

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI ORAZ
ZASAD UŻYTKOWANIA LOKALI
(TEKST JEDNOLITY)

1. Postanowienia ogólne

- 1.1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
 - a) eksploatację i remonty zasobów mieszkaniowych,
 - b) centralne ogrzewanie (w budynkach wyposażonych w tą instalację),
 - c) dostawę ciepła do podgrzania wody (w budynkach wyposażonych w tą instalację),
 - d) eksploatację i remonty dźwigów (towarowych),
 - e) dostawę gazu, gdy lokale zaopatrywane w gaz sieciowy nie posiadają indywidualnych gazomierzy,
 - f) eksploatację i remonty zbiorczych anten radiowo - telewizyjnych, urządzeń domofonowych itp.
- 1.2. Podstawą do rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali jest roczny plan rzeczowo - finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą .
- 1.3. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresie rocznym, pokrywającym się z latami kalendarzowymi.
- 1.4. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowym, uchwalona jest przez Radę Nadzorczą korekta planu rzeczowo-finansowego, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
- 1.5. 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.

2. Rozliczanie kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych.

- 2.1. Koszty eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo dla całości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
- 2.2. Następujące pozycje kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących w tych lokalach:
 - a) woda i kanalizacja,
 - b) wywóz śmieci.
- 2.3. Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się w nim zameldowane na pobyt stały lub czasowy (powyżej 2 miesiące).
- 2.4. W przypadku zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych zużycia wody, koszty wody i kanalizacji rozlicza się według wskazań tych urządzeń, począwszy od kolejnego odczytu dokonywanego w całej Spółdzielni. Spółdzielnia dokonuje odczytów nie rzadziej niż raz na pół roku.
- 2.5. Jeżeli urządzenie pomiarowe o którym mowa w ust.2.4 zostało założone przez użytkownika lokalu, uwzględnianie przez Spółdzielnię jego wskazań jest uzależnione od przedstawienia świadectwa dopuszczającego to urządzenie do powszechnego stosowania. Koszty legalizacji urządzenia pomiarowego ponosi użytkownik lokalu bez względu na to kto dokonywał montażu (Spółdzielnia czy użytkownik).
- 2.6. Koszty eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych, do których nie mają zastosowania postanowienia ust.2.2 - 2.4, są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych.

- 2.7.** 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 zajęta przez meble w budowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, piwnic. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nie równoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.
Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.
- 2.8.** Do powierzchni 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, garaże komórki itp. z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta 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.
- 2.9.** Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
- 2.10.** Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się na podstawie dokumentacji technicznej lub według pomiaru z natury.
- 2.11.** Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do $0,1 \text{ m}^2$. Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do $0,1 \text{ m}^2$.
- 2.12.** Koszty eksploatacji i remontów rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, najmu 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^2 powierzchni użytkowej (z zastrzeżeniem postanowień ust.2.2.i 2.4.).
- 2.13.** Średni roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych na 1 m^2 powierzchni użytkowej (z wyłączeniem odpisów na fundusz remontowy oraz podatku od nieruchomości) ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów przez średnią roczną powierzchnię użytkową lokali określonych w ust.2.12.(z zastrzeżeniem postanowień ust.2.2.i 2.4.).
- 2.14.** Wyliczony, według zasad określonych w ust.2.13.średni roczny koszt eksploatacji 1 m^2 powierzchni użytkowej jest skorygowany dla lokali użytkowych z tytułu większej intensywności użytkowania zwiększającej koszty oraz wyższych stawek opłat za usługi komunalne (woda i kanalizacja, wywóz śmieci oraz innych dodatkowych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w związku z tymi lokalami np. większą terenochłonność i związane z tym opłaty za wieczyste użytkowanie).
- 2.15.** Globalną kwotę kosztów eksploatacji przypadającą na lokale mieszkalne ustala się przez odjęcie od ogólnej kwoty kosztów poniesionych przez Spółdzielnię - kwoty przypadającej na lokale użytkowe.

- 2.16.** Ustalony wg zasad określonych w ust.2.11- 2.15 średni roczny koszt eksploatacji 1 m² powierzchni użytkowej powiększany jest dla poszczególnych lokali o odpisy na remonty w wysokości właściwej dla danego lokalu oraz o podatek od nieruchomości uiszczany przez Spółdzielnię od danego lokalu. Zasady dokonywania odpisów na fundusz na remonty oraz naliczanie podatku od nieruchomości regulują odrębne przepisy.

3. Rozliczanie kosztów dostawy ciepła dla ogrzewania budynków oraz podgrzania ciepłej wody.

3.1. Zasady ogólne

- 3.1.1.** Na podstawie § 126 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu określa się zasady rozliczania kosztów produkcji i dostawy energii cieplnej do budynków na potrzeby centralnego ogrzewania oraz podgrzania centralnej ciepłej wody.
- 3.1.2.** Określone poniżej zasady dotyczą budynków i lokali stanowiących własność, współwłasność Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu oraz budynków, w których Spółdzielnia sprawuje zarząd powierzony zgodnie z ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U.2003.119.1116 z późn.zm.).
- 3.1.3.** Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się:
- a.** powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz pomieszczenia nie posiadające grzejników c.o., a wchodzące w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych np. przedpokój, łazienka, wc itp., ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń,
 - b.** powierzchnię użytkową wspólną tj. klatki schodowe, pralnie, suszarnie, strychy w budynkach mieszkalnych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, posiadające zainstalowane urządzenia grzewcze,
 - c.** powierzchnię użytkową piwnic oraz strychów w budynkach mieszkalnych wyposażonych w urządzenia grzewcze i ogrzewanych pośrednio przystosowanych i eksploatowanych jako lokale użytkowe.
- 3.1.4.** Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: balkonów, loggii, tarasów, strychów, pomieszczeń na wózki dzieciinne itp. oraz piwnic przynależnych do lokali, jeśli pomieszczenia te nie są wyposażone w instalację centralnego ogrzewania oraz nie mogą być ogrzewane pośrednio ciepłem z przyległych pomieszczeń.
- 3.1.5.** Przez lokal objęty dostawą centralnej ciepłej wody rozumie się lokal mieszkalny lub użytkowy wyposażony w czynną instalację c.c.w.
- 3.1.6.** Za lokal opomiarowany z punktu widzenia rozliczeń energii cieplnej uważa się:
- a.** lokal wyposażony w indywidualny licznik ciepła,
 - b.** lokal wyposażony w podzielniki kosztów centralnego ogrzewania po spełnieniu warunków zawartych w stosownym regulaminie rozliczania wg podzielników,
 - c.** lokal wyposażony w wodomierze centralnej ciepłej wody.
- 3.1.7.** Za lokal nieopomiarowany w systemie rozliczania energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.c.w. rozumie się lokal którego użytkownik:
- a.** wskazał go do zamiennego rozliczenia opłat za ciepło czy centralną ciepłą wodę, nie dopuszczając do montażu urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych określonych w pkt. 3.1.6,
 - b.** nie udostępnił licznika ciepła, podzielników kosztów lub wodomierza w celu dokonania ich odczytu, albo dokonał ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań.

3.2. Podział kosztów na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody.

- 3.2.1.** Koszty gospodarki cieplnej zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni. Podlegają one rozliczeniu na budynki i odbiorców, korzystających z centralnego ogrzewania oraz centralnej ciepłej wody.

- 3.2.2.** Koszty dostawy ciepła dla ogrzewania i podgrzewania wody określa się jednolicie dla całości zasobów i wszystkich odbiorców, ogrzewanych centralnie i objętych dostawą ciepłej wody, na podstawie kalkulacji planowej i wynikowej, niezależnie od źródła dostaw ciepła (kotłownie własne, zakup ciepła).
- 3.2.3.** Kalkulacja kosztów, zarówno planowa jak i wynikowa uwzględnia:
- a. koszty stałe - niezależne od ilości wyprodukowanej energii cieplnej, które w szczególności obejmują:
 - płace i narzuty,
 - świadczenia (bhp, pfron, odpisy na f.socjalny),
 - remonty,
 - transport,
 - koszty zarządu,
 - podatek od nieruchomości,
 - amortyzację,
 - koszty pozostałe,
 - b. koszty zmienne - zależne od energii wyprodukowanej na potrzeby c.o. i c.c.w., które w szczególności obejmują:
 - paliwo,
 - energię elektryczną,
 - ochronę środowiska,
 - zakup ciepła.
- 3.2.4.** Podział kosztów energii na potrzeby c.o dokonuje się na:
- a. stałe - na podstawie mocy [MW] zapotrzebowanej na potrzeby c.o. oraz zamówionej u dostawcy obcego.
 - b. zmienne - na podstawie ilości energii cieplnej [GJ] niezbędnej do produkcji c.o. ustalonej na podstawie stosownych układów pomiarowych zamontowanych w źródłach ciepła oraz na granicy sieci przy zakupie ciepła.
- 3.2.5.** Podział kosztów energii na potrzeby c.c.w. dokonuje się na:
- a. stałe - określone na podstawie mocy [MW] zapotrzebowanej na potrzeby c.c.w. oraz części energii z kosztów zmiennych w ilości niezbędnej do utrzymania parametrów jakościowych c.c.w.,
 - b. koszty zmienne - określone na podstawie ilości energii cieplnej [GJ] niezbędnej do produkcji c.c.w. ustalonej na podstawie stosownych układów pomiarowych zamontowanych w źródłach ciepła, pomniejszone o część energii w ilości niezbędnej do utrzymania parametrów jakościowych c.c.w., stanowiące część kosztów stałych.
- 3.2.6.** Wielkość energii niezbędnej do utrzymania parametrów jakościowych c.c.w. wyrażona jest przez różnicę wskaźnika podgrzania c.c.w. określonego w Spółdzielni na podstawie danych odczytowych z urządzeń pomiarowych oraz przyjętej w ilości 0,300 [GJ/m³] energii niezbędnej do ogrzania 1 [m³] wody na konwencjonalnym podgrzewaczu wody zamontowanym w lokalu.
- 3.2.7.** Koszty energii cieplnej na potrzeby c.o. obciążają jej odbiorców wg nieruchomości budynkowych bądź lokalowych na podstawie:
- a. koszty stałe - powierzchni użytkowej nieruchomości lokalowych,
 - b. koszty zmienne - wskazań licznika ciepła zamontowanego na przyłączy danego budynku, lokalu.
- 3.2.8.** Koszty produkcji energii cieplnej na potrzeby podgrzania c.c.w. podlegają rozliczeniu z faktycznymi jej odbiorcami na podstawie:
- a. koszty stałe - ilości nieruchomości lokalowych,
 - b. koszty zmienne - wskazań wodomierza lokalowego określającego ilości odebranej c.c.w.
- 3.2.9.** Bilans kosztów:
- a. stałe - po rocznym rozliczeniu uwzględnia się w kalkulacji kosztów roku następnego,

- b. zmienne - po uzyskaniu kosztów wynikowych podlegają rozliczeniu z odbiorcami, na podstawie stosownego regulaminu rozliczania wg podzielników oraz regulaminu rozliczania wody.

3.3. Ustalanie opłat za centralne ogrzewanie.

- 3.3.1. Użytkownik lokalu mieszkalnego wnosi co miesiąc zaliczkowe opłaty z tytułu dostawy centralnego ogrzewania w okresie od stycznia do grudnia danego roku kalendarzowego, z podziałem na:
 - a. opłatę stałą - na poczet kosztów stałych produkcji energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania,
 - b. opłatę zmienną - na poczet rozliczenia kosztów zmiennych produkcji energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania,
- 3.3.2. Użytkownik lokalu użytkowego wnosi zaliczkowe opłaty z tytułu dostawy centralnego ogrzewania z podziałem na:
 - a. opłatę stałą - na poczet kosztów stałych produkcji energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w okresie od stycznia do grudnia danego roku kalendarzowego,
 - b. opłatę zmienną - na poczet rozliczenia kosztów zmiennych, przez 7 m - cy w okresie trwania sezonu grzewczego.
- 3.3.3. Wysokość zaliczek za dostawę centralnego ogrzewania ustala się jako:
 - a. opłata stała, jednolicie dla całości zasobów na każdy lokal, na podstawie kalkulacji planowej,
 - b. opłata zmienna:
 - dla lokali wyposażonych w podzielniki na podstawie stosownego regulaminu rozliczania wg podzielników,
 - dla lokali wyposażonych w układ pomiarowy wg planowanej stawki rozliczeniowej kosztów, zgodnie z okresem dostawy ciepła,
 - dla lokali nieopomiarowanych na podstawie kalkulowanej stawki ryczałtowej, określonej dalej w niniejszym regulaminie.
- 3.3.4. Opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie ustala Zarząd Spółdzielni, w formie:
 - a. opłaty stałej, za m² powierzchni użytkowej [zł/m² /m-c], która podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą Spółdzielni,
 - b. opłaty zmiennej, zaliczkowo za m² powierzchni użytkowej na poczet rozliczenia zgodnie ze stosownym regulaminem rozliczania wg podzielników [zł/m² /m-c],
 - c. opłaty zmiennej za pobraną energię cieplną na podstawie wskazań licznika ciepła [zł/GJ] oraz dla lokali nieopomiarowanych wg stawki ryczałtowej [zł/m²/m-c], która podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
- 3.3.5. O wprowadzeniu nowych zaliczek na poczet opłaty stałej, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić użytkowników lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
- 3.3.6. O wprowadzeniu nowych zaliczek na poczet opłaty zmiennej, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić użytkowników lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

3.4. Ustalanie opłat za centralną ciepłą wodę.

- 3.4.1. Użytkownik lokalu mieszkalnego wnosi co miesiąc zaliczkowe opłaty z tytułu poboru c.c.w. w okresie od stycznia do grudnia danego roku kalendarzowego, z podziałem na:
 - a. opłatę stałą - na poczet kosztów stałych produkcji energii cieplnej na potrzeby centralnej ciepłej wody,
 - b. opłatę zmienną - na poczet rozliczenia kosztów zmiennych produkcji energii cieplnej na potrzeby centralnej ciepłej wody.
- 3.4.2. Użytkownik lokalu użytkowego wnosi zaliczkowe opłaty z tytułu poboru c.c.w. z podziałem na:

- a. opłatę stałą - na poczet kosztów stałych produkcji energii cieplnej na potrzeby podgrzania centralnej ciepłej wody, w okresie od stycznia do grudnia danego roku kalendarzowego,
 - b. opłatę zmienną - na poczet rozliczenia kosztów zmiennych, zaliczkowo zgodnie z zawartą umową.
- 3.4.3.** Wysokość zaliczek za dostawę centralnej ciepłej wody ustala się jako:
- a. opłata stała, jednolicie dla każdego lokalu, na podstawie kalkulacji planowej,
 - b. opłata zmienna, jednolicie dla każdego lokalu na podstawie kalkulacji planowej.
- 3.4.4.** Opłaty zaliczkowe za centralną ciepłą wodę ustala Zarząd Spółdzielni, a zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni w formie:
- a. opłaty stałej, za lokal [zł/lok/m-c],
 - b. opłaty zmiennej, zaliczkowo za m³ odebranej c.c.w. na poczet rozliczenia wg stosownego regulaminu rozliczania wody [zł/m³].
- 3.4.5.** O wprowadzeniu nowych zaliczek na poczet opłaty stałej, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić użytkowników lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
- 3.4.6.** O wprowadzeniu nowych zaliczek na poczet opłaty zmiennej, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić użytkowników lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

3.5. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.

- 3.5.1.** Koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania rozlicza się na:
- a. koszty stałe, uwzględniając bilans roku poprzedniego w kalkulacji kosztów planowanych roku następnego,
 - b. koszty zmienne, z podziałem na budynki, lokale opomiarowane na podstawie liczników ciepła w nich zamontowanych.
- 3.5.2.** Koszty stałe nie podlegają rozliczeniu bezpośredniemu z odbiorcami.
- 3.5.3.** Koszty zmienne dostawy ciepła do budynków, lokali opomiarowanych stanowią iloczyn ilości energii cieplnej wg wskazań liczników zamontowanych w węzłach cieplnych bądź lokalach oraz stawki rozliczeniowej kosztów.
- 3.5.4.** W lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów zasady rozliczania indywidualnego zużycia ciepła określa stosowny regulamin rozliczania wg podzielników.
- 3.5.5.** Od użytkowników lokali nieopomiarowanych zdefiniowanych w pkt. 3.1.7 Spółdzielnia dochodzić będzie odszkodowania w wysokości określonej jako - ilość dostarczonego ciepła wylicza się na podstawie powierzchni użytkowej lokalu w oparciu o roczne (średnie dla wszystkich budynków) zapotrzebowanie ciepła dla ogrzania 1 m² p.u - jak dla wyliczeń projektowych dla utrzymania temperatury wewn. + 24°C, przy temperaturze zewn. - 20°C wg poniższego wzoru:

$$Q_{nieopom.} = \frac{Q_h * T * S_d}{t_{wn} - t_{zmin}} \text{ [GJ/m}^2\text{/sez. grzewczy]}$$

gdzie:

- Q_h - średnie dla całości zasobów Sp-ni, godzinowe zapotrzebowanie ciepła na ogrzanie 1 m² p.u. lok.mieszk. [GJ/h/m²],
- T - czas, ilość godzin doby [h],
- S_d - ilość stopniodni (ilość dni sezonu grzewczego z Δt podgrzania temp. zewn. do temp. wewn. lokalu),
- t_{wn} - średnia temp. wewnętrzna (+ 24 °C)
- t_{zmin} - najniższa obliczeniowa temp. zewnętrzna (-20 °C)

- 3.5.6.** Wyliczona w powyższy sposób ilość energii cieplnej podlega odliczeniu z licznika głównego danego budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny nieopomiarowany.
- 3.5.7.** Sposób rozliczenia z ppkt. 3.5.5 dotyczy również nieopomiarowanych piwnic, strychów

- w budynkach mieszkalnych adaptowanych i eksploatowanych jako lok. użytkowe.
- 3.5.8.** Po zakończeniu roku kalendarzowego nastąpi porównanie wniesionych opłat zaliczkowych za energię ciepłą zużywaną na potrzeby c.o. z tytułu opłaty zmiennej z rzeczywiście poniesionymi kosztami na te cele, w wyniku czego różnica wynikająca z w/w porównania zostanie rozliczona z odbiorcami:
- a. w przypadku lokali wyposażonych w podzielniki na podstawie stosownego regulaminu rozliczania wg podzielników,
 - b. w przypadku lokali wyposażonych w licznik ciepła zgodnie z zawartymi umowami, do dnia 15.03 roku następnego.

3.6. Zasady rozliczania kosztów centralnej ciepłej wody.

- 3.6.1.** Koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnej ciepłej wody rozlicza się na:
- a. koszty stałe, uwzględniając bilans roku poprzedniego w kalkulacji kosztów planowanych roku następnego,
 - b. koszty zmienne, z podziałem na poszczególne lokale opomiarowane na podstawie wodomierzy w nich zamontowanych.
- 3.6.2.** Koszty stałe nie podlegają rozliczeniu bezpośredniemu z odbiorcami.
- 3.6.3.** Koszty zmienne dostawy c.c.w. do lokali opomiarowanych stanowią: iloczyn ilości c.c.w. wg wskazań wodomierzy oraz stawki rozliczeniowej kosztów.
- 3.6.4.** Rozliczenie ilościowe c.c.w. następuje na podstawie stosownego regulaminu rozliczania wody.
- 3.6.5.** Dla lokali nieopomiarowanych ma zastosowanie ilość c.c.w. ryczałtowa zgodnie ze stosownym regulaminem rozliczania wody.
- 3.6.6.** Rozliczenie kosztów zmiennych podgrzania ciepłej wody użytkowej nastąpi po zakończeniu roku obrachunkowego i uzyskaniu wynikowej stawki podgrzania lm^3 c.c.w. do dnia 15.03 roku następnego.
- 3.6.7.** Podstawą określenia ilości zużytej c.c.w. są okresowe rozliczenia przeprowadzane podczas roku kalendarzowego, zgodnie ze stosownym regulaminem rozliczania wody.

3.7. Postanowienia końcowe

- 3.7.1.** Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego nastąpią istotne zmiany w wysokości kosztów, to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła dla potrzeb c.o. i c.c.w.
- 3.7.2.** Decyzję o korekcie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.

4. Rozliczanie kosztów eksploatacji i remontów dźwigów .

- 4.1.** Koszty eksploatacji i remontów dźwigów są ewidencjonowane i rozliczane:
- odrębnie dla każdego budynku wyposażonego w dźwigi.

5. Rozliczanie kosztów zbiorczej dostawy gazu sieciowego.

- 5.1.** W budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu sieciowego (brak takich urządzeń w poszczególnych lokalach) koszty zużycia gazu są ewidencjonowane i rozliczane:
- odrębnie dla każdego takiego budynku lub grupy budynków opomiarowanych danym urządzeniem pomiarowym.
- 5.2.** Koszt zużycia gazu rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób (z zastrzeżeniem ust.2.3.).

6. Rozliczanie kosztów eksploatacji i remontów zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych oraz urządzeń domofonowych .

- 6.1.** W budynkach wyposażonych w zbiorcze anteny radiowo-telewizyjne oraz urządzenia domofonowe ich koszty eksploatacji i remontów są ewidencjonowane i rozliczane:
- zbiorczo dla wszystkich takich budynków

6.2. Koszty eksploatacji i remontów urządzeń domofonowych rozlicza się jednolicie na wszystkie lokale podłączone do urządzenia domofonowego.

7.Ustalanie opłat za używanie lokali.

7.1. Ustalone w wyniku rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążenie poszczególnych lokali stanowi podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali zajmowanych:

- a) na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu,
- b) na potrzeby własne Spółdzielni.

Z obciążenia poszczególnych lokali wyłącza się koszty, na których pokrycie Spółdzielnia uzyskała dotację budżetową.

7.2. Obciążanie lokali określonych w ust.7.1. spłatą kredytów inwestycyjnych zaciągniętych przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy tych lokali regulują odrębne przepisy.

7.3. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu. Zasady i tryb wynajmowania lokali użytkowych przez Spółdzielnię określa odrębny regulamin.

7.4. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni:

- a) opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i spłatę kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy tych lokali.
- b) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 2 krotności opłaty określonej w pkt.7.4 a.

7.5. Opłatę miesięczną za używanie lokali zaokrągla się do pełnych groszy.

7.6. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.

7.6a. W przypadku nabycia lokalu aktem notarialnym obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem zawarcia aktu notarialnego względnie w terminie ustalonym między stronami w akcie notarialnym. Opłaty za używanie lokalu są płatne z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych do Spółdzielni z opóźnieniem przekraczającym 7 dni Spółdzielnia przysługują ustawowe odsetki za zwłokę.

7.7. Opłaty przypadające od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane .

7.8. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni za protokołem przekazania, lub przekazania tych kluczy nabywcy lokalu jeżeli zbycie lokalu nastąpiło na podstawie umowy notarialnej. Jeśli 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 obowiązany jest zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą z 30 dniowym wyprzedzeniem .

7.9. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie przed datą podwyżki opłat, chyba że podwyżka spowodowana jest decyzjami urzędowymi podjętymi w terminie uniemożliwiającym Spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali.

7.10. Osoby korzystające z pralni lokatorskich uiszczają z tego tytułu opłaty za faktyczne zużycie wody i gazu, na podstawie zainstalowanych w tych pomieszczeniach urządzeń pomiarowych.

8.Zakres obowiązków Spółdzielni.

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

- a) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych - utrzymanie domów w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną, rozdział

obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa ust.8.2.-8.3.

b) normatywną temperaturę wewnątrz lokali w sezonie grzewczym rozpoczynanym i kończonym , zgodnie z obowiązującymi przepisami pod warunkiem uszczelnienia stolarki okiennej przez użytkownika lokalu .

c) możliwość stałego korzystania z ciepłej wody w budynkach wyposażonych w tą instalację.

d) nieprzerwane funkcjonowanie dźwigów, zbiorczych anten RTV oraz urządzeń domofonowych, jeżeli przerwa w funkcjonowaniu tych urządzeń dotyczy tych elementów instalacji, za których stan techniczny odpowiada Spółdzielnia.

8.2. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:

a) naprawa i wymiana całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej wody, elektrycznej, wod-kan, azart, z wyłączeniem gniazd wtykowych, wyłączników, bezpieczników i sznurów abonenckich oraz zaworów czerpalnych i przyborów sanitarnych i gazowych .

b) przebudowa pieców kaflowych grzewczych w budynkach nie wyposażonych w instalację c.o.

c) naprawa ścian i sufitów z wyjątkiem robót zaliczanych do odnowienia lokalu w rozumieniu ust 8.3.a

d) naprawy polegające na usunięciach zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Sp-ni (np. usunięcie zacieków dachu itp.).

e) wymiana stolarki okiennej .

Naprawy, o których mowa w ust.2 finansowane są z funduszu remontowego Spółdzielni .

8.3. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących te lokale. Są to następujące prace konserwacyjno - remontowe:

a) malowanie sufitów i ścian co najmniej raz na 4 lata lub tapetowanie ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych tapet,

b) malowanie olejne stolarki okiennej co najmniej raz na 3 lata wraz z bieżącym uzupełnianiem ubytków okitowania zewnętrznego naprawą i wymianą okuć, wymianą szyb oraz uszczelnieniu stolarki na okres zimowy,

c) malowanie olejne drzwi wewnętrznych oraz drzwi wejściowych do mieszkania, mebli wbudowanych, ścian przeznaczonych do malowania olejnego oraz grzejników, zlewów zlewozmywaków, spłuczek, wanien, rur i innych urządzeń dla zabezpieczenia przed korozją w miarę potrzeby ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby olejnej ochraniającej przed zniszczeniem,

d) naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,

e) naprawa urządzeń techniczno-sanitarnych łącznie z wymianą tych urządzeń,

f) naprawa, konserwacja i wymiana stolarki drzwiowej znajdującej się w lokalu łącznie z drzwiami wejściowymi do lokalu,

g) naprawa i konserwacja przewodów odpływowych, urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

h) naprawa aparatu domofonowego zainstalowanego w lokalu łącznie z odcinkiem przewodu doprowadzającego od ściany klatki schodowej do aparatu,

i) naprawa i wymiana osprzętu elektrycznego, sznurów abonenckich RTV, gniazd RTV .

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lub osób korzystających z lokalu obciążają użytkownika lokalu. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków użytkownika oraz za prace dotyczące odnowienia lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego użytkownika poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu .

8.4. Członek nie może bez zgody Zarządu Spółdzielni dokonywać wszelkiego rodzaju przeróbek i wyłączeń w instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej wody oraz instalacji doprowadzającej gaz , wodę i energię elektryczną .

- 8.5. Koszty napraw wszystkich instalacji przerobionych przez członka bez zgody Spółdzielni, ewentualne doprowadzenie do stanu pierwotnego wraz z wynikłymi innymi skutkami (stratami) obciążają w całości zajmującego dany lokal.
- 8.6. 1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia.
Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu przedstawicielowi Sp-ni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkałej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Użytkownik powinien także udostępnić przedst. Sp-ni lokal w celu dokonania:
a) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika.
4. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, użytkownik jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt Spółdzielni do lokalu zamiennego jednak na czas nie dłuższy niż rok. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na wyposażenie techniczne nie może być wyższy niż za lokal dotychczasowy.
- 8.7. Członek na żądanie administracji obowiązany jest udostępnić wejście do lokalu ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia przeglądu i konserwacji, remontu lub usunięcia awarii, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkową instalację względnie modernizację instalacji.

9. Zasady dokonywania wymiany stolarki okiennej:

- 9.1. Wymiana stolarki okiennej następuje za częściową odpłatnością członka Spółdzielni. Wysokość odpłatności uzależniona jest od wieku budynku i wynosi:

Wiek budynku w trakcie dokonywania wymiany	Udział % odpłatności lokatora
do 15 lat	50 %
16 - 20 lat	40 %
21 - 25 lat	30 %
26 - 30 lat	20 %
powyżej 30 lat	15 %

- 9.2. Do określenia wieku budynku uważany będzie rok kalendarzowy oddania obiektu do użytku oraz rok kalendarzowy, w którym dokonywana będzie wymiana stolarki.
- 9.3. Podstawą wymiany będzie ocena komisji w skład której wchodzić będą pracownicy Sp-ni oraz członkowie Rady Osiedla.
- 9.4. Okna, które nie zostały zakwalifikowane do wymiany mogą być powtórnie kwalifikowane po upływie 3 lat od daty złożenia poprzedniego podania. Podstawą kolejnego przeglądu jest pisemny wniosek użytkownika lokalu.
- 9.5. Wymiana stolarki w lokalach następować będzie wg zgłoszeń, w miarę posiadanych środków oraz po zobowiązaniu się członka do partycypacji w kosztach wymiany.
- 9.6. Stolarka zespolona wymieniona do końca 1997 r, może podlegać powtórnej wymianie jeżeli jest spróchniała na warunkach jak w pkt. 9.1.
Stolarka wymieniona po 1997 r., może podlegać powtórnej wymianie jeżeli jest spróchniała za odpłatnością członka Spółdzielni w wysokości 80 %.
- 9.7. Dotychczasową stolarkę Spółdzielnia wymienia tylko na stolarkę PCV.

10. Zasady dokonywania wymiany stolarki okiennej we własnym zakresie przez członka Sp-ni.

- 10.1 Podstawą wymiany stolarki okiennej winno być podanie użytkownika lokalu oraz zakwalifikowanie okna do wymiany przez komisję.
- 10.2. Wymiana we własnym zakresie następuje na wniosek zainteresowanego po zawarciu pisemnej umowy z Zarządem Sp-ni regulującej zasady postępowania oraz rozliczeń w tym zakresie.
- 10.3. Użytkownikowi lokalu, który dokonał wymiany we własnym zakresie przysługuje zwrot części kosztów stanowiących udział procentowy Sp-ni, na zasadach i w wysokości określonej w aneksie Nr 1 do regulaminu, o którym mowa wyżej.
Zwrot następuje w wysokości jaka obowiązywała w Sp-ni a danym roku kalendarzowym /ceny z przetargu/ w którym członek dokonał wymiany oraz w wysokości udziału procentowego Sp-ni obowiązującym w tym okresie.
Zwrot następuje w roku kalendarzowym, w którym zgodnie z planem remontów przypadłał będzie termin wymiany zakwalifikowanej stolarki w lokalu mieszkalnym członka.
- 10.4. Jeżeli członek Spółdzielni, z którym Sp-nia zawarła umowę o wymianę stolarki w za kresie własnym względnie o wymianę podłóg w zakresie własnym w wyniku wejścia w życie Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych / Dz.U Nr 4 poz.27 z 2001 roku/ zrezygnuje z członkostwa w Spółdzielni lub zamieszkiwał będzie w nowo wydzielonej Sp-ni lub wspólnocie mieszkaniowej - zobowiązania finansowe względem tej osoby w zakresie zwrotu kosztów wygasają. Powyższe ustalenie ma zastosowanie do wszystkich umów zawartych z członkami po dniu 24.04.2001 r.
- 10.5. Zwrot części kosztów liczony będzie tylko od cen stolarki PCV nawet jeśli lokator dokonał wymiany stolarki na stolarkę drewnianą.

11. Zasady dokonywania wymiany podłóży podposadzkowych we własnym zakresie przez członka Sp-ni / dot. budynków, w których występują wady technologiczne, tzw. suche podłóży bud. Nr 10,11 Os.Kombatantów i bud. Nr 10 Os.Prośbów/.

- 11.1. Podstawą wymiany winno być pisemne podanie użytkownika lokalu oraz zawarcie pisemnej umowy z Zarządem Sp-ni regulującej zasady i tryb postępowania jak również rozliczenia w tym zakresie.
- 11.2. Użytkownikowi lokalu, który dokonał remontu podłóży, przysługuje zwrot kosztów w roku kalendarzowym, w którym wg planu remontu oraz kolejności oczekiwania przypadłoby wykonanie robót remontowych w mieszkaniu członka Sp-ni.
Zwrot kosztów nastąpi w wysokości w jakiej Sp-nia pokrywałyby koszty tego typu prac w innych mieszkaniach w roku kalendarzowym, w którym członek dokonywał wymiany podłóży we własnym zakresie.

12. Zasady dokonywania wymian ślusarki okiennej w lokalach usługowych stanowiących własność Spółdzielni:

- 12.1. Wymiana ślusarki okiennej w lokalach usługowych następować będzie sukcesywnie począwszy od najstarszych budynków posiadających ślusarkę w najgorszym stanie technicznym oraz niskiej izolacyjności cieplnej.
- 12.2. Prace związane z wymianą ślusarki / robocizna + materiał / finansowane są przez Spółdzielnię oraz użytkownika lokalu w udziale procentowym j.n:
- Spółdzielnia Mieszkaniowa - 50 %
 - użytkownik lokalu - 50 %
12. 3. Przy wymianie ślusarki okiennej w lokalach usługowych użytkowanych na zasadach umów najmu sporządzane będą przez Spółdzielnię z użytkownikami lokalu umowy regulujące wzajemne prawa i obowiązki stron związane z wymianą ślusarki.

13. Opusty w opłatach za używanie lokali.

- 13.1.** W przypadku gdy okres niedogrzewania lokalu w okresie ogrzewczym trwał co najmniej dwa kolejne dni, a temperatura wewnątrz lokalu wynosiła:
- a) $+15^{\circ}\text{C}$ lub mniej - opłatę za ogrzewanie obniża się o $1/15$ części opłaty miesięcznej licząc za każdy dzień niedogrzewania.
 - b) poniżej $+18^{\circ}\text{C}$, ale wyżej niż określona w pkt. a - opłatę za ogrzewanie obniża się o $1/30$ części opłaty miesięcznej licząc za każdy dzień niedogrzewania.
- 13.2.** W przypadku braku ciepłej wody w lokalu bądź gdy w punkcie czerpalnym w lokalu w szczytowym okresie poboru, jak i przy minimalnym rozborze wody, temperatura wody jest niższa od $+45^{\circ}\text{C}$ w ciągu dwóch kolejnych dni - opłatę za ciepło do podgrzania wody obniża się o $1/30$ części opłaty miesięcznej, licząc za każdy dzień, w którym nastąpiła przerwa w dostawie ciepłej wody lub dostarczono ciepłą wodę o temperaturze niższej od $+45^{\circ}\text{C}$.
- 13.3.** Obniżek, o których mowa w ust.9.1 i 9.2 nie stosuje się w odniesieniu do opłat ustalonych według wskazań urządzeń pomiarowych.
- 13.4.** Niedogrzewanie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia. Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności użytkownika lokalu. Nie sprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnię jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do obniżki w opłatach.
- 13.5.** Jeśli poszczególne składniki opłat są ustalane proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób, składników tych nie pobiera się od osób czasowo przebywających poza miejscem stałego pobytu, jeśli okres czasowej nieobecności trwa dłużej niż dwa miesiące, pod warunkiem:
- a) zgłoszenia tego faktu Spółdzielni przed okresem czasowej nieobecności,
 - b) dopełnienia określonych w odrębnych przepisach obowiązków w zakresie ewidencji ludności oraz wykonywania obowiązku meldunkowego.
- 13.6.** Obniżki w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach-miesięcznych. Globalne kwoty udzielonych bonifikat w opłatach stanowią zmniejszenie wpływów.

REGULAMIN ROZLICZEŃ FINANSOWYCH SPÓŁDZIELNI Z UŻYTKOWNIKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE DO DYSPOZYCJI SPÓŁDZIELNI

1. Postanowienia ogólne.

Niniejszy regulamin określa zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z użytkownikami zwalniającymi lokale do dyspozycji Spółdzielni. Rozliczeń tych dokonuje się z tytułu:

- odnowienia lokalu oraz zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych, podłóg, drzwi wejściowych i wewnętrznych w lokalu,
- dodatkowego wyposażenia lokalu.

Zasady rozliczeń z tytułu wkładów oraz opłat za używanie lokalu określają odrębne regulaminy.

2. Rozliczenia z tytułu odnowienia oraz zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych, podłóg, drzwi zewnętrznych i wewnętrznych lokalu.

2.1. Użytkownik zwalniający lokal obowiązany jest:

- a) przekazać lokal Spółdzielni w stanie świeżo odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię,
- b) usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu, powstałych z winy użytkownika lub osób z nim zamieszkałych,
- c) pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia lokalu zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu,

- d) pokryć koszty zużycia bądź wymiany podłóg oraz drzwi zewnętrznych i wewnętrznych lokalu,
e) doprowadzić lokal do stanu pierwotnego lub pokryć koszty z tym związane.
- 2.2.** Spółdzielnia może odstąpić od określonych w ust.2.1 rozliczeń przy zwalnianiu lokalu pod warunkiem, iż zwalnający i obejmujący lokal złożą pisemne oświadczenie o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą bez pośrednictwa Spółdzielni .
- 2.3.** Użytkownik zwalnający lokal obowiązany jest pokryć koszty zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych w pełnej wysokości za cały okres używania przez niego lokalu. Koszty te ustalone są przez Spółdzielnię odpowiednio do stopnia zużycia urządzeń. Oceny stopnia zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych dokonuje się komisyjnie z udziałem zainteresowanego użytkownika w trakcie wizytacji lokalu - przy uwzględnieniu normatywnych okresów użytkowania tych urządzeń określonych w tabeli załączonej do regulaminu. Jeśli stopień zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych znacznie odbiega od normatywnych okresów ich użytkowania , ocena stopnia zużycia tych urządzeń powinna być dokonana na podstawie stanu faktycznego zwłaszcza w przypadkach, gdy użytkownik dokonał wymiany urządzeń w okresie użytkowania lokalu i posiada dokument stwierdzający ten fakt .
Podstawą do ustalania kosztów zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych jest ich wartość w stanie nowym, ustalona wg cen detalicznych (podwyższonych o koszty instalacji urządzeń obowiązujących w dniu zwalniania lokalu).
Jednakże w przypadku braku aktualnej ceny urządzenia (np. z uwagi na zaprzestanie produkcji) jego wartość w stanie nowym ustala się wg ceny urządzenia podobnego co do wartości techniczno-użytkowych i estetycznych .
- 2.4.** Zasady określone w ust.2.3. stosuje się odpowiednio do oceny stopnia zużycia podłóg oraz drzwi zewnętrznych i wewnętrznych.
- 2.5.** W przypadku gdy zwalniany lokal ma status własnościowy, rozliczeń, o których mowa w ust.2.1, 2.3 i 2.4 dokonuje się przez odpowiednie pomniejszenie równowartości prawa do lokalu (art.229 § 1 pkt 3 Prawa Spółdzielczego). W przypadku pozostałych lokali użytkownicy obowiązani są dokonać wpłat na poczet rozliczeń, o których mowa w ust.2.1, 2.3 i 2.4 .
- 2.6.** Środki wpłacone przez członka zwalnającego lokal z tytułu zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych oraz materiałów podłogowych Spółdzielnia wypłaca członkowi obejmując mu zwalniany lokal z równoczesnym złożeniem przez niego oświadczenia pisemnego o przejęciu w całości zobowiązań finansowych związanych z wymianą urządzeń i materiałów podłogowych.

3. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia lokali.

- 3.1.** Przez dodatkowe wyposażenie lokali rozumie się nakłady poniesione przez użytkowników z własnych środków (poza kosztami inwestycji mieszkaniowych) na wyposażenie i wykończenie lokalu mające charakter trwały i podnoszące jego wartość użytkową.
- 3.2.** Jako podstawowy zakres dodatkowego wyposażenia mieszkań uznaje się:
- a) położenie podłóg z deszczulek lub parkietu mozaikowego,
 - b) wykonanie typowych mebli wbudowanych lub dostawionych (obudowa zlewozmywaka, szafa bieliźniarska - ubraniowa, szafka wnękowa,
 - c) wykonanie zmywalnych okładzin ściennych (glazura itp.),
 - d) obudowa węzłów urządzeń sanitarnych (obudowa pionów wodno-kanalizacyjnych , obudowa wanny itp.),
 - e) instalowanie umywalek oraz osobnej armatury dla wanien i umywalek w łazienkach,
 - f) instalowanie kuchni gazowych z piekarnikiem zamiast kuchенок dwupalnikowych,
 - g) stosowanie w łazienkach i wc - zamiast lastryko - innych materiałów podłogowych np. terrakoty,
 - h) instalowania wodomierzy mieszkaniowych .
- 3.3.** Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali Jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Zarządu Spółdzielni w okresie poprzedzającym wykonanie prac.

Nie zalicza się na wkład mieszkaniowy lub budowlany wartości nakładów poniesionych przez użytkownika na dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu.

- 3.4. Za urządzenia i wyposażenie ponadnormatywne (pkt 3.2) uznane przez Spółdzielnię za przydatne, użytkownik zwalniający lokal otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia ponadnormatywnego (po uwzględnieniu kosztów zużycia), a użytkownik obejmujący lokal wpłaca tę samą kwotę.
- 3.5. Zwolnione mieszkania, w których wykonano wyposażenie dodatkowe obejmujące elementy, nie zaliczone do zakresu podstawowego (ust. 3.2), są w miarę możliwości przydzielane użytkownikom, którzy wyrażają zgodę na przejęcie po poprzednim użytkowniku całości pozostawionego wyposażenia.
- 3.6. Jeżeli jednak jest możliwy przydział lokalu po uwzględnieniu zasady, o której mowa w ust. 3.5, użytkownik nowo obejmujący zwalniany lokal nie wyraża zgody na przyjęcie wyposażenia dodatkowego, nie zaliczonego do zakresu podstawowego (ust. 3.2.), użytkownik zwalniający lokal obowiązany jest to wyposażenie zabrać, przywracając stan pierwotny lokalu.
- 3.7. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań powinny odbywać się za pośrednictwem Spółdzielni, jeśli zostało to wykonane i przyjęte za wiedzą i zgodą Spółdzielni, chyba że użytkownicy zwalniający i obejmujący lokal złożą w Spółdzielni pisemne oświadczenie o dokonaniu bezpośredniego między sobą tych rozliczeń.
- 3.8. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia mieszkań, w odniesieniu do lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

W przypadku gdy lokal własnościowy wraz z wyposażeniem przekazany jest Spółdzielni, wypłacana członkowi równowartość spółdzielczego prawa do lokalu obejmuje również ekwiwalent za pozostawione wyposażenie, jeżeli jest ono przez Spółdzielnię uznane za przydatne (pod względem użytkowym i estetycznym) do dalszego używania.

T a b e l a

Normatywne okresy użytkowania urządzeń techniczno – sanitarnych oraz materiałów podłogowych
oraz drzwi zewnętrznych i wewnętrznych.

Lp.	Wyszczególnienie	Trwałość w latach
A.	Urządzenia techniczno-sanitarne	
1.	Bateria wannowa z natryskiem ręcznym	10
2	Bateria j.w. lecz z korpusem porcelanowym	8
3	Bateria zmywakowa lub umywalkowa mosiężna	10
4	Bateria j.w. lecz z korpusem porcelanowym	8
5	Bojler z wężownicą i osprzętem pojemności 150 l.kmpl	10
6	Piec kąpielowy z podstawą żeliwną	10
7.	Umywalka fajansowa	10
8.	Umywalka z porsanitu	10
9.	Miska ustępowa fajansowa	6
10.	Miska fajansowa z porsanitu	15
11.	Pluczka żeliwna	10
12.	Pluczka z tworzywa sztucznego i zbiorniki cicho płuczące Zawory spłukujące ciśnieniowe	8
13	Wanna kąpielowa żeliwna - komplet	15
14.	Wanna j.w. lecz z blachy stalowej emaliowanej-komplet	10
15.	Piec kąpielowy gazowy wieloczerpalny	8
16.	Terma gazowa zlewozmywakowa - komplet	8
17.	Terma elektryczna	10

18.	Kuchnia gazowa wolno-stojąca z piekarnikiem trzypalnikowa i czteropalnikowa- komplet	10
19.	Kuchnia gazowo-węglowa wolno stojąca z piekarnikiem gazowym - zwykła -komplet -typu "WROMET" -typu "WEGAZ"	10 10 10
20.	Kuchnia węglowo-gazowa	8
21.	Piece kaflowe stałe	8
22.	Piece kałowe przenośne	8
23.	Zlewozmywak żeliwny	10
24.	Zlewozmywak stalowy emaliowany	8
25.	Zlewozmywak nierdzewny	15
B.	Materiały podłogowe	
1.	Deszczułki dębowe	50
2.	Deszczułki bukowe	50
3.	Parkiet mozaikowy	25
4.	Wykładziny podłogowe PCW bez warstw izolacyjnych	15
5.	Wykładziny podłogowe PCW-z warstwą izolacyjną	10
6.	Wykładziny dywanowe	8
C.	Stolarka drzwiowa	
1.	drzwi zewnętrzne	30
2.	drzwi wewnętrzne	50

