przyjmować zgodnie z Polską Normą odpowiednią do określania i obliczania wskaźników powierzchniowych i kubaturowych w budownictwie.

## § 8

### Osoby zamieszkałe

Liczbę osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych ustala się na podstawie ilości osób zgłoszonych, która nie może być mniejsza od ilości osób faktycznie zamieszkałych w danym lokalu. Korekty opłat lokalowych, których wysokość zależy od liczby osób zamieszkałych, są dokonywane począwszy od pierwszego dnia następnego miesiąca po złożeniu dokumentu potwierdzającego nie zamieszkiwanie w danym lokalu. W razie braku zgłoszonych osób do zamieszkania w lokalu do naliczeń opłat przyjmuje się jedną osobę, z wyjątkiem naliczeń ryczałtów za wodę w budynkach socjalnych.

Do naliczania opłat za wywóz nieczystości przyjmuje się ilość osób zgłoszoną w oświadczeniu do deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi składanej przez Spółdzielnię do Gminy a w przypadku braku oświadczenia – ilość osób zameldowanych w lokalu.

## **Rozdział II – Koszty eksploatacji i utrzymania lokalu oraz zasady ustalania opłat na pokrycie tych kosztów**

### **§ 9**

#### Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu

Do kosztów bezpośrednio związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu zalicza się:

1. koszty dostawy energii cieplnej,
2. koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków (kanalizacja)
3. koszty wywozu nieczystości (opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi),
4. koszty dostawy gazu,
5. koszty eksploatacji domofonów
6. koszty eksploatacji i wymiany wodomierzy
7. koszty podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie terenu
8. koszty energii elektrycznej w budynkach socjalnych

### **§ 10**

#### Energia cieplna

Zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb ogrzewania budynków i podgrzania wody zawiera Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej w Tarnobrzeskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Tarnobrzegu .

### **§ 11**

#### Zimna woda i kanalizacja

Zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują koszty Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków regulowanymi na podstawie faktur na rzecz usługodawców zewnętrznych . Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane oddzielnie dla każdego budynku na podstawie odczytów wodomierzy zbiorczych zainstalowanych w budynkach i aktualnej ceny.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków jest m<sup>3</sup> i osoba zamieszkała w lokalu .
3. Opłaty – zaliczki miesięczne za wodę i kanalizację ustalane są przez Zarząd Spółdzielni na podstawie cen dostawców.
4. Na poczet rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków przypadających na lokale mieszkalne wnoszone są opłaty - zaliczki miesięczne, ustalane na podstawie średniego zużycia wody w m<sup>3</sup> z dwoma miejscami po przecinku z ostatniego okresu rozliczeniowego .
5. W lokalach, w których nastąpiła zmiana użytkownika do ustalenia zaliczki przyjmuje się ilość wody zadeklarowaną przez użytkownika .
6. Na uzasadniony wniosek użytkownika lokalu mieszkalnego lub Administracji Osiedla dopuszcza się zmianę wyliczonej opłaty zaliczkowej. Nowa zaliczka zostaje wprowadzona od pierwszego dnia następnego miesiąca po złożeniu i akceptacji przez Spółdzielnię wniosku o zmianę zaliczki za wodę i kanalizację.
7. W budynkach nieopomiarowanych wodomierzami indywidualnymi ze względów technicznych: Kościuszki 40 i Moniuszki 5 do ustalenia ryczałtu za wodę

- w lokalach mieszkalnych przyjmuje się średnie zużycie wody na osobę za rok poprzedni.
8. Dla celów rozliczeniowych przyjmuje się, że ilość pobranej wody równa się ilości odprowadzonych ścieków.
  9. Zmiana cen: wody, ścieków, automatycznie spowoduje zmianę naliczonej opłaty zaliczkowej .
  10. W przypadku zmian cen: wody i ścieków w trakcie okresu rozliczeniowego zaliczkowe opłaty będą rozliczane proporcjonalnie do okresu obowiązywania cen.
  11. Rozliczenia zaliczek za wodę dla lokalu mieszkalnego dokonywane są raz w roku na podstawie odczytów wodomierzy indywidualnych w lokalach wg stanu na 31 grudnia w m<sup>3</sup> z trzema miejscami po przecinku.
  12. O dokonywaniu odczytów wskazań wodomierzy nie posiadających nakładek (modułów) do radiowego odczytu, Spółdzielnia powiadomi użytkowników mieszkań poprzez wywieszenie ogłoszenia na klatkach schodowych na 5 dni przed planowanym odczytem.
  13. Odczyt wodomierzy indywidualnych, o których mowa w ust.12 odbywać się będzie w obecności użytkownika lokalu mieszkalnego lub osoby pełnoletniej. Na tę okoliczność spisany będzie protokół, który podpiszą obie strony.
  14. W przypadku nie udostępnienia lokalu we wskazanym terminie Spółdzielnia uzgodni z użytkownikiem mieszkania dodatkowy indywidualny termin odczytu wskazań wodomierzy.
  15. W lokalach nieudostępnionych we wskazanym terminie celem legalizacji lub wymiany wodomierzy ustala się zaliczki za zimną wodę i wodę do podgrzania jak w punkcie 22.
  16. Rozliczenie opłaty zaliczkowej nastąpi do końca stycznia następnego roku z równoczesnym wyliczeniem opłaty zaliczkowej od 1 lutego następnego roku.
  17. Opłaty zaliczkowe za wodę i kanalizację w lokalach mieszkalnych, w których na dzień 31 grudnia nie zostały odczytane wodomierze rozlicza się na podstawie symulacji zużycia z poprzedniego roku (lat).
  18. W lokalach mieszkalnych, w których na dzień 31 grudnia nie odczytano wodomierzy lub stwierdzono w czasie kontroli wodomierza jego niesprawność niezawinioną przez użytkownika lokalu, do rozliczenia opłaty zaliczkowej przyjmuje się ilość m<sup>3</sup> wody naliczonej w opłatach zaliczkowych do 31 grudnia.
  19. Ustala się 6-tygodniowy okres składania reklamacji dotyczących rozliczenia zaliczek za wodę liczony od daty otrzymania rozliczenia.
  20. Niedopłatę z rozliczenia opłaty zaliczkowej użytkownik lokalu mieszkalnego wnosi wraz z opłatą miesięczną za mieszkanie w następnym miesiącu po dokonaniu rozliczenia.
  21. Nadpłatę z rozliczenia opłaty zaliczkowej zalicza się na poczet najbliższej opłaty miesięcznej za mieszkanie lub na poczet innych zobowiązań wobec Spółdzielni.
  22. Dla lokalu mieszkalnego nieopomiarowanego wodomierzami indywidualnymi ustala się zaliczki za zimną wodę i wodę do podgrzania w ilości :
    - a) dla mieszkań z c.c.w. : 5 m<sup>3</sup> pobrania c.c.w./m-c  
i 5 m<sup>3</sup> pobrania z.w./m-c
    - b) dla mieszkań z z.w. : 10 m<sup>3</sup> pobrania z.w./m-c  
i odprowadzone ścieki od tej wody.
  23. W lokalach mieszkalnych w których nie odczytano wodomierzy lub stwierdzono w czasie odczytu wodomierza jego niesprawność niezawinioną przez

użytkownika lokalu, do rozliczenia opłaty zaliczkowej przyjmuje się ilość m<sup>3</sup> wody naliczonej w opłatach zaliczkowych do grudnia danego roku.

24. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego dopuszcza się rozliczenie zaliczek za zimną wodę i wodę do podgrzania wg stanu wodomierzy zgłoszonego przez zainteresowane strony.
25. Rozliczenia zużycia wody w lokalach użytkowych opomiarowanych wodomierzami indywidualnymi dokonywane są co miesiąc na podstawie odczytów wodomierzy indywidualnych w lokalach w m<sup>3</sup> z trzema miejscami po przecinku.
26. Lokale użytkowe nieopomiarowane wodomierzami indywidualnymi ze względów technicznych obciążane są ryczałtem za wodę i kanalizację ustalonym przez Zarząd Spółdzielni w umowie.
27. Różnica między kosztami dostawy wody i odprowadzania ścieków a opłatami z tego tytułu w budynku, po rozliczeniu opłat zaliczkowych, jest rozliczana z wynikiem na eksploatacji budynku .

## **§ 12**

### Wywóz nieczystości

1. Koszty wywozu nieczystości stałych ustalane są na podstawie opłat regulowanych przez Spółdzielnię na rzecz Gmin zgodnie ze złożonymi deklaracjami i stawkami za gospodarowanie odpadami komunalnymi, uchwalonymi przez Gminy. Koszty te ustalane są oddzielnie dla nieruchomości.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów wywozu śmieci dla lokali mieszkalnych jest osoba, dla lokali użytkowych lokal.
3. Opłaty ustalane są przez Zarząd Spółdzielni na podstawie opłat uchwalonych przez Gminę.
4. Różnica pomiędzy kosztami wywozu nieczystości a opłatami z tego tytułu jest rozliczana z wynikiem na eksploatacji nieruchomości.

## **§ 13**

### Gaz

I. Rozliczenie gazu w budynkach posiadających licznik główny.

1. Koszty dostarczania gazu obejmują koszty Spółdzielni związane z opłatami za gaz na podstawie faktur na rzecz dostawcy gazu w budynkach posiadających tylko gazomierz główny.
2. Koszty dostarczania gazu są ustalone odrębnie dla każdego budynku. Na podstawie odczytów podliczników w budynkach posiadających podliczniki gazu ( mieszkania adaptowane) oddzielnie ustalane są koszty dotyczące mieszkań adaptowanych i pozostałych lokali w budynku.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów dostawy gazu w budynku, z wyłączeniem mieszkań adaptowanych opomiarowanych podlicznikami, jest m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.
4. Opłaty miesięczne za dostawę gazu ustalane są przez Zarząd Spółdzielni w wysokości i w sposób zapewniający równoważenie ponoszonych kosztów dostawy z przychodami z tego tytułu w budynku.
5. Różnica między kosztami dostawy gazu a opłatami z tego tytułu zwiększa odpowiednio przychody lub koszty gazu w roku następnym .

- II. Rozliczenie gazu oraz opłat stałych dla odbiorców posiadających podliczniki gazu w mieszkaniach adaptowanych (strychach) na Osiedlu Dzików.
1. Rozliczenie zużycia gazu dokonywane jest miesięcznie na podstawie faktycznego zużycia wg odczytów podliczników i średniej ceny m<sup>3</sup> dostawy gazu w budynku.
  2. Rozliczenie opłat stałych dla poszczególnych użytkowników lokali ustalana jest jako średnia wartość przypadająca na licznik w budynku .

## **§ 14**

### Domofony

1. Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów obejmują koszty związane z montażem i konserwacją instalacji domofonowej , ustalone na podstawie faktur wewnętrznych Zakładu Remontowego Spółdzielni.
2. Koszty ewidencjonowane są na poszczególne budynki i obciążają tylko lokale wyposażone w tę instalację
3. Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji i utrzymania domofonów jest lokal posiadający instalację domofonową.
4. Opłaty z tytułu eksploatacji domofonów ustalone są na podstawie planowanych kosztów przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
5. Instalację i konserwację domofonów Spółdzielnia będzie dokonywać w przypadku zgody minimum 80% mieszkańców danej klatki.
6. Różnica między kosztami eksploatacji domofonów a opłatami z tego tytułu jest rozliczana z wynikiem na eksploatacji nieruchomości.

## **§ 15**

### Wodomierze

1. Koszty eksploatacji i wymiany wodomierzy obejmują koszty związane z wymianą, legalizacją wodomierzy, nakładek (modułów) radiowych, koszty odczytów wodomierzy indywidualnych na koniec okresu rozliczeniowego, koszty opłaty abonamentowej za odczyty wodomierzy głównych oraz koszty kontroli poprawności działania wodomierzy pomiędzy okresami rozliczeniowymi ustalone na podstawie faktur wewnętrznych , faktur i rachunków od obcych wykonawców oraz ustalone przez Zarząd koszty wynagrodzeń .
2. Koszty eksploatacji i wymiany wodomierzy są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne budynki .
3. Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji i wymiany wodomierzy jest lokal.
4. Rozliczenie kosztów eksploatacji i wymiany wodomierzy na poszczególne lokale dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, ilości wodomierzy, czy liczby zamieszkałych osób .
5. Opłaty z tytułu eksploatacji i wymiany wodomierzy ustalane są na podstawie planowanych kosztów przez Radę Nadzorczą Spółdzielni, odrębnie dla lokali wyposażonych w instalację zimnej wody oraz dla lokali wyposażonych w instalację zimnej i ciepłej wody.
6. W przypadku stwierdzenia przez służby Spółdzielni:
  - zerwania plomby wodomierza, jego osłon, modułu radiowego na chociażby jednym wodomierzu zimnej lub ciepłej wody lub stwierdzenia poboru wody poza wodomierzem,
  - zakłócenia pracy układu pomiarowego wodomierza (magnesy, blokady układu pomiarowego, uszkodzenia mechaniczne wodomierza) użytkownik lokalu pokrywa koszt wymiany wodomierza oraz jest obciążany jednorazową opłatą



z tego tytułu wyliczoną jako 12-krotne pobranie wody i odprowadzone ścieki określone w § 11 pkt 22 niniejszego regulaminu.

7. Na wniosek użytkownika lokalu Spółdzielnia dokonuje sprawdzenia prawidłowości działania wodomierza.
8. Koszty sprawdzenia działania wodomierza w przypadku prawidłowego działania obciążają użytkownika lokalu .
9. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i wymiany wodomierzy a opłatami z tego tytułu zwiększa odpowiednio koszty lub przychody nieruchomości w roku następnym.

## **§ 16**

### Podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów

1. Koszty podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntów dotyczące lokali nie wyodrębnionych są ustalane w ramach poszczególnych nieruchomości na podstawie obowiązujących stawek i rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali .
2. Właściciel lokalu wyodrębnionego uiszcza we własnym zakresie podatki i opłaty wieczystego użytkowania gruntów bezpośrednio do Gminy.
3. Opłata na podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie gruntów ustalana jest odrębnie dla lokali mieszkalnych i użytkowych w ramach poszczególnych osiedli przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
4. Różnica między kosztami podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania gruntów a opłatami z tego tytułu jest rozliczana z wynikiem na eksploatacji nieruchomości.

## **Rozdział III – Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej oraz zasady ustalania opłat na pokrycie tych kosztów**

### **§ 17**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości bez względu na to czy dokonano wyodrębnienia lokalu, czy też nie .
2. W kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej uczestniczą wszyscy użytkownicy i właściciele lokali.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej zalicza się wszystkie koszty poniesione na danej nieruchomości chociażby użytkownicy i właściciele lokali bezpośrednio z niej nie korzystali .

### **§ 18**

#### Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej

Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej zalicza się wszelkie koszty utrzymania tychże nieruchomości, w szczególności:

1. konserwację zasobów,
2. utrzymanie czystości,
3. przeglądy techniczne,
4. usługi kominiarskie,
5. materiały i energię elektryczną,

6. ubezpieczenie majątku,
7. pozostałe koszty eksploatacyjne,
8. odpis na fundusz remontowy,
9. eksploatację i konserwację dźwigów,
10. ścieki opadowe i roztopowe.

## **§ 19**

### Koszty konserwacji

1. Koszty konserwacji nieruchomości wspólnej obejmują: koszty konserwacji budynków i sieci oraz utrzymanie terenów zielonych, chodników i infrastruktury technicznej położonej w nieruchomości, uiszczane przez Spółdzielnię na podstawie faktur wykonawcy usług oraz faktur wewnętrznych.
2. Koszty konserwacji nieruchomości wspólnej wykonywane przez usługodawców obcych rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Koszty konserwacji nieruchomości wykonywane przez Zakład Remontowy Spółdzielni ewidencjonowane są na budynki.

## **§ 20**

### Utrzymanie czystości

1. Koszty utrzymania czystości w nieruchomości, obejmujące sprzątanie podestów w budynkach, korytarzy piwnic, uiszczane przez Spółdzielnię na podstawie faktur wykonawcy usług, rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni lokali.
2. Koszty utrzymania czystości w nieruchomości obejmujące sprzątanie terenu, oczyszczanie chodników, usuwanie śniegu i liści, uiszczane przez Spółdzielnię na podstawie faktur wykonawcy usług oraz faktur wewnętrznych Spółdzielni, rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni lokali.

## **§ 21**

### Przeglądy techniczne

Koszty przeglądów technicznych, wynikających z prawa budowlanego, obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wewnętrznymi i zewnętrznymi wystawionymi przez wykonawców tych usług.

## **§ 22**

### Usługi kominiarskie

Koszty usług kominiarskich obejmują koszty przeglądów i czyszczenia przewodów kominowych i obciążają daną nieruchomość na podstawie faktur wykonawcy tych usług i zakresu świadczonych usług w danej nieruchomości.

## **§ 23**

### Materiały i energia elektryczna

1. Koszty materiałów służących do konserwacji bądź utrzymania czystości nieruchomości, rozlicza się na podstawie faktur zakupu i dokumentów wewnętrznych (magazynowych) na nieruchomości w osiedlach, których te koszty dotyczą, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

2. Koszty energii elektrycznej zużywanej w częściach wspólnych ( klatki schodowe, korytarze, piwnice, strychy, oświetlenie terenu, budynku) obciążają daną nieruchomość według zużycia odczytanego z liczników energii elektrycznej zainstalowanych w nieruchomości zgodnie z fakturami dostawcy energii.

## **§ 24**

### Ubezpieczenie majątku

1. Koszty ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej lub inne rodzaje ubezpieczeń obciążają nieruchomość w oparciu o zawarte polisy przez Zarząd Spółdzielni i naliczone z tego tytułu składki.
2. Koszty ubezpieczenia rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

## **§ 25**

### Pozostałe koszty eksploatacyjne

1. Pozostałe koszty eksploatacyjne obejmują m.in. ogłoszenia, opłaty bankowe i urzędowe, koszty rad osiedlowych, dezynsekcje, deratyzacje, czyszczenie kanalizacji, BHP , druki oraz podatek VAT nie podlegający odliczeniu przypadający na gospodarkę zasobami lokalowymi itp. uiszczane na podstawie faktur od usługodawców obcych, umów z bankami i statutu Spółdzielni .
2. Pozostałe koszty eksploatacyjne obciążają nieruchomość zgodnie z fakturami dostawców i wykonawców usług.
3. Koszty nie przypisane do nieruchomości rozlicza się na nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali .

## **§ 26**

### Dźwigi (windy osobowo-towarowe)

1. Koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów obejmują koszty bieżącej obsługi eksploatacyjnej tych urządzeń, nadzór techniczny nad nimi i zużycie energii elektrycznej uiszczane przez Spółdzielnię na podstawie faktur od usługodawców obcych i faktur wewnętrznych Spółdzielni.
2. Koszty remontów dźwigów obciążają koszty funduszu remontowego Spółdzielni.
3. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku wyposażonego w dźwigi.

## **§ 27**

1. Jednostką rozliczeniową kosztów wyszczególnionych w § 19 do § 26 jest m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.
2. Kalkulacja opłaty eksploatacyjnej na pokrycie kosztów eksploatacji wymienionych w § 19 do § 26 oraz w § 30, § 31 i § 32 pkt 3 ustalana jest na podstawie planowanych kosztów nieruchomości uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni .

## **§ 28**

### Odpis na fundusz remontowy

1. Odpis na fundusz remontowy obciąża koszty gospodarki zasobami lokalowymi. Wysokość tego odpisu i opłata na ten cel jest uchwalana przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

2. Zasady gospodarowania środkami na remonty poszczególnych nieruchomości stanowi oddzielny Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w Tarnobrzeskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Tarnobrzegu.

## § 29

### Ścieki opadowe i roztopowe

1. Koszty odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych obciążają nieruchomość na podstawie faktur od usługodawców zewnętrznych.
2. Koszty ustalane są oddzielnie dla nieruchomości na podstawie powierzchni zgłoszonych do obciążenia w oparciu o obowiązujące przepisy.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów ścieków opadowych i roztopowych dla lokali jest m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.
4. Opłaty z tytułu odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych ustalane są na podstawie planowanych kosztów przez Radę Nadzorczą Spółdzielni .
5. Różnica między kosztami ścieków opadowych i roztopowych a opłatami z tego tytułu jest rozliczana z wynikiem na eksploatacji nieruchomości.

## **Rozdział IV – Koszty utrzymania i eksploatacji mienia wspólnego Spółdzielni oraz zasady ustalania opłat na pokrycie tych kosztów**

## § 30

### Koszty administracji osiedlowych

1. Koszty administrowania Osiedlami obejmują wszystkie koszty ponoszone przez administrację Osiedla w celu właściwej obsługi mieszkańców, to jest: wynagrodzenia pracowników z narzutami , koszty materiałów, koszty samorządowe , koszty wyposażenia i utrzymania biur, odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, koszty bhp, szkoleń, amortyzację, ubezpieczenia, ustalone na podstawie faktur wewnętrznych , faktur i rachunków od obcych wykonawców oraz ustalonych przez Zarząd kosztów wynagrodzeń.
2. Koszty administrowania rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali danej administracji Osiedla.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów administracji osiedlowych jest m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.
4. Koszty administracji osiedlowych są elementem kalkulacji opłaty eksploatacyjnej, o której mowa w § 27 pkt.2 niniejszego regulaminu.

## § 31

### Koszty mienia wspólnego Spółdzielni

1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego obejmują:
  - koszty podatku od nieruchomości ustalone dla mienia wspólnego,
  - koszty opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu zgodnie z decyzją na tę opłatę,
  - koszty utrzymania czystości mienia wspólnego zgodnie z fakturami wykonawców, dostawców i faktur wewnętrznych Zakładu Remontowego
  - koszty konserwacji, napraw (w tym: szlabanów parkingowych) i przeglądów technicznych dotyczących mienia wspólnego zgodnie z fakturami wykonawców tych usług i faktur wewnętrznych Zakładu Remontowego

- koszty energii elektrycznej, według zużycia odczytanego z liczników energii elektrycznej zainstalowanych na mieniu wspólnym, zgodnie z fakturami dostawcy energii, przy czym koszty energii elektrycznej dotyczące nieruchomości obcych i Spółdzielni rozlicza się proporcjonalnie do ilości punktów oświetleniowych
  - pozostałe koszty obejmujące opłaty bankowe , urzędowe, ogłoszenia , operaty, ubezpieczenie majątku, wywóz nieczystości nieregularnych i inne, nie przyporządkowane do żadnej nieruchomości budynkowej, zgodnie z fakturami, polisami, i wyciągami bankowymi,
  - odpis na fundusz remontowy w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni,
2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w Osiedlu.
  3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego zalicza się wszystkie koszty poniesione na to mienie chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tego mienia nie korzystali.
  4. Jednostka rozliczeniowa kosztów mienia wspólnego Spółdzielni jest m2 powierzchni lokali.
  5. Koszty mienia wspólnego są elementem kalkulacji opłaty eksploatacyjnej, o której mowa w § 27 pkt 2 niniejszego regulaminu.
  6. Załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu określa szczegółowo mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez nieruchomości.

## **Rozdział V – Koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego Spółdzielni związanego z administrowaniem i zarządzaniem nieruchomościami oraz zasady ustalania opłat na pokrycie tych kosztów**

### **§ 32**

#### Koszty administracji ogólnej

1. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami lokalowymi ani też z kosztami prowadzonej przez Spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty administracji ogólnej Spółdzielni. Podziału kosztów administracji ogólnej Spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające w zasobach lokalowych Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorczą.
2. Koszty administracji ogólnej obejmują wszystkie koszty ponoszone przez biuro Zarządu Spółdzielni w celu właściwego działania Spółdzielni w tym obsługi mieszkańców, to jest: wynagrodzenia pracowników z narzutami, koszty samorządowe, koszty materiałów, wyposażenia i utrzymania biur, odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, koszty bhp oraz szkolenia, wydawnictwa, podróże służbowe, amortyzację, ubezpieczenia, podatek od nieruchomości, opłaty pocztowe oraz koszty usług obcych, w tym: usług prawnych, informatycznych, telekomunikacyjnych, audytorskich i doradczych, geodezyjnych itp., ustalone na podstawie faktur wewnętrznych, faktur i rachunków od obcych wykonawców oraz ustalonych przez Zarząd kosztów wynagrodzeń .

3. Koszty administracji ogólnej przypadające na gospodarkę zasobami lokalowymi tj. koszty związane z administrowaniem i zarządzaniem nieruchomościami rozlicza się na nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
4. Koszty administracji ogólnej związane z administrowaniem i zarządzaniem nieruchomościami są elementem kalkulacji opłaty eksploatacyjnej, o której mowa w § 27 pkt.2 niniejszego regulaminu.

## **Rozdział VI – Koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego Spółdzielni związanego z lokalami w najmie i zajmowanymi bez tytułu prawnego**

### **§ 33**

#### Ustalenie kosztów przypadających na lokale na najem i bez tytułu prawnego

1. Koszty utrzymania i eksploatacji lokali Spółdzielni zajmowanych na podstawie umowy najmu i bez tytułu prawnego wynikają z rozliczenia kosztów nieruchomości opisanych w rozdziale II,III,IV i V niniejszego Regulaminu.
2. Koszty przypadające na lokale na najem i bez tytułu prawnego :
  - konserwacja zasobów
  - utrzymanie czystości
  - przeglądy techniczne
  - usługi kominiarskie
  - materiały i energię elektryczną
  - koszty administracji ogólnej
  - ubezpieczenie majątku
  - pozostałe koszty eksploatacyjne
  - podatek od nieruchomości
  - koszty administracji osiedlowych
  - koszty mienia wspólnego
  - koszty gazu
  - koszty eksploatacji i konserwacji dźwigówrozliczane są proporcjonalnie udziałem powierzchni lokali na najem i bez tytułu prawnego w powierzchni użytkowej nieruchomości .
3. Koszty wywozu nieczystości przypadające na lokale na najem i bez tytułu prawnego ustalane są proporcjonalnie ilością osób w lokalach na najem i bez tytułu prawnego do ilości osób w nieruchomości.
4. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków przypadające na lokale na najem i bez tytułu prawnego ustalane są proporcjonalnie ilością m<sup>3</sup> zaliczek za wodę w lokalach na najem i bez tytułu prawnego do ilości m<sup>3</sup> zaliczek za wodę w nieruchomości.
5. Koszty:
  - eksploatacji domofonów,
  - koszty eksploatacji wodomierzy,przypadające na lokale na najem i bez tytułu prawnego ustalane są proporcjonalnie ilością lokali na najem i bez tytułu prawnego do ilości lokali w nieruchomości.

## § 34

### Energia elektryczna w budynkach Kościuszki 40, Moniuszki 5 w Tarnobrzegu

1. Koszty energii elektrycznej w budynkach Kościuszki 40, Moniuszki 5 w Tarnobrzegu obejmują energię na potrzeby lokali mieszkalnych i użytkowych usytuowanych w tych budynkach, jak i pomieszczeń wspólnego korzystania (kuchnie, korytarze, klatki schodowe, łazienki, oświetlenie terenu) uiszczane przez Spółdzielnię na podstawie faktur dostawcy energii.
2. Jednostką rozliczeniową energii elektrycznej jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.
3. Opłata za energię elektryczną ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni w wysokości i w sposób zapewniający równoważenie ponoszonych kosztów dostawy z przychodami z tego tytułu.
4. Różnica pomiędzy kosztami energii elektrycznej a opłatami z tego tytułu jest rozliczana z wynikiem na eksploatacji budynku.

## § 35

### Remonty

1. Remonty budynków wykonywane w nieruchomościach Kościuszki 40 i Moniuszki 5 w Tarnobrzegu są rozliczane jako koszty inwestycyjne.
2. Remonty wykonywane wewnątrz lokali na najem i bez tytułu prawnego obciążają koszty eksploatacji danej nieruchomości.

## **Rozdział VII – Przychody z gospodarki zasobami lokalowymi i zasady ich rozliczania**

## § 36

1. Przychodami z gospodarki zasobami lokalowymi są:
  - 1) opłaty eksploatacyjne członków oraz osób niebędących członkami Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
  - 2) opłaty eksploatacyjne właścicieli posiadających prawa odrębnej własności lokali,
  - 3) czynsz najmu lokali i opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu,
  - 4) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
  - 5) opłaty na fundusz remontowy,
  - 6) opłaty za media
  - 7) opłaty z tytułu podatku od nieruchomości i użytkowania wieczystego gruntu.
2. Do pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej zalicza się dochody:
  - 1) z dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,
  - 2) z wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,
  - 3) z dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki lub urządzenia handlowo-usługowe,
  - 4) z opłat otrzymywanych za korzystanie ze służebności gruntowych obciążających daną nieruchomość.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, a w części

przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
5. Najemcy lokali i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w ust.1 i 2.

## **Rozdział VIII Wynik gospodarki zasobami lokalowymi**

### **§ 37**

1. Przy ustalaniu wyniku na nieruchomości nie uwzględnia się kosztów i przychodów przypadających na lokale na najem i bez tytułu prawnego.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat oraz pożytkami i innymi przychodami z nieruchomości wspólnej zwiększa odpowiednio przychody lub koszty utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Nadwyżka Spółdzielni w zakresie administrowania i zarządzania nieruchomościami i lokalami na najem i bez tytułu prawnego po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obowiązkowe obciążenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi część nadwyżki bilansowej Spółdzielni.

## **Rozdział IX – Ustalanie i wnoszenie opłaty za używanie lokali**

### **§ 38**

#### Opłaty

1. Wysokość opłat i kalkulację opłat za używanie lokalu oraz wysokość opłaty na fundusz remontowy ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni lub Zarząd Spółdzielni, zgodnie z zasadami zawartymi w tym regulaminie, na podstawie planu kosztów gospodarki zasobami lokalowymi, przewidzianych do poniesienia w danym roku według poszczególnych nieruchomości, z uwzględnieniem nadwyżek lub niedoborów z roku poprzedniego. Plan uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.
2. Wysokość opłat eksploatacyjnych Spółdzielnia kalkuluje odrębnie dla członków i osób nie będących członkami Spółdzielni, z zastrzeżeniem, że opłaty dla członków są pomniejszone o tę część kosztów, która została pokryta pożytkami z działalności Spółdzielni.
3. Rada Nadzorcza może pozostawić bez zmian wysokość opłaty eksploatacyjnej, jeżeli kalkulacja opłaty wynikająca z planu na dany rok różni się od dotychczas obowiązującej opłaty eksploatacyjnej o mniej niż 0,05 zł/m<sup>2</sup> lokalu.
4. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczego nastąpią zmiany mające istotny wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami lokalowymi, należy dokonać korekty planu oraz opłat za używanie lokali.



## § 39

1. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, niż lokale mieszkalne, opłacają czynsz najmu zgodnie z zawartą z Zarządem Spółdzielni umową, wynikającą z Regulaminu udzielania zamówień i przetargów w Tarnobrzeskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Tarnobrzegu oraz z ustawy o ochronie praw lokatora.
2. Użytkownicy lokali mieszkalnych zajmujący lokale bez tytułu prawnego opłacają odszkodowanie w okresach miesięcznych w terminie określonym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych w wysokości nie mniejszej niż koszty eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących własność Spółdzielni, koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni wspólnego i ogólnego oraz koszty utrzymania lokalu. Spółdzielnia może podnieść wysokość odszkodowania o utracone korzyści. Wysokość odszkodowania ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni w oparciu o planowane koszty uchwalone w planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni .

## § 40

### Wnoszenie opłat

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu (członka Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu lub właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni) opłaty za lokal dla poprzednika i następcy naliczane są w pełnych miesiącach.
3. W przypadku gdy nabywca lokalu nie zgłosi się w Spółdzielni celem załatwienia formalności związanych z naliczaniem opłat za lokal – opłaty są naliczane w kwocie naliczanej dla poprzednika.
4. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem opróżnienia lokalu przez użytkownika lokalu i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
5. Za opłaty solidarnie z osobami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokali oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc do ostatniego dnia miesiąca. Od nie wpłaconych terminowo opłat Spółdzielni przysługują odsetki ustawowe, które nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności. Warunki odstąpienia od dochodzenia odsetek określa Zarząd Spółdzielni.
7. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokalu, podając pisemne uzasadnienie:
  - 1) na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku opłat dotyczących kosztów zależnych od Spółdzielni, nie częściej niż dwa razy w roku,
  - 2) co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin, w przypadku opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni.
8. Na żądanie członka Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu lub właściciela niebędącego

- członkiem Spółdzielni , Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.
9. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, którego tryb określa statut Spółdzielni, lub na drodze sądowej.
  10. Osoby nie będące członkami Spółdzielni , którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
  11. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego zwalnia wymienione w pkt. 9 i 10 osoby z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

## **Rozdział X - Obowiązki Spółdzielni i użytkownika lokalu**

### **§ 41**

#### Obowiązki Spółdzielni

1. W ramach pobieranych opłat lokalowych Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:
  - 1) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych – utrzymanie budynków w należyłym stanie technicznym i estetycznym,
  - 2) sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu,
  - 3) czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku, w otoczeniu budynku i na terenach przeznaczonych do wspólnego użytku oraz sprawną obsługę administracyjną;
  - 4) w zakresie centralnego ogrzewania i ciepłej wody – obowiązki Spółdzielni określa Regulamin rozliczania energii cieplnej
  - 5) dostawy gazu,
  - 6) dostawy wody i odprowadzenie ścieków,
  - 7) wywóz nieczystości,
  - 8) sygnał TV w ramach umów z abonentem,
  - 9) montaż, legalizację, konserwację i wymianę wodomierzy,
  - 10) wymianę wodomierzy w przypadku wadliwego ich działania
2. Zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje:
  - 1) remont i konserwację c.o., bez wymiany grzejników,
  - 2) remont i konserwację instalacji kanalizacyjnej – piony bez syfonów , urządzeń i przyborów sanitarnych
  - 3) remont instalacji wodociągowej do zaworu głównego odcinającego w mieszkaniu wraz z tym zaworem,
  - 4) remont i konserwację instalacji gazowej z wyjątkiem wymiany odbiorników gazowych ( piecyk, kuchnia, terma),
  - 5) remont i konserwację instalacji elektrycznej do ostatniego zabezpieczenia ( bez bezpieczników ),
  - 6) wszystkie remonty i naprawy wynikające z uszkodzenia lokali przez czynniki zewnętrzne lub losowe ( bez winy użytkownika),
  - 7) remonty przewodów wentylacyjnych i kominowych ,
  - 8) remonty i naprawa instalacji TVK i Internetu do gniazda lokalu.

3. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczanymi na rzecz Spółdzielni za używanie lokalu.

## § 42

### Obowiązki użytkownika lokalu :

- 1 Do obowiązków użytkownika lokalu zalicza się :
  - 1) stosowanie się do Regulaminu korzystania z lokali oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
  - 2) utrzymanie we właściwym stanie technicznym lokalu i pomieszczeń przynależnych,
  - 3) utrzymanie we właściwym stanie technicznym wodomierzy, nakładek (modułów) do odczytu radiowego i ich oplombowania,
  - 4) natychmiastowego powiadamiania Administracji Osiedla o stwierdzeniu zerwania plomby wodomierza, osłon lub uszkodzenia wodomierza lub nakładek (modułów) do odczytu radiowego,
  - 5) zawiadamiania Administracji Osiedla o zamiarze demontażu wodomierza, nakładek (modułów) do odczytu radiowego w przypadku wykonania robót remontowych we własnym zakresie. Demontażu na czas niezbędny do wykonania przeprowadzonego remontu i ponownego montażu dokonują wyłącznie służby Spółdzielni na jej koszt,
  - 6) powiadamiania Spółdzielni na piśmie o okolicznościach, które miałyby wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni (zmiana sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu, wynajęcia lub oddania w bezpłatne używanie całego lokalu bądź jego części).
- 2 Jako szczególne obowiązki użytkownika lokalu w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
  - 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
  - 2) naprawy okien oraz drzwi,
  - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
  - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 5) malowanie, tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawy uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - 6) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
  - 7) wymianę grzejników,
  - 8) pokrycie kosztów zakupu i wymiany słuchawki domofonowej uszkodzonej przez lokatora,
  - 9) pokrycie kosztów sprawdzenia prawidłowości działania wodomierza w nieuzasadnionych przypadkach ,
  - 10) naprawa lub wydanie nowego pilota do otwierania szlabanu parkingowego.
3. Naprawa wszelkich urządzeń i uszkodzeń wewnątrz lokalu i powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciąża użytkownika lokalu.
4. Naprawy wewnątrz lokalu oraz odnawianie lokalu stanowiące obowiązek użytkowników lokali mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego użytkownika lokalu, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokali.

## § 43

### Bonifikaty

1. W przypadku obniżenia standardu użytkowania lokalu w wyniku niezadowolającego poziomu świadczonych usług Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o przyznaniu użytkownikowi lokalu upustów lub bonifikat obniżających opłaty za używanie lokalu.
2. W ramach prowadzonej własnej działalności usługowej w zakresie funkcjonowania wind oraz domofonów ustala się następujące upusty:
  - 1) użytkowników lokali korzystających z dźwigu zwalnia się z opłat w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej za każdy dzień niesprawności dźwigu. Za dzień unieruchomienia dźwigu uważa się taki dzień, w którym dźwig w godzinach od 6 do 22 był czynny mniej niż 10 godzin;
  - 2) użytkownikom domofonów przysługuje zwolnienie z opłaty miesięcznej przy braku usunięcia awarii powyżej 7 dni.
3. Obniżki w opłatach (bonifikaty i upusty) rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.
4. Kwoty udzielanych bonifikat i przyznawanych odszkodowań stanowią zmniejszenie przychodów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

Traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Tarnobrzskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Tarnobrzegu uchwalony przez Radę Nadzorczą TSM w Tarnobrzegu Uchwałą Nr XII/77/2011 z dnia 19.12.2011 r.

***Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Tarnobrzskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Tarnobrzegu Uchwałą Nr VI/32/2019 z dnia 26.06.2019 r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.***