

REGULAMIN SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ IM. JANA ZAMOYSKIEGO W ZAMOŚCIU

(tekst jednolity na dzień 01.01.2021 r.)

Spis treści

Dział pierwszy. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	2
Rozdział I Podstawy prawne.	2
Rozdział II Słowniczek.	2
Dział drugi. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI.....	4
Rozdział I. Zaspokajanie potrzeb lokalowych członków.	4
A. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych z nowych inwestycji.....	4
B. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych z mieszkań z odzysku, wolnych w sensie prawnym.	4
C. Najem lokali mieszkalnych.	6
D. Garaże, lokale użytkowe, miejsca do parkowania.	7
I. Garaże.....	7
II. Miejsca do parkowania.	7
III. Lokale użytkowe.	7
E. Najem lokali użytkowych.	7
Rozdział II Zasady wnoszenia i rozliczania wkładów mieszkaniowych, budowlanych oraz ustalania wartości rynkowej lokali.....	8
A. Wkłady mieszkaniowe.....	8
B. Wkłady budowlane.....	8
C. Rozliczenia w wypadku wygaśnięcia prawa do lokalu	9
D. Prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych.....	10
E. Przekształcanie praw.	10
Dział trzeci. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI.	11
Rozdział I. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami.....	11
A. Zasady ogólne.....	11
B. Rozliczenie kosztów eksploatacji i remontów zasobów.....	11
C. Zasady rozliczania energii cieplnej.	16
D. Rozliczanie spłaty zobowiązań długoterminowych.....	20
Rozdział II. Ustalanie opłat za używanie lokali.....	21
Rozdział III. Rozliczanie wyniku gospodarki zasobami.	23
Rozdział IV. Zakres obowiązków Spółdzielni.	23
Dział czwarty. ROZLICZANIE INWESTYCJI ORAZ UDZIELANIE ZAMÓWIEŃ NA ROBOTY BUDOWLANE, DOSTAWY I USŁUGI.....	23
Rozdział I. Rozliczanie kosztów inwestycji.....	23
Rozdział II. Udzielanie zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi.	26
Dział piąty. UŻYWANIE LOKALI I ZASADY PORZĄDKU DOMOWEGO.....	30
Rozdział I. Postanowienia ogólne.	30
Rozdział II. Objęcie i używanie lokalu.	31
A. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw budynków i lokali mieszkalnych.	31
B. Obowiązki użytkowników w zakresie napraw lokalu.....	32
C. Zasady korzystania z ogródków przydomowych.....	34
Rozdział III. Zasady porządku domowego.	35
Dział szósty. TWORZENIE I GOSPODAROWANIE FUNDUSZAMI SPÓŁDZIELNI.....	37
Rozdział I. Fundusze Spółdzielni Mieszkaniowej.	37

A. Fundusz udziałowy.....	38
B. Fundusz zasobowy, zasobów mieszkaniowych.	38
C. Fundusz wkładów mieszkaniowych na mieszkania lokatorskie.....	39
D. Fundusz wkładów budowlanych na mieszkania własnościowe.....	39
E. Fundusz aktualizacji środków trwałych nie należących do budynków mieszkalnych i aktualizacji wkładów.	39
F. Fundusz remontowy.....	40
I. Fundusz remontowy nieruchomości.....	40
II. Fundusz remontowy ogólny Spółdzielni.	41
G. Fundusze remontowe celowe.	41
I. Fundusz celowy wymiany dźwigów osobowych.	41
II. Fundusz celowy na legalizację wodomierzy.	42
II.A. Fundusz celowy na legalizację ciepłomierzy.....	42
II.B. Fundusz celowy na remont instalacji gazowej.....	42
III. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.	42
Dział siódmy. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA.	43
Dział ósmy. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.	44

Dział pierwszy. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

Rozdział I Podstawy prawne.

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. „Prawo Spółdzielcze”- tekst jednolity z 2017 r. (Dz. U. 2017 poz. 1560).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. „o spółdzielniach mieszkaniowych” – tekst jednolity z 08.05.2018 r. (Dz. U 2018 r. poz. 845).
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. „o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego” – tekst jednolity z 2018 r. (Dz. U. 2018, poz. 1234).
4. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. „o rachunkowości” - tekst jednolity z 2018 r., (Dz. U. 2018, poz. 395).
5. Ustawa z dnia 04 czerwca 1994 r. „o własności lokali” – tekst jednolity z 2018 r. (Dz. U. 2018, poz. 716).
6. Ustawa z 21 sierpnia 1997 r. „o gospodarce nieruchomościami” – tekst jednolity z 2018 r. (Dz. U.2018, poz. 121).
7. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. „Prawo budowlane” – tekst jednolity z 2018 r. (Dz. U. 2018, poz. 1202).
8. Kodeks cywilny tj. 2017 (Dz. U 2017, poz. 459).
9. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej.

Rozdział II Słowniczek.

- a. **Spółdzielnia** – jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i zmiennym funduszu udziałowym, która w interesie swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą. Ilekroć w regulaminie jest mowa o Spółdzielni, należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową im Jana Zamoyskiego w Zamościu.
- b. **Opłaty eksploatacyjne** - wysokość kosztów eksploatacji i remontów ponoszonych przez uprawnionych do lokali Spółdzielni.
- c. **Czynsz** – opłaty wnoszone przez najemców lokali.
- d. **Wkład mieszkaniowy** – są to środki finansowe wniesione przez członka w wysokości odpowiadającej różnicy pomiędzy kosztem budowy przypadającym na lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokali. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć

- w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal. Przez pomoc ze środków publicznych należy rozumieć umorzenie części kredytu lub innych bezzwrotnych środków.
- e. **Wkład budowlany** – są to środki finansowe wniesione przez członka na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
- f. **Pożytki** – są to dochody z rzeczy i prawa oraz przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni, najmu lokali użytkowych (wolnostojących i usytuowanych w budynkach mieszkalnych) oraz dzierżawy gruntów.
- g. **Koszt inwestycji** – są to poniesione nakłady finansowe na realizację zadania inwestycyjnego niezależnie od źródła pochodzenia środków finansowych.
- h. **Remont** – jest to wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.
- i. **Konserwacja** – jest to wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.
- j. **Termomodernizacja** – jest to docieplenie istniejącego budynku lub lokalu.
- k. **Koszty bezpośrednie** – są to koszty na których powstanie i wielkość wpływ mają czynności Spółdzielni związane z eksploatacją, zarządzaniem i utrzymaniem zasobów Spółdzielni.
- l. **Koszty pośrednie** – koszty usług obcych i mediów wg wystawianych faktur oraz opłaty i podatki przekazywane do Urzędu Miasta.
- m. **Części wspólne nieruchomości** - należy przez to rozumieć grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, a w szczególności :
- dach, ściany nośne, stropy,
 - korytarze, schody,
 - pomieszczenia typu pralnie, wózkownie itp.,
 - lokale użytkowe wbudowane w budynek jeżeli nie ustanowiono na nich prawa odrębnej własności,
 - instalację centralnego ogrzewania,
 - instalację elektryczną do liczników indywidualnych,
 - instalację wodociągową do zaworu odcinającego wodę w mieszkaniu,
 - instalację gazową do zaworu odcinającego (łącznie z zaworem),
 - drogi i chodniki przynależne do nieruchomości – place zabaw o ile służą wyłącznie mieszkańcom danej nieruchomości.
- n. **Mieszkanie** – wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczona na pobyt stały ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych oraz wszystkie instalacje i urządzenia mieszkaniowe (elektryczna, wodociągowa, gazowa, okna, drzwi , balkon).
- o. **Budynek średniowysoki** – budynek o wysokości ponad 12 m do 25 m włącznie nad poziomem terenu lub budynek mieszkalny ponad 4 do 9 kondygnacji naziemnych włącznie. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 07.04.2004 roku (Dz. U. Nr 109, poz.1156).
- p. **Zasoby spółdzielni mieszkaniowej** – ogół terenów, budynków i budowli wraz z urządzeniami i infrastrukturą techniczną będącą własnością i współwłasnością Spółdzielni.
- q. **Osoby uprawnione do lokalu** – osoby posiadające spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności do lokalu.
- r. **Mienie Spółdzielni** – nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, nieruchomości niezabudowane.

Dział drugi. CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI.

Rozdział I. Zaspokajanie potrzeb lokalowych członków.

A. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych z nowych inwestycji.

§ 1

1. Dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielnia może:
 - 1) ustanawiać na rzecz członków spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) ustanawiać na rzecz członków prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego, domu jednorodzinnego, garażu, lokalu użytkowego.
2. O budowie nowych lokali mieszkalnych Zarząd zawiadamia zainteresowanych poprzez wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni, zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Spółdzielni.
3. Ogłoszenie winno zawierać:
 - przewidywaną wartość, kategorię i typ mieszkań,
 - lokalizację oraz termin realizacji,
 - miejsce i termin składania wniosków.
4. Z osobami, które złożyły wnioski Zarząd zgodnie ze Statutem zawiera umowę o budowę lokalu w kolejności składanych wniosków, po wpłaceniu I raty wymaganego wkładu.

B. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych z mieszkań z odzysku, wolnych w sensie prawnym.

§ 2

1. Odzyskany lokal, wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze prawo do lokalu Zarząd Spółdzielni sprzedaje ustanawiając prawo odrębnej własności lokalu.
2. Sprzedaży lokali mieszkalnych dokonuje się w drodze przeprowadzonego przetargu nieograniczonego (ustnej licytacji).

§ 3

1. Przetarg ogłaszany jest publicznie poprzez zamieszczenie informacji na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni, w prasie lokalnej oraz na stronie internetowej Spółdzielni w terminie co najmniej 10 dni przed datą przetargu. Dotyczy to pierwszego przetargu na dany lokal.
2. W jednym ogłoszeniu można zamieścić informację o przetargach na kilka lokali.
3. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne.
4. Przetarg jest ważny w przypadku zgłoszenia się co najmniej jednej osoby.

§ 4

1. Przystępujący do przetargu winni wnieść wadium w wysokości 2 000,00 zł.
2. Wadium wpłacane jest na rachunek bankowy Spółdzielni, wskazany w ogłoszeniu o przetargu.
3. Wadium wpłacone przez Wygrywającego przetarg zalicza się na poczet wylicytowanej ceny kupna, a pozostałym uczestnikom przetargu zostaje zwrócone bezpośrednio po jego zakończeniu.
4. Wadium zostanie zwrócone w wysokości nominalnej w przypadku odstąpienia od zawarcia umowy z przyczyn wynikających z § 9.

§ 5

1. Do przeprowadzenia przetargu Zarząd powołuje 3-osobową Komisję w składzie: Przewodniczący, Sekretarz, Członek.
2. Komisja określona w pkt. 1 potwierdza wpłaty wadium dokonane przez uczestników przetargu.
3. Przewodniczący Komisji ogłasza otwarcie przetargu, podaje cenę wywoławczą zgodnie z podaną w ogłoszeniu.
4. Postąpienie w licytacji wynosi minimum 400,00 zł, bądź wielokrotność tej kwoty.

§ 6

1. Przetarg wygrywa ten, kto zadeklaruje najwyższą cenę po trzykrotnym jej wywołaniu.
2. Z Wygrywającym przetarg, Zarząd Spółdzielni zawiera umowę o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu.
3. Warunkiem zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu na rzecz Wygrywającego przetarg jest wpłata kwoty ustalonej w licytacji w ciągu 10 dni od daty przetargu, nie później jednak niż przed zawarciem umowy.
4. Wynagrodzenie notariusza za ogół czynności notarialnych dokonanych przy zawieraniu umowy obciąża osobę, na rzecz której Spółdzielnia dokonuje przeniesienia własności lokalu.
5. W przypadku nie dotrzymania terminu, o którym jest mowa w pkt.3, bądź wcześniejszej rezygnacji z nabycia lokalu wadium nie podlega zwrotowi, a prawo zawarcia umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu wynikające z przetargu wygasa.
6. W uzasadnionych przypadkach, wpłata części należnej kwoty, o której mowa w pkt.3 może zostać rozłożona na raty, wpłacane w terminach ustalonych z Zarządem Spółdzielni.
7. Wygrywający przetarg ponosi opłaty eksploatacyjne i inne należne opłaty za mieszkanie od daty przetargu.

§ 7

Z przetargu sporządza się protokół, który podpisuje Przewodniczący Komisji i Sekretarz.

§ 8

W przypadku gdy pierwszy przetarg nie doprowadzi do rozstrzygnięcia, Zarząd prowadzi postępowanie przetargowe aż do skutku, obniżając za każdym razem cenę nie więcej niż o 10% przy czym cena obniżona nie może być niższa niż 80 % wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę.

§ 9

Spółdzielnia nie przenosi odrębnej własności lokalu, jeżeli:

1. Osoba, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło, zgłosi roszczenie o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w przypadku, o którym mowa w art. 16¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Osoba, o której mowa w art. 15 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zgłosi roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do tego lokalu.

§ 10

1. Po zawarciu umowy o ustanowienie i przeniesienie odrębnej własności lokalu, przekazanie mieszkania następuje protokołem zdawczo – odbiorczym. Na prośbę wygrywającego przetarg, przekazanie lokalu może nastąpić przed zawarciem umowy, po wpłacie co najmniej 50 % wartości rynkowej lokalu ustalonej w licytacji, (nie dotyczy to przypadków opisanych w § 9).
2. W przypadku, gdy lokal wymaga remontu, Zarząd Spółdzielni może przesunąć termin płatności opłat eksploatacyjnych, jednak nie dłużej niż o miesiąc.

§ 11

1. Postanowienia §§ 2-10 dotyczące lokali mieszkalnych mają odpowiednio zastosowanie do garaży i lokali użytkowych.

§ 12

1. Spółdzielnia nie prowadzi rejestru zamian lokali.
2. Członek Spółdzielni może dokonać zamiany lokalu poprzez zamianę wzajemną lokali.
3. Zamiana lokali mieszkalnych między członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, uzależniona jest od zgody Zarządu Spółdzielni, a zamiana z Najemcą od zgody dysponenta lokalu zajmowanego przez Najemcę.

4. Rozliczenia między członkami dokonującymi zamiany wzajemnej, odbywają się zgodnie z obowiązującymi przepisami i postanowieniami Statutu Spółdzielni, chyba że strony ustalą między sobą odmienny sposób.

§ 13

Członek zwalniający lokal mieszkalny ponosi w pełnej wysokości opłaty za używanie lokalu do końca miesiąca, w którym lokal został przyjęty przez Spółdzielnię protokołem zdawczo – odbiorczym.

C. Najem lokali mieszkalnych.

§ 14

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni, osobom fizycznym i prawnym niebędącymi członkami Spółdzielni. W szczególności przedmiotem najmu mogą być lokale mieszkalne, do których nie można ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, ze względu na jego cechy techniczno – użytkowe.

§ 15

Spośród osób, o których mowa w § 14, umowę o najem lokalu mieszkalnego zawiera się w następującej kolejności z:

- członkami, którzy utracili możliwość zamieszkiwania w dotychczas zajmowanym lokalu wskutek klęski żywiołowej,
- byłymi członkami, którzy utracili prawo do dotychczas zajmowanego lokalu spółdzielczego,
- innymi osobami.

§ 16

Ilość lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem nie może przekraczać 3% zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

§ 17

Z najemcą Zarząd Spółdzielni zawiera umowę najmu, w której określa czas trwania najmu, wysokość czynszu za używanie lokalu oraz obowiązki stron.

§ 18

1. Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu przekazania lokalu.
2. Kaucja nie może przekroczyć 12 – krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu.
3. O ustaleniu wysokości kaucji decyduje Zarząd Spółdzielni.
4. Zwrot kaucji następuje wg zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

§ 19

Zarząd Spółdzielni może wypowiedzieć umowę najmu w przypadkach i na zasadach przewidzianych w ustawie z 21.06.2011 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, a w szczególności, w wypadku nie wnoszenia opłat za używanie lokalu lub nieprzestrzegania zasad porządku domowego obowiązującego w Spółdzielni – tekst jednolity z 2018 r. (Dz. U. 2018 poz. 1234).

§ 20

Obowiązki stron w zakresie utrzymania lokalu mieszkalnego wynajmowanego są takie same jak w przypadku członków Spółdzielni, chyba, że umowa najmu określi to inaczej.

D. Garaże, lokale użytkowe, miejsca do parkowania.

I. Garaże.

§ 21

Zasady organizowania, finansowania oraz realizacji zespołów garażowych na osiedlach Spółdzielni określa odrębny Regulamin.

II. Miejsca do parkowania.

§ 22

Członkowie Spółdzielni mają prawo do korzystania ze wszystkich miejsc do parkowania, stanowiących własność lub będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni.

§ 23

1. Miejsca do parkowania budowane są w miarę posiadanych środków finansowych Spółdzielni na terenie będącym mieniem Spółdzielni. Miejsca parkingowe na gruntach nieruchomości mogą być finansowane z funduszy nieruchomości.
2. Na pisemny wniosek członka Spółdzielni możliwe jest wybudowanie miejsca do parkowania do wyłącznego lub czasowego użytkowania przez członka pod warunkiem całkowitego pokrycia przez niego kosztów inwestycji.
3. Na parkingach znajdujących się na gruntach stanowiących mienie Spółdzielni sfinansowanych z funduszu remontowego ogólnego, Spółdzielnia może pobierać dodatkowe opłaty za parkowanie, gwarantując stałe korzystanie z opłaconego miejsca postojowego.

III. Lokale użytkowe.

§ 24

1. Budowa lokali użytkowych przeznaczonych pod najem zwiększających zasób lokality Spółdzielni może być finansowana ze środków własnych lub kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię.
2. Inwestycja taka musi być zgodna z założeniami organizacyjno – finansowymi Spółdzielni zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą (§ 153 Statutu Spółdzielni).
3. Najem nowo wybudowanych lokali użytkowych ze środków własnych Spółdzielni odbywa się w drodze przetargu na zasadach określonych w § 25 niniejszego regulaminu.

E. Najem lokali użytkowych.

§ 25

1. Najemcy lokali użytkowych wymienionych w pkt.3 powinni być wybierani w drodze przetargu.
2. Spółdzielnia zaprasza do udziału w przetargu nieograniczonym, zamieszczając ogłoszenie w miejscu publicznie dostępnym na tablicy ogłoszeń w swojej siedzibie oraz na stronie internetowej. Ogłoszenie o przetargu może być także zamieszczone w prasie. W przypadku braku rozstrzygnięcia w trybie przetargu nieograniczonego stosuje się wybór najemcy z wolnej ręki.
3. Lokale użytkowe, których najem powinien odbywać się na podstawie przetargu to:
 - a) Pawilon handlowy (U-1) ul. Zamoyskiego 6,
 - b) Pawilon handlowy (U-2) ul. Zamoyskiego 60A,
 - c) Pawilon handlowy (U-4) ul. Wyszyńskiego 63B,

- d) Pomieszczenia w budynku przy ul. Zamoyskiego 51,
 - e) Pomieszczenia biurowe i handlowe w budynku administracyjnym (U-5) ul. Wyszyńskiego 50B,
 - f) Świetlica osiedlowa (SW-1) ul. Zamoyskiego 8A,
 - g) Świetlica osiedlowa (SW-2) ul. Zamoyskiego 32B,
 - h) Świetlica osiedlowa (SW-3) ul. Zamoyskiego 48A,
 - i) Świetlica osiedlowa (SW-4) ul. Wyszyńskiego 41A,
 - j) Świetlica osiedlowa (SW-5) ul. Wyszyńskiego 51A,
 - k) Świetlica osiedlowa (SW-6) ul. Wyszyńskiego 63A,
- 4. Na pozostałe lokale umowę najmu zawiera Zarząd w drodze negocjacji.
 - 5. Zarząd może wyrazić zgodę najemcom lokali użytkowych na podnajem części lokalu.
Szczegółowe warunki rozliczeń powinna zawierać umowa.

Rozdział II Zasady wnoszenia i rozliczania wkładów mieszkaniowych, budowlanych oraz ustalania wartości rynkowej lokali.

A. Wkłady mieszkaniowe.

§ 26

1. Członek ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
2. Jeśli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, członek z którym Spółdzielnia zawiera nową umowę o budowę tego lokalu obowiązany jest wnieść wkład mieszkaniowy albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania poprzedniej umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.
3. Członek, uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 100 ust. 6 i 7 Statutu, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie, wnosi wkład budowlany w kwocie odpowiadającej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

B. Wkłady budowlane.

§ 27

1. Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu wnosi wkład budowlany według zasad określonych w Statucie i w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
2. Jeżeli umowa o budowę lokalu została rozwiązana przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu, osoba z którą Spółdzielnia zawiera umowę o budowę tego lokalu obowiązana jest wnieść wkład budowlany albo jego część w wysokości wypłaconej osobie uprawnionej z tytułu rozwiązania umowy oraz zobowiązuje się do pokrywania pozostałej części kosztów zadania inwestycyjnego w wysokości przypadającej na jego lokal.
3. Członek, uzyskujący w trybie, o którym mowa w § 100 ust. 6 i 7 Statutu, prawo odrębnej własności lokalu, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego przysługujące innej osobie wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu ustalonej w wyniku przetargu.

C. Rozliczenia w wypadku wygaśnięcia prawa do lokalu

§ 28

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, o których mowa w § 62 ust. 1 lit. a Statutu, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat, o których mowa w § 161 Statutu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Warunkiem wypłaty wartości lokalu jest opróżnienie lokalu. Jeżeli jednak wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego. Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.

§ 29

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, gdy ten lokal nie podlega zbyciu w drodze przetargu, Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo jego wniesioną część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego członka, z tytułu przypadającego na niego części zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, warunkiem zwrotu wartości wkładu mieszkaniowego albo jego części jest:
 - 1) wniesienie wkładu mieszkaniowego przez członka spółdzielni i zawarcie umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie.
 - 2) opróżnienie lokalu, chyba że członek spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wyrazi pisemną zgodę na dokonanie wypłaty mimo nie opróżnienia lokalu,
 - 3) w przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, z wkładu mieszkaniowego potrąca się kwoty zaległych opłat, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
3. Członek Spółdzielni zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie, wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości, o której mowa w § 26 pkt. 1 oraz zobowiązuje się do spłaty długu obciążającego tę osobę z tytułu przypadającej na nią części zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami.
4. Umowa o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, zawarta z inną osobą przed wygaśnięciem prawa do tego lokalu, jest nieważna.

§ 30

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego przed 31.07.2007 roku, rozliczenie wkładu mieszkaniowego dokonuje się z byłym członkiem bądź jego spadkobiercami **na dzień wygaśnięcia prawa lokatorskiego, a spółdzielnia wypłaca, po zwolnieniu lokalu, jedynie zwaloryzowaną kwotę wniesionego wkładu mieszkaniowego.**

2. **skreślony.**
3. **skreślony.**
4. **skreślony.**

§ 31

1. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.
3. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu, o którym mowa w art. 7 ust. 1 u.s.m. Jeżeli jednak należność jest ustalana w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.

§ 32

1. W przypadku rozwiązania umowy o budowę lokalu przed zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia zwraca uprawnionej osobie wniesioną część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
2. Jeśli rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od rozwiązania umowy.
3. Jeśli rozwiązanie umowy, o której mowa w ust. 1, nastąpiło z przyczyn leżących po stronie członka, należny wkład jest zwracany w terminie 14 dni od daty zawarcia przez Spółdzielnię nowej umowy o budowę danego lokalu.

D. Prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 33

1. Wartość rynkową lokalu określa się zgodnie z art. 2 pkt. 4 Ustawy z dnia 15.12.2000 r. „o spółdzielniach mieszkaniowych”.

E. Przekształcanie praw.

§ 34

1. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
2. Członek, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest uprawniony do żądania by Spółdzielnia przeniosła na niego własność lokalu.
3. Na pisemne żądanie najemcy lokalu użytkowego, w tym garażu, a także najemcy pracowni wykorzystywanej przez twórcę do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki, który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu, albo ponieśli je jego poprzednicy prawni, Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć z tą osobą umowę przeniesienia własności lokalu.
4. Spółdzielnia zawiera umowę przeniesienia własności lokalu w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomość posiada nieregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. „o gospodarce nieruchomościami” lub Spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

5. Spółdzielnia zawiera umowę, o której mowa w ust. 3, w terminie 6 miesięcy od dnia złożenia wniosku przez osobę uprawnioną, chyba że nieruchomości posiada nieuregulowany stan prawny w rozumieniu art. 113 ust 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. „o gospodarce nieruchomościami” lub Spółdzielnia nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego gruntu, na którym wybudowała sama budynek lub wybudowali go jej poprzednicy prawni.

Dział trzeci. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI.

Rozdział I. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami.

A. Zasady ogólne.

§ 35

1. Regulamin ustala zasady określające koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży.
2. Podstawą do ustalenia wysokości opłat za użytkowanie lokali jest roczny plan gospodarczo – finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi, za wyjątkiem kosztów centralnego ogrzewania.
4. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami, Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może dokonać korekty planu gospodarczo – finansowego oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
5. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami. Różnica między kosztami a przychodami z gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym. Na pozostałej działalności ustalany jest wynik do opodatkowania zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 15.02.1992 r. „o podatku dochodowym od osób prawnych” – tekst jednolity z 2018 roku (Dz. U. 2018 poz. 1036.)
6. Różnica pomiędzy kosztami a wniesionymi zaliczkami na poczet mediów wynikająca z rozliczenia regulowana jest w sposób następujący:
 - niedopłatę członek/właściciel lokalu wnosi do Spółdzielni w terminie podanym w rozliczeniu,
 - nadpłatę zalicza się na poczet wymagalnych opłat eksploatacyjnych,
 - w przypadku użytkowników lokali zadłużonych wobec Spółdzielni, nadpłatę zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia za użytkowanie lokalu.

B. Rozliczenie kosztów eksploatacji i remontów zasobów.

§ 36

1. Koszty eksploatacji zasobów Spółdzielni rozliczone są z podziałem na:
 - a) nieruchomości mieszkaniowe – ewidencja prowadzona jest odrębnie dla poszczególnych nieruchomości ustalonych uchwałami zarządu o określeniu odrębnych własności lokali mieszkalnych,
 - b) lokale użytkowe, w tym:
 - lokale użytkowe wolnostojące w podziale na poszczególne nieruchomości,
 - lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych oraz eksploatację części wspólnych w budynkach mieszkalnych, odrębnie dla każdej nieruchomości, celem ustalenia wysokości pożytków,
 - lokale użytkowe własnościowe i stanowiące własność odrębną,

- c) tereny dzierżawione,
 - d) garaże.
2. Koszty zarządzania rozliczane są według wysokości przychodów w poszczególnych rodzajach eksploatacji zasobów:
 - a) wstępnie wg wpływów z roku poprzedniego,
 - b) końcowo po zakończeniu danego roku rozliczeniowego wg faktycznych wpływów z poszczególnych rodzajów eksploatacji zasobów.
 3. Koszty utrzymania porządku i czystości rozliczane są wg powierzchni gruntów przynależnych do:
 - nieruchomości mieszkaniowych,
 - lokali użytkowych wolnostojących,
 - terenów dzierżawionych,
 - garaży
 - mienia Spółdzielni.
 4. Koszty utrzymania porządku i czystości części wspólnych budynków mieszkalnych rozliczane są od ilości lokali mieszkalnych. Mieszkania, w których zgłoszono zerową ilość osób nie podlegają zwolnieniu z opłat za sprząatanie klatki schodowej.
 5. Opłaty za utrzymanie porządku i czystości w budynkach w częściach wspólnych ustala się miesięcznie od lokalu mieszkalnego.

§ 37

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami jest dla:
 - a) eksploatacji zasobów – 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych obejmującej również trwale zabudowaną powierzchnię korytarzy, lokali użytkowych, garaży i terenów,
 - b) konserwacji zasobów – 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych obejmującej również trwale zabudowaną powierzchnię korytarzy, lokali użytkowych i garaży,
 - c) remontów – 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych obejmującej również trwale zabudowaną powierzchnię korytarzy,
 - d) wody i kanalizacji, gazu, energii elektrycznej, eksploatacji i remontów dźwigów w budynkach nieopomiarowanych – ilość osób zamieszkających w lokalu,
 - e) w przypadku indywidualnego opomiarowania - właściwa jednostka miary,
 - f) podatek od nieruchomości – 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych obejmującej również trwale zabudowaną powierzchnię korytarzy (poza powierzchnią użytkową mieszkań, na które ustanowiono odrębną własność), lokali użytkowych, terenów i garaży,
 - g) utrzymanie porządku i czystości – 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych obejmującej również trwale zabudowaną powierzchnię korytarzy.

§ 38

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania jak: kuchnie, pokoje, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika.
Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Do powierzchni użytkowej lokalu nie zalicza się balkonów, loggii, tarasów, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic i klatek schodowych.
2. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń oraz pomieszczeń przynależnych takich jak: kuchnia, przedpokój, korytarz, łazienka, ubikacje, spiżarnia zamknięta, pomieszczenia składowe, garaże, komórki, piwnice z wyjątkiem strychów, balkonów, loggii, tarasów i zewnętrznych klatek schodowych.
Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie zajęte przez meble wbudowane lub obudowane.
Powierzchnia zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest wliczana do powierzchni tego lokalu.

Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokalu /np. wspólny korytarz, wspólne pomieszczenia sanitarne/ rozlicza się na poszczególnych użytkowników w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.

3. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych (w tym garaży) dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami oblicza się wg dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię.
4. Do ustalania opłat za użytkowanie lokali nie stosuje się współczynników korekcyjnych uzależnionych od kondygnacji, na której znajduje się mieszkanie.

§ 39

1. Koszty zarządzania obejmują następujące koszty rodzajowe:
 - wynagrodzenia i narzuty wszystkich pracowników na stanowiskach nierobotniczych (poza pracownikiem d/s społeczno-kulturalnych) oraz sprzątaczkę pomieszczeń biurowych,
 - odpisy na ZFŚS dotyczące wyżej wymienionych pracowników,
 - wynagrodzenia bezosobowe dotyczące głównie roznoszenia korespondencji oraz diet Rady Nadzorczej,
 - podatki, opłaty, podatek VAT wynikający z proporcji, ubezpieczenia majątkowe, podatek PFRON,
 - delegacje służbowe, ryczałty samochodowe, szkolenia,
 - materiały biurowe i prenumerata,
 - amortyzacja naliczana od środków trwałych stanowiących wyposażenie biura,
 - koszty utrzymania biura, obejmujące – koszty zużycia energii cieplnej, elektrycznej i wody,
 - transport, koszty zakupu biletów komunikacji miejskiej,
 - usługi telekomunikacyjne, pocztowe, bankowe,
 - usługi serwisowe dotyczące programów komputerowych i naprawa sprzętu,
 - usługi prawne,
 - pozostałe koszty obejmujące między innymi: koszty lustracji, badania sprawozdania finansowego, remont pomieszczeń biurowych, ogłoszenia prasowe, koszty wydawnictwa „Głos Osiedla” i inne drobne wydatki związane z utrzymaniem biura i działalnością zarządzania.
2. Koszty utrzymania porządku i czystości obejmują:
 - wynagrodzenia pracowników na stanowiskach robotniczych bezpośrednio wykonujących prace związane z utrzymaniem porządku i czystości,
 - narzuty do wynagrodzeń,
 - naliczenia na ZFŚS wymienionych pracowników,
 - koszty BHP,
 - wynagrodzenie pracowników zatrudnionych na zlecenie,
 - materiały (piasek, paliwo, miotły i inny drobny sprzęt do utrzymania porządku, naprawa sprzętu),
 - koszty usług obcych w zakresie utrzymania porządku i czystości: ciągów pieszo-jezdnych w okresie zimy, utrzymania zieleni w okresie letnim oraz utrzymania porządku i czystości części wspólnych nieruchomości mieszkaniowych.
3. Koszty utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przeznaczonych do korzystania przez mieszkańców ujęte w wykazie będącym załącznikiem nr 1 do niniejszego regulaminu to:
 - grunty – poza związanymi z nieruchomościami mieszkaniowymi, lokalami użytkowymi, garażami i terenami dzierżawionymi,
 - ciągi pieszo-jezdnie,
 - przejścia i kładki,
 - chodniki.
4. Przy utrzymaniu nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni ponoszone są następujące koszty rodzajowe:
 - a) koszty utrzymania porządku i czystości,
 - b) podatek od nieruchomości,
 - c) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - d) odpisy na fundusz remontowy.

Wysokość kosztów wykazanych w ppkt. a, b, c wynika z powierzchni gruntów stanowiących mienie

Spółdzielni, zaś wysokość odpisu na fundusz remontowy ustalany jest corocznie przy opracowaniu planu gospodarczego – finansowo zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą. Całość kosztów utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni obciąża koszty eksploatacji nieruchomości mieszkaniowych.

5. Koszty dotyczące podatku od nieruchomości na poszczególne działalności rozlicza się wg faktycznych powierzchni gruntów oraz powierzchni użytkowych lokali przypadających na te działalności. W eksploatacji lokali mieszkalnych opłatą przekształceniową obciążane są tylko te nieruchomości, w których z mocy ustawy z 20.07.2018 r. wieczyste użytkowanie przekształciło się we własność. Opłatami za podatek od nieruchomości nie są obciążane lokale, które zostały przeniesione w odrębną własność.
6. Koszty remontów zasobów Spółdzielni pokrywane są funduszem remontowym tworzonym jako odpis w ciężar kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych, na pokrycie remontów nieruchomości mieszkaniowych. Wysokość odpisu może być różna dla poszczególnych nieruchomości w zależności od potrzeb remontowych. Wysokość ta określana jest corocznie przy ustalaniu planu gospodarczego – finansowo zatwierdzanego przez Radę Nadzorczą.
7. Dla lokali użytkowych nie dokonuje się odpisów na fundusz remontowy lecz rzeczywiste koszty remontów ujmuje się w kosztach eksploatacji.
8. W przypadku konieczności przeprowadzenia niezbędnych remontów lokali użytkowych i garaży spółdzielczych własnościowych i z własnością odrębną Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o ustalenie stawki odpisu na fundusz remontowy.

§ 40

Koszty mediów i usług obcych świadczonych zgodnie z zawartymi umowami, których wysokość wynika z wystawionych faktur rozlicza się w sposób następujący:

1. Opłaty za wywóz odpadów komunalnych przypadających na lokale mieszkalne wnoszone są na podstawie Uchwały Rady Miasta Zamość.
2. Koszty wywozu odpadów komunalnych z lokali użytkowych i terenów obciążają koszty lokali wynajmowanych wolnostojących i terenów proporcjonalnie do wynajmowanych powierzchni.
3. Ewentualnymi kosztami wywozu odpadów innego rodzaju obciąża się koszty eksploatacji lokali mieszkalnych obejmujących również trwale zabudowaną powierzchnię korytarzy. Koszty te są składnikiem kosztów utrzymania porządku i czystości a jednostką rozliczeniową jest 1m² pow. użytkowej lokali mieszkalnych.
4. Koszty zużycia energii elektrycznej i gazu rozlicza się:
 - a) dla budynków mieszkalnych w stosunku do ilości osób zamieszkałych w danym budynku. Jeżeli w budynku mieszkalnym znajdują się pomieszczenia lokali użytkowych – koszty zużycia energii elektrycznej przypadające na te lokale ustala się według urządzeń pomiarowych,
 - b) dla garaży koszty rozliczane są w okresach rocznych po zakończeniu roku kalendarzowego, w sposób następujący:
 - koszty stałe zużycia energii elektrycznej wg zamówionej mocy umownej określonej w umowie sprzedaży energii elektrycznej i świadczenia usług przemysłowych zawartej przez Spółdzielnię Mieszkaniową rozliczane są wg ilości garaży w danym segmencie garażowym,
 - koszty zmienne zgodnie z obowiązującą Taryfą opłat za energię elektryczną:
 - w garażach opomiarowanych – wg urządzeń pomiarowych,
 - w garażach nieopomiarowanych – wg różnicy w zużyciu określonym licznikiem głównym a sumą wskazań liczników indywidualnych.

W przypadku opomiarowania w podliczniki energii elektrycznej wszystkich boksów w segmencie garażowym, wprowadza się opłatę stałą za moc własną licznika w wysokości 25 kWh rocznie. Różnica kosztów wynika z rozliczenia energii elektrycznej obciąża wszystkich użytkowników garaży danego zespołu proporcjonalnie do wskazań indywidualnych podliczników energii elektrycznej. Boksy opomiarowane lecz nie udostępnione do odczytu rozlicza się na podstawie średniego zużycia w roku poprzednim. W przypadku co najmniej dwuletniego nieudostępnienia boksu, garaż rozlicza się jak

garaże bez podlicznika. Jednocześnie należna opłata wynikająca z tego rozliczenia nie podlega korekcie w następnym okresie rozliczeniowym.

5. Koszty zużycia wody i kanalizacji – rozlicza się dla każdego budynku lub grupy budynków wg urządzeń pomiarowych przy czym wodomierze mieszkaniowe traktowane są jak podzielniki kosztów zużycia wody i kanalizacji gdyż rozliczenie z PGK Sp. z o.o. (dostawca wody) dokonywane jest wg wskazań wodomierza głównego. Przyrządy pomiarowe muszą posiadać ważną cechę legalizacji.
 - a) koszty przypadające na lokale mieszkalne rozlicza się:
 - w mieszkaniach opomiarowanych – wg urządzeń pomiarowych,
 - w mieszkaniach nieopomiarowanych oraz w mieszkaniach, w których nie dokonano legalizacji wodomierzy z winy osób uprawnionych do lokalu – wg miesięcznego ryczału od ilości osób zamieszkałych w lokalu – zimna woda 3,5 m³/os., – ciepła woda 3,5 m³/os.
 - b) wskazania wodomierzy indywidualnych w mieszkaniach odczytywane są przez osoby upoważnione przez Zarząd Spółdzielni wg stanu na dzień 30.06 i 31.12. danego roku. W przypadku zmiany cen opłat za wodę i kanalizację mogą być wprowadzone dodatkowe terminy odczytów.
 - c) w przypadku stwierdzenia:
 - nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza,
 - zerwania plomby wodomierza,
 - zamierzonego uszkodzenia wodomierza,
 - działania na wodomierz zewnętrznym polem magnetycznym,do rozliczenia stosuje się dwukrotność średniego zużycia z ostatniego okresu rozliczeniowego oraz obciąża kosztami wymiany wodomierza,
 - d) w przypadku zdania mieszkania do Spółdzielni rozliczenie zużytej wody ciepłej i zimnej następuje wg odczytu dokonanego przez administrację Spółdzielni,
 - e) w przypadku sprzedaży mieszkania rozliczenie zużytej wody ciepłej i zimnej następuje wg odczytu dokonanego przez strony uczestniczące w transakcji bądź przez administrację Spółdzielni,
 - f) Spółdzielnia na pisemny wniosek lokatora dokonuje sprawdzenia prawidłowości działania wodomierza. W przypadku, gdy sprawdzenie prawidłowości działania przez Urząd Miar i Wag nie potwierdza zgłoszonej przez lokatora niesprawności wodomierza, pokrywa on pełne koszty sprawdzenia łącznie z czynnością demontażu i montażu wodomierza,
 - g) w przypadku wystąpienia różnicy w zużyciu pomiędzy wodomierzem głównym, a sumą wodomierzy indywidualnych i ryczałów w mieszkaniach – różnicę tę rozlicza się z użytkownikami mieszkań danej nieruchomości proporcjonalnie do wysokości zużycia wody wynikającej ze wskazania wodomierza indywidualnego w mieszkaniu oraz przyjętych ryczałów,
 - h) w przekazywanych uprawnionym rozliczeniach, pozycja „opłata stała za wodomierz główny” stanowi opłatę abonamentową związaną z dostawą wody i odprowadzeniem ścieków. Rozliczana jest proporcjonalnie do wielkości użytkowej powierzchni mieszkania,
 - i) do rozliczenia, pojedynczych wodomierzy bez ważnej cechy legalizacji niewymienionych z winy lokatora, stosuje się dwukrotność średniego zużycia z ostatniego okresu rozliczeniowego.
6. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych:
 - a) rozlicza się wyłącznie na budynki wyposażone w dźwigi osobowe dla każdego budynku oddzielnie. Na koszty eksploatacji dźwigów osobowych składają się koszty:
 - bieżącej konserwacji /wg faktur wystawionych przez jednostkę wykonującą te usługi/,
 - pozostałe koszty /ubezpieczenia, dozór techn. i inne/,
 - b) rozliczenia kosztów eksploatacji dźwigów dokonuje się w przeliczeniu na 1 osobę zamieszkałą w lokalu w okresach półrocznych,
 - c) za lokale obsługiwane przez dźwigi osobowe uważa się lokale położone powyżej parteru, z tym, że lokale położone na I piętrze rozliczane są w wysokości 50% stawki eksploatacji dźwigów,
 - d) sposób wyliczenia ustalony w pkt c nie dotyczy budynków mieszkalnych nr 28, 30, 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 48 przy ul. Wyszyńskiego, gdzie opłata dla mieszkań położonych na parterze wynosi 50% stawki eksploatacji dźwigów. Dla pozostałych kondygnacji stawka wynosi 100%.

7. Koszty remontów dźwigów osobowych pokrywa się z funduszu remontowego celowego oraz funduszu remontowego danej nieruchomości.
8. Montaż i konserwacja instalacji domofonowych:
 - a) konserwacja instalacji domofonowych zainstalowanych w budynkach Spółdzielni obciąża koszty eksploatacji danego budynku,
 - b) na wniosek ponad 50% mieszkańców z budynku bez instalacji zgłaszających chęć montażu domofonów instalacja taka może zostać wykonana na zlecenie Spółdzielni pod warunkiem posiadania środków na funduszu remontowym nieruchomości. W przypadku montażu instalacji domofonowej tylko w pojedynczych klatkach nieruchomości koszt montażu domofonów obciąża zainteresowanych mieszkańców,
 - c) konserwacja obejmuje:
 - konserwację, naprawy, wymianę elektrozamków i zamków, z dostarczeniem jednego klucza dla każdego mieszkania po wymianie wkładki w domofonie analogowym i w cyfrowym,
 - naprawę instalacji oraz domofonów poza mieszkaniem.

§ 41

1. Wszystkie lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe w tym garaże korzystające z energii elektrycznej i wody powinny być:
 - a) wyposażone w urządzenia pomiarowe energii elektrycznej oraz powinny być wyposażone w wodomierze. Koszty montażu tych urządzeń ponoszą uprawnieni.
 - b) właściciele i uprawnieni do garaży ponoszą koszty budowy i eksploatacji instalacji elektrycznej, a umowy o dostawę energii elektrycznej zawierają bezpośrednio z dostawcą energii elektrycznej.
2. Ewidencję kosztów w ramach poszczególnych działalności prowadzi się;
 - a) w eksploatacji lokali mieszkalnych z podziałem na poszczególne nieruchomości,
 - b) w eksploatacji lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych oraz eksploatacji pozostałych części wspólnych (ściany, dachy) z podziałem na poszczególne nieruchomości w celu możliwości ustalenia pożytków, w eksploatacji lokali wolnostojących z podziałem na poszczególne nieruchomości,
 - c) w eksploatacji garaży łącznie na wszystkie garaże,
 - d) w eksploatacji terenów ewidencję prowadzi się z podziałem na nieruchomości mieszkaniowe lub mienie Spółdzielni,
 - e) dla pozostałych rodzajowych działalności ewidencję kosztów prowadzi się łącznie dla całej Spółdzielni.

§ 42

Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna finansowana jest z:

- odpisów w ciężar kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych w wysokościach określonych w planie gospodarczo – finansowym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą,
- wyniku z pozostałej działalności Spółdzielni,
- innych wpływów, w tym wynajmu pomieszczeń w obiektach kulturalnych, dobrowolnych wpłat osób fizycznych i prawnych,
- nadwyżki bilansowej,
- wpłat wnoszonych według §14 pkt 2 Statutu.

C. Zasady rozliczania energii cieplnej.

§ 43

1. Koszty zakupu ciepła dostarczonego do budynków pokrywane są przez mieszkańców Spółdzielni i inne osoby korzystające z lokali.
2. Rozliczenie kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej do lokali mieszkalnych i użytkowych zlokalizowanych w budynkach Spółdzielni prowadzi Spółdzielnia.

3. Zapłata za pobraną energię ciepłą dokonywana jest do Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 44

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się :
 - a) powierzchnię użytkową lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki oraz pomieszczeń do nich przyległych ogrzewanych pośrednio, takich jak : kuchnie, przedpokoje, łazienki, WC itp.,
 - b) trwale zabudowy korytarzy w części korytarzy i klatki schodowej.
2. Przyjmuje się następujące okresy rozliczeniowe kosztów energii cieplnej:
 - a) od 1 lipca do 30 czerwca następnego roku – dla budynków z lokalami nieopomiarowanymi,
 - b) od 1 czerwca do 31 maja następnego roku - dla budynków z lokalami opomiarowanymi.
3. Zaliczkowe opłaty za energię ciepłą są ustalane przez Spółdzielnię w sposób następujący:
 - a) opłaty za centralne ogrzewanie dla budynków mieszkalnych z lokalami nie wyposażonymi w podzielniki kosztów (nieopomiarowanych), ustala się w dwóch częściach:
 - opłata stała – wyrażona w zł/m² powierzchni ogrzewanej – ustalana jest w oparciu o ponoszone przez Spółdzielnię koszty stałe centralnego ogrzewania i wnoszona jest przez okres 12 miesięcy tj. od 1 lipca do 30 czerwca następnego roku,
 - opłata zmienna – ustalana jest na podstawie planowanych kosztów do poniesienia, wyliczonych w oparciu o ceny i opłaty zawarte w obowiązującej taryfie dla ciepła oraz prognozowane zużycie energii cieplnej (wyrażona w zł/m² powierzchni ogrzewanej), wnoszona jest przez okres 12 miesięcy od 1 lipca do 30 czerwca następnego roku.
 - b) opłaty za centralne ogrzewanie dla budynków mieszkalnych z lokalami wyposażonymi w podzielniki kosztów oraz ciepłomierze (opomiarowane) ustala się również w dwóch częściach:
 - opłata stała jw., wnoszona przez okres 12 miesięcy tj. od 1 czerwca do 31 maja następnego roku,
 - opłata zmienna – ustala się zaliczkę kwotową indywidualnie dla każdego lokalu na podstawie średniego zużycia z poprzedniego okresu, która wnoszona jest od 1 października do 30 kwietnia następnego roku.
4. Spółdzielnia w przesyłanych okresowo członkom Spółdzielni i innym osobom korzystającym z lokali zawiadomieniach informuje o wysokości miesięcznych opłat zaliczkowych. Opłaty te podlegają rozliczeniu zgodnie z zasadami określonymi w dalszej części regulaminu.

§ 45

1. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonywane są dla każdego budynku oddzielnie.
2. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla budynków wyposażonych tylko w główne liczniki ciepła dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkania obliczonej zgodnie z § 44 pkt 1 na podstawie odczytów urządzeń pomiarowych dokonywanych na koniec sezonu grzewczego. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania w budynkach z kolektorami słonecznymi rozlicza się na podstawie wskazań liczników ciepła zamontowanych na granicy własności sieci, a liczniki ciepła zamontowane w wymiennikowniach budynków pełnią rolę podzielników kosztów służących do rozliczenia energii cieplnej.
3. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia kosztów energii cieplnej po dokonaniu wszystkich odczytów.
4. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla budynków wyposażonych w indywidualne lokalowe liczniki ciepła sporządza się następująco:
 - a) rozliczenia kosztów energii cieplnej dokonuje się według odczytów indywidualnych lokalowych liczników pomiaru zużycia energii, dokonywanych po zakończeniu sezonu grzewczego,
 - b) opłata stała dla danego mieszkania jest wprost proporcjonalna do powierzchni użytkowej mieszkania obejmującej również trwale zabudowaną powierzchnię korytarzy,
 - c) opłata zmienna jest uzależniona od zużycia ciepła ustalonego w oparciu o wskazania indywidualnych liczników ciepła, zgodnie z określonymi zasadami w przyjętym systemie rozliczeniowym,
 - d) różnica pomiędzy wskazaniami głównego licznika ciepła, a sumą wskazań indywidualnych lokalowych liczników ciepła, podlega rozliczeniu z uprawnionymi do mieszkań danej nieruchomości proporcjonalnie do wysokości zużycia ciepła wynikającego ze wskazań liczników indywidualnych.

5. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla budynków wyposażonych w podzielniki kosztów zgodnie z umową zawartą z firmą rozliczeniową sporządza się następująco :
- a) rozliczenie kosztów energii cieplnej opiera się na rzeczywistych kosztach stałych i rzeczywistych kosztach zmiennych. Rzeczywiste koszty stałe rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, również obejmującej trwale zabudowaną powierzchnię korytarzy i obejmują koszty za moc zamówioną, koszty związane z utrzymaniem instalacji w ciągłej gotowości, stałe opłaty przesyłowe, itp.
- Rzeczywiste koszty zmienne dzielą się na koszty wspólne i indywidualne:
- koszty wspólne - jest to ułamkowa część z 40 % łącznych kosztów ogrzewania jednostki rozliczeniowej, wynikająca z proporcji powierzchni ogrzewanej lokalu do sumy powierzchni ogrzewanych wszystkich lokali w danej jednostce. W przypadku lokali wyposażonych w ciepłomierze lokalowe, jest to różnica między kosztami ogrzewania całej jednostki rozliczeniowej a ustalonymi kosztami indywidualnymi lokali tejże jednostki. Koszty te obejmują: stałe składniki opłat taryfowych dla przedsiębiorstwa energetycznego, ogrzewanie łazienek i pomieszczeń wspólnego użytkowania, ogrzewanie lokali indywidualnych za pośrednictwem przewodów centralnego ogrzewania.
 - koszty indywidualne – jest to ułamkowa część z 60 % łącznych kosztów ogrzewania jednostki rozliczeniowej, wynikająca z proporcji sumy wskazań wszystkich nagrzejnikowych podzielników kosztów ogrzewania z lokalu do sumy wskazań podzielników kosztów ogrzewania w tej jednostce. W przypadku lokali wyposażonych w ciepłomierze lokalowe, koszty indywidualne wynikają wprost ze wskazania ciepłomierza/y w danym lokalu. Koszty te obejmują indywidualne zużycie danego lokalu mieszkalnego i rozliczane są zgodnie ze wskazaniami ciepłomierzy kosztów centralnego ogrzewania.
 - **koszty indywidualne w lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów zużycia energii cieplnej z pomiarem średniej temperatury w pomieszczeniu w proporcjach 30% według wskazań wielkości na poddzielniku oraz 30% z uwzględnienia średniej temperatury zarejestrowanej w lokalu.**
- b) rozliczenia budynków wyposażonych w podzielniki kosztów dokonuje się na podstawie odczytów podzielników w mieszkaniach po zakończeniu sezonu grzewczego zgodnie z zawartą umową z firmą rozliczeniową,
- c) opłata stała dla danego mieszkania jest wprost proporcjonalna do powierzchni użytkowej mieszkania, obejmującej również trwale zabudowaną powierzchnię korytarzy,
- d) opłata zmienna jest uzależniona od indywidualnego zużycia ciepła, ustalonego w oparciu o wskazania podzielników kosztów według zasad określonych w przyjętym systemie rozliczeniowym,
- e) dla mieszkań nie wyposażonych w podzielniki kosztów, ustala się opłatę zryczałtowaną w wysokości iloczynu powierzchni użytkowej mieszkania i maksymalnego kosztu ogrzewania 1m² w danym budynku,
- f) w przypadku nie udostępnienia mieszkania do dokonania odczytu podzielników kosztów, rozliczenie energii cieplnej nastąpi według sposobu opisanego w pkt. 5e,
- g) pojedyncze grzejniki nie odczytane są rozliczane według średniego zużycia w danym mieszkaniu,
- h) w wypadku gdy podzielniki kosztów z powodu wady technicznej nie wskazują zużycia ciepła w pomieszczeniach, w których zostały zamontowane, ustala się dla tych pomieszczeń opłatę zryczałtowaną w sposób określony pod lit. „e” z tym, że zamiast maksymalnego kosztu ogrzewania 1 m² przyjmuje się średni koszt ogrzewania.
- i) rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania w jednostkach rozliczeniowych, w których lokale indywidualne wyposażone są w podzielniki kosztów ogrzewania dokonują firmy rozliczeniowe na podstawie zawartych umów,
- j) koszty serwisu firm rozliczeniowych (odczyty podzielników kosztów ogrzewania), dojazdy stanowią oddzielną pozycję w rozliczeniach indywidualnych.
6. Zmiana sposobu rozliczania energii cieplnej dokonywana jest na pisemny wniosek 75 % uprawnionych do lokali zamieszkujących dany budynek. Montaż lub demontaż istniejących urządzeń pomiarowych

- i podzielników kosztów odbywa się na koszt osób posiadających tytuł prawny do mieszkania i zamieszkujących daną nieruchomość. W przypadku gdy finansowanie inwestycji (montaż podzielników) dokonywane jest ze środków unijnych (RPO dla województwa lubelskiego), programu POIS, nie jest wymagana zgoda użytkowników lokali.
7. Wniosek o rezygnacji z rozliczania wg podzielników kosztów ciepła nie może być złożony później niż 3 miesiące przed końcem okresu rozliczeniowego. Zmiana sposobu rozliczania może nastąpić dopiero w kolejnym sezonie grzewczym, następującym po sezonie, w którym taki wniosek został złożony lub przed rozpoczęciem sezonu grzewczego.
 8. W przypadku sprzedaży, przekazania do dyspozycji Spółdzielni lub zamiany mieszkań znajdujących się w budynkach nieopomiarowanych rozliczenie kosztów energii cieplnej dokonywane jest według następujących zasad:
 - a) gdy sprzedaż, przekazanie do dyspozycji Spółdzielni lub zamiana mieszkania następuje przed rozpoczęciem sezonu grzewczego, Spółdzielnia jest zobowiązana zwrócić zbywcy zaliczkę zmienną płaconą na poczet tegoż sezonu grzewczego,
 - b) w przypadku sprzedaży, przekazania do dyspozycji Spółdzielni lub zamiany mieszkania w trakcie trwania sezonu grzewczego, rozliczenie zbywcy z wpłaconych zaliczek na poczet opłaty zmiennej centralnego ogrzewania i poniesionych kosztów zmiennych na energię ciepłą jest dokonywane na koniec miesiąca, w którym nastąpiła sprzedaż mieszkania, przekazanie do dyspozycji Spółdzielni lub zamiana,
 - c) nabywcy ustala się nową zaliczkę zmienną na poczet centralnego ogrzewania płaconą do końca sezonu grzewczego, w którym nastąpiła sprzedaż mieszkania, przekazanie do dyspozycji Spółdzielni lub zamiana,
 - d) nabywca zostaje rozliczony za energię ciepłą poczynawszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano sprzedaży mieszkania, przekazania do dyspozycji Spółdzielni lub zamiany.
 9. W przypadku, gdy w trakcie trwania sezonu grzewczego następuje sprzedaż, przekazanie do dyspozycji Spółdzielni lub zamiana mieszkań znajdujących się w budynkach opomiarowanych rozliczenie kosztów energii cieplnej następuje według następujących zasad:
 - a) należy dokonać odczytu podzielników kosztów lub indywidualnych lokalowych liczników ciepła przy sprzedaży, przekazaniu do dyspozycji Spółdzielni lub zamianie mieszkań,
 - b) rozliczenie zbywcy nastąpi dopiero po zakończeniu sezonu grzewczego, w którym dokonano sprzedaży, przekazania do dyspozycji Spółdzielni lub zamiany mieszkania, według wskazań odczytanych urządzeń,
 - c) nabywca zostanie rozliczony według wskazań podzielników kosztów lub indywidualnych lokalowych liczników ciepła odczytanych po zakończeniu sezonu grzewczego pomniejszych o liczbę jednostek, z których zostanie rozliczony zbywca mieszkania,
 - d) zaliczka zmienna na poczet centralnego ogrzewania nie ulega zmianie do końca sezonu grzewczego w którym nastąpiła sprzedaż mieszkania, przekazanie do dyspozycji Spółdzielni lub zamiana.
 10. W przypadku aktów darowizny, nabycia spadku lub uzyskania spółdzielczego prawa do lokalu w drodze art. 14 i 15 ustawy „o spółdzielniach mieszkaniowych” nie dokonuje się szczegółowego rozliczenia kosztów energii cieplnej określonego w pkt. 8 i 9.
 11. Przy czynnościach opisanych w punktach 8 i 9:
 - a) ustala się kaucję **do** wysokości 500,00 zł., płaconą przez zbywcę Spółdzielni przed sprzedażą, zamianą lub przekazaniem do dyspozycji Spółdzielni mieszkania, w celu zabezpieczenia ewentualnych zobowiązań wynikających z pkt. 8 i 9,
 - b) w razie zgłoszenia zamiaru zbycia lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni i wystąpienia o wydanie stosownego zaświadczenia celem przedłożenia go notariuszowi Spółdzielnia może żądać od zbywcy pisemnego oświadczenia potwierdzonego przez nabywcę, w którym strony określą sposób rozliczenia mediów według stanu na dzień zawarcia umowy przenoszącej prawo do lokalu,

- c) jeżeli dane zawarte w oświadczeniu utrudniałyby dochodzenie zobowiązań przyjętych przez zbywcę (np. brak nowego adresu, wyjazd za granicę), Spółdzielnia może zażądać od niego wpłacenia kaucji na poczet przyszłych rozliczeń mediów.
12. Koszty centralnego ogrzewania dla lokali użytkowych wyposażonych w podzielniki kosztów, mieszczących się w budynkach mieszkalnych wyposażonych w podzielniki kosztów rozlicza się według odczytów w/w urządzeń, natomiast dla lokali w budynkach nieopomiarowanych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
 13. Koszty centralnego ogrzewania dla lokali użytkowych nie mieszczących się w budynkach mieszkalnych rozlicza się według poniesionych kosztów z odczytu urządzeń pomiarowych proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni lub w inny sposób zapisany w umowach z najemcą.
 14. Zabrania się montowania grzejników na zabudowanych balkonach, tarasach i galeriach. W przypadku stwierdzenia zainstalowania grzejnika lub wyprowadzenia gałęzi instalacji centralnego ogrzewania do jego montażu, Spółdzielnia obciąża użytkownika lokalu dwukrotną kwotą wynikającą z powierzchni zabudowy i ceną ogrzewania 1 m², wynikającą z rozliczenia kosztów danego budynku, po zakończeniu każdego sezonu grzewczego.
 15. Powyższe zasady rozliczenia stosuje się w przypadku częściowego lub całkowitego demontażu okien, drzwi balkonowych i ścian dzielących mieszkanie z balkonem, tarasem lub galerią.
 16. Opłaty z tego tytułu zmniejszają koszty eksploatacji danej nieruchomości.

§ 46

1. Spółdzielnia wykonuje odczyty wodomierzy wg stanu na dzień 30.06 i 31.12 danego roku. W przypadku zmiany cen opłat za wodę i kanalizację mogą być wprowadzone dodatkowe terminy odczytów - i rozliczeń ilości zużycia ciepłej wody i kosztów ciepła na podgrzanie wody.
2. Koszty podgrzania wody dla budynków ustala się na podstawie odczytów poszczególnych wymiennikowni według ilości energii cieplnej zużytej do przygotowania ciepłej wody na podstawie wskazań ciepłomierzy ciepłej wody znajdujących się w wymiennikowniach obsługujących te budynki (z wyłączeniem budynków posiadających indywidualne wymiennikownie).
W budynkach posiadających indywidualne wymiennikownie koszty dostawy ciepłej wody rozlicza się dla każdego budynku oddzielnie w oparciu o wskazania ciepłomierza ciepłej wody.
W budynkach posiadających własne wymiennikownie z kolektorami słonecznymi, rozliczenie kosztów energii cieplnej do podgrzania wody rozlicza się na podstawie wskazań liczników ciepła zamontowanych na granicy własności sieci, a liczniki ciepła zamontowane w wymiennikowniach pełnią rolę podzielników kosztów służących do rozliczenia energii cieplnej.
3. Rozliczenie kosztów zmiennej dostawy ciepłej wody w poszczególnych mieszkaniach odbywa się według następujących zasad :
 - a) mieszkania wyposażone w wodomierze indywidualne w oparciu o ich wskazania,
 - b) mieszkania nieopomiarowane według ryczałtu dla 1 osoby: ciepła woda – 3,5 m³, zimna woda – 3, 5 m³.
4. Rozliczenie kosztów stałych centralnej ciepłej wody dokonywane jest w okresach półrocznych.

§ 47

1. Spółdzielnia pokrywa koszty dostawy ciepła do lokali niezamieszkałych według zasad zawartych w § 45.
2. W przypadku zwrotu bądź zamiany mieszkania obciążonego długami za ciepło Spółdzielnia Mieszkaniowa potrąca kwotę zadłużenia z wkładu.

D. Rozliczanie spłaty zobowiązań długoterminowych.

§ 48

Spółdzielnia odprowadza do banku kredytującego BGK I Oddział w Warszawie, w okresach miesięcznych raty kredytu i odsetek dotyczące spłaty kredytu ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego zaciągniętego na sfinansowanie budowy budynku mieszkalnego przy ul. Spadek 48.

Rozdział II. Ustalanie opłat za używanie lokali.

§ 49

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych lub użytkowych są zobowiązani do uczestniczenia w wydatkach związanych z :
 - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - c) spłatą kredytu i odsetek zaciągniętych na finansowanie kosztów budowy oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - d) działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami odrębnych własności lokalowych są zobowiązani do uczestniczenia w wydatkach związanych z :
 - a) utrzymaniem ich lokali,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - d) działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni.
3. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni uczestniczą w wydatkach związanych z :
 - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c) utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
4. Ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów o których mowa w ust. 1 – 3 prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości.
5. Za opłaty o których mowa w pkt. 1 – 3 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i funduszu remontowego w wysokości ponoszonej przez osoby nie będące członkami Spółdzielni.
7. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne opłacają czynsz zgodnie z zawartą umową wynikającą z przepisów kodeksu cywilnego.
8. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz prowadzonej działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej.
9. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą do pokrywania wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
10. Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych punkcie 8 i 9.
11. Zobowiązani do ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją i remontami wnoszą opłaty wg stawek za 1m² powierzchni użytkowej obejmującej również trwale zabudowaną powierzchnię korytarzy, ustaloną przez Zarząd Spółdzielni na podstawie planu gospodarczego - finansowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą przy zastosowaniu niniejszego Regulaminu i mogą być one zróżnicowane dla

- poszczególnych nieruchomości w szczególności w wypadku zwiększonych potrzeb remontowych nieruchomości.
12. W mieszkaniach opomiarowanych (dot. centralnego ogrzewania- opłaty zmiennej) ustala się zaliczkę na podstawie średniego zużycia z poprzedniego okresu.
 13. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość zmiany wysokości zaliczki w trakcie okresu rozliczeniowego.
 14. Zaliczki na media ustala się na podstawie średniego zużycia z poprzedniego okresu. Zmianę wysokości zaliczki dokonuje się w przypadku znacznego odbiegania od poziomu ponoszonych kosztów na dane media.
 15. Stawki opłat za wodę i kanalizację ustala się na podstawie cen obowiązujących na terenie miasta.
 16. Mieszkania posiadające indywidualne wodomierze rozlicza się na dzień 30.06., 31.12. danego roku według indywidualnego zużycia. Mieszkania bez wodomierzy wg przyjętego ryczału.
 17. Obowiązkiem członków, właścicieli i najemców jest informowanie Spółdzielni o wszelkich zmianach ilości zamieszkujących w lokalu osób. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię niezgodności zgłoszonych osób do zamieszkiwania ze stanem faktycznym, Zarząd Spółdzielni ma prawo skorygować opłaty eksploatacyjne związane z ilością osób zamieszkujących w lokalu od miesiąca następnego po stwierdzonym fakcie.
 18. Opłaty zależne od ilości osób ustalane są na podstawie „**Deklaracji o ilości osób zamieszkujących**”. Deklarację uprawniony ma obowiązek złożyć w ciągu 14 dni od daty zaistnienia zmiany ilości osób zamieszkujących w lokalu.
 19. Zmiana opłat następuje w danym miesiącu w przypadku złożenia „Deklaracji ..” w terminie do 15 dnia danego miesiąca. W przypadku złożenia „Deklaracji” po upływie 15 dni zmiana opłaty zostanie ustalona od następnego miesiąca. Składana „Deklaracja” musi posiadać datę złożenia. Nie koryguje się obciążeń i rozliczeń opłat zależnych od ilości osób za okresy poprzednie, jeżeli uprawniony nie składał „Deklaracji” stanowiącej podstawę do zmiany opłat.
 20. Na pokrycie kosztów zużycia energii elektrycznej w pomieszczeniach wspólnych i klatkach schodowych ustala się opłaty w formie zaliczki od osoby w każdym budynku oddzielnie na podstawie średniego zużycia z poprzedniego roku. Zmianę opłaty dokonuje się jeżeli zużycie znacząco odbiega od tego poziomu. Rozliczanie zaliczek dokonywane jest w okresach półrocznych.
 21. Opłatę za zużycie gazu w budynkach nie posiadających gazomierzy indywidualnych ustala się w formie zaliczki od osoby w każdym budynku oddzielnie na podstawie średniego zużycia z poprzedniego roku. Rozliczenie zaliczek dokonywane jest w okresach półrocznych. Zmianę opłaty dokonuje się jeżeli znacząco odbiega od tego poziomu.
 22. Opłaty za lokale użytkowe i tereny powinny pokrywać wszystkie koszty przypadające na te lokale.
 23. Opłaty za podgrzanie wody wyraża się w zł/m³ i ustala się w oparciu o średni koszt podgrzania 1 m³ wody za poprzedni rok. Zmianę opłaty dokonuje się jeżeli znacząco odbiega od tego poziomu.
 24. Zarząd może wyrazić zgodę użytkownikom lokali użytkowych na podnajem części lokalu. Szczegółowe warunki rozliczeń powinna zawierać umowa.
 25. Za zabudowane części korytarza w sposób trwały użytkownicy wnoszą czynsz odpowiadający wysokości stawki eksploatacyjnej i stawki funduszy remontowych (podstawowy i wymiany dźwigów) za m² lokalu mieszkalnego danej nieruchomości. Kwota wpływów z tego tytułu zwiększa przychody lokali mieszkalnych danej nieruchomości.
 26. Uprawnieni użytkownicy dodatkowe pomieszczenia wnoszą opłaty według zasad ustalonych przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej. Kwota wpływów z tego tytułu zwiększa przychody lokali mieszkalnych.
 27. Na zamontowanie na budynkach reklam świetlnych i innych wymagana jest zgoda Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej a uzyskane z nich pożytki zwiększają przychody tej nieruchomości.
 28. Za zabudowane kratą części korytarza, (za zgodą mieszkańców klatki schodowej lub kondygnacji), użytkownicy wnoszą dodatkowo opłaty eksploatacyjne, które zwiększają przychody danej nieruchomości.
 29. Ewentualna zabudowa balkonów, galerii i tarasów może być dokonana za zgodą Spółdzielni, po uzyskaniu pozwoleń wynikających z obowiązujących przepisów prawa budowlanego na podstawie

- opracowanej dokumentacji na koszt uprawnionego. Wykonana zabudowa podlega odbiorowi przez Spółdzielnię.
30. Odpowiedzialność za wadliwie wykonaną zabudowę, o której mowa w pkt. 29, istniejącą i nowo wykonaną ponosi uprawniony do lokalu, którego zabudowa dotyczy i ponosi wszelkie konsekwencje z tego wynikłe.
31. Mieszkańcy posiadający podpisane umowy z Multimedia Polska S.A. na dostarczanie do mieszkań wyłącznie pakietu podstawowego telewizji kablowej wnoszą opłaty za ten pakiet do Spółdzielni, a Spółdzielnia rozlicza je z operatorem.
32. W przypadku niezamieszkiwania osób w lokalu nieopomiarowanym uprawniony zobowiązany jest do instalacji wodomierzy, w przeciwnym razie w/w lokal obciążony będzie ryczałtem jak za jedną osobę.
33. Naliczenie opłat za garaże dokonywane jest na boks garażowy.

Rozdział III. Rozliczanie wyniku gospodarki zasobami.

§ 50

1. Wynik finansowy ustalany jest na koniec roku.
2. Wynik finansowy z całokształtu działalności spółdzielni obejmuje:
 - a) przychody i koszty operacyjne gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - b) przychody i koszty z gospodarki lokalami użytkowymi, terenami wynajmowanym i garażami,
 - c) pozostałe przychody i koszty operacyjne Spółdzielni,
 - d) przychody i koszty finansowe Spółdzielni,
3. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową na eksploatacji lokali mieszkalnych i garaży osób zamieszkujących w zasobach Spółdzielni. Różnica pomiędzy kosztami i przychodami zwiększa odpowiednio koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.
4. Na pozostałych działalnościach, w tym pozostałej działalności operacyjno-finansowej ustalany jest dochód celem wyliczenia wysokości podatku dochodowego od osób prawnych. Wynik netto z tych działalności przeznaczany jest zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

Rozdział IV. Zakres obowiązków Spółdzielni.

§ 51

1. W ramach opłat wnoszonych za używanie lokali Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić :
 - a) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów:
 - utrzymanie budynków i otoczenia w należyłym stanie technicznym i estetycznym,
 - sprawne funkcjonowanie instalacji i urządzeń w budynkach,
 - sprawną obsługę administracyjną,
 - b) w zakresie centralnego ogrzewania – utrzymanie w okresie grzewczym temperatury normatywnej,
 - c) w zakresie dostaw wody, gazu, energii elektrycznej – zapewnienie dostarczania tych mediów,
 - d) w zakresie eksploatacji dźwigów osobowych – stałą ich sprawność.
2. Zakres obowiązków Spółdzielni, członków, właścicieli lokali mieszkalnych w zakresie napraw wewnątrz lokali określa Dział V, dotyczący używania lokali i porządku domowego.
3. Zakres obowiązków Spółdzielni i najemców lokali określa zawarta między stronami umowa.

Dział czwarty. ROZLICZANIE INWESTYCJI ORAZ UDZIELANIE ZAMÓWIEŃ NA ROBOTY BUDOWLANE, DOSTAWY I USŁUGI.

Rozdział I. Rozliczanie kosztów inwestycji.

§ 52

1. Przez koszt inwestycji rozumie się rzeczywiście poniesione nakłady finansowe na realizację zadania inwestycyjnego niezależnie od źródła pochodzenia środków finansowych.
2. Na koszty inwestycji zadania inwestycyjnego składają się:
 - a) koszty bezpośrednie, które są związane wyłącznie z realizacją samego budynku (obiektu) wraz z infrastrukturą techniczną.
 - b) koszty pośrednie, które obejmują nakłady finansowe na:
 - dokumentację projektową,
 - badania geologiczne i geodezyjne,
 - nabycie gruntu,
 - opłaty za użytkowanie gruntu w okresie realizacji inwestycji,
 - przygotowanie terenu,
 - prace rozbiórkowe,
 - odszkodowania za obiekty zastępcze,
 - koszty związane z przesiedleniem dotychczasowych użytkowników,
 - strefy ochronne, zagospodarowanie terenu (zieleń, mała architektura, drogi osiedlowe), opinie środowiskowe,
 - nadzór inwestorski, nadzór autorski, generalne wykonawstwo.
3. Jeżeli zadanie inwestycyjne jest wieloobektowe (kilka budynków) koszty pośrednie rozlicza się proporcjonalnie do sumy powierzchni użytkowej mieszkań każdego budynku.
4. Zadaniem inwestycyjnym podlegającym rozliczeniu z członkami, bądź innymi osobami fizycznymi i prawnymi, jest taki zakres inwestycji, który został określony w zawartej umowie o budowę lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, bądź domów jednorodzinnych.
5. Koszty budowy ustala się dwuetapowo:
 - a) wstępnie – przy zawarciu umowy przez Spółdzielnię z członkiem bądź inną osobą fizyczną lub prawną o budowę lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu, domu jednorodzinnego: garażu, miejsca postojowego – w oparciu o planowane koszty pośrednie, ujęte łącznie w zbiorczym zestawieniu kosztów zadania inwestycyjnego,
 - b) ostatecznie – po całkowitym zakończeniu robót budowlano – montażowych, infrastruktury technicznej, zagospodarowaniu terenu w zakresie określonym w umowach, nie później jak w ciągu 90 dni po spisaniu końcowego protokołu odbioru. Ostateczne rozliczenie uwzględnia wszystkie poniesione koszty budowy ujęte w ewidencji księgowej. Jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokali. W przypadku, gdy budynek mieszkalny jest realizowany łącznie z budowanymi w parterze lokalami handlowymi lub usługowymi koszt m² pow. użytkowej zostaje obliczony odrębnie na część mieszkalną i lokale użytkowe z zastosowaniem metod kosztorysowania.
6. Wartość lokalu ustala się mnożąc rzeczywisty koszt budowy 1 m² przez powierzchnię użytkową danego lokalu, wykazaną w dokumentacji powykonawczej.
7. Zadaniem inwestycyjnym podlegającym rozliczeniu z członkami jest zakres inwestycji, który stosownie do zawartych umów z członkami umożliwia przekazanie mieszkań lub lokali użytkowych do eksploatacji /zasiedlenia/ .
Określając wielkość zadania inwestycyjnego należy uwzględnić warunki techniczne, technologiczne i organizacyjne dopuszczenia obiektu do eksploatacji.
8. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstanie różnica pomiędzy wstępnie ustaloną wysokością wkładu mieszkaniowego, zaliczki na wkład budowlany lub wkładu budowlanego, a kosztami rzeczywistymi na przydzielony członkowi lokal, rozliczenie z tego tytułu prowadzi Zarząd Spółdzielni po rozliczeniu ostatniego zadania niekubaturowego.
9. Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie określonym w § 62 ust.2 i § 88 ust.4 Statutu od dnia oddania budynku do użytkowania.

§ 53

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa podejmuje budowę domów jednorodzinnych na wniosek zespołu osób zainteresowanych wg umów o budowę o ustanowienie odrębnej własności.

2. Rozliczenie kosztów budowy dokonywane jest dwuetapowo:
 - a) przy zawieraniu umów wg przewidywanych kosztów budowy,
 - b) ostatecznie po zaewidencjonowaniu pełnych kosztów budowy.
3. Rozliczenie kosztów budowy następuje zgodnie z art. 18 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.
4. Poniesione koszty budowy są rozliczane z kwotą wniesionego wkładu budowlanego pod datą aktu notarialnego wg umowy o ustanowienie własności odrębnej budynku. Koszt budowy domu jednorodzinnego nie zwiększa wartości zasobów Spółdzielni.

§ 54

1. Postanowienia regulaminu dot. spółdzielczych własnościowych praw do lokali mieszkalnych stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych, garaży do których przysługuje członkowi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

§ 55

1. Uchwała o budowie lokali mieszkalnych lub użytkowych przeznaczonych do wynajęcia może być podjęta przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, po uzyskaniu przez Zarząd możliwości wynajęcia wybudowanych lokali (zgłoszenia pisemne, umowy przedwstępne).
2. Nakłady związane z budową są traktowane jako działalność inwestycyjna z własnych bieżących środków pieniężnych Spółdzielni lub kredytu podlegającego spłacie z kwot uzyskanych za najem lokali.
3. Obiekty po wybudowaniu stanowią majątek Spółdzielni i podlegają amortyzacji. Koszt amortyzacji winien stanowić składnik opłat eksploatacyjnych za najem lokali.

§ 56

1. Uchwała o budowę lokali mieszkalnych lub użytkowych może być podjęta przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, po uzyskaniu przez Zarząd możliwości sprzedaży lokali (zgłoszenia pisemne, umowy przedwstępne).
2. Nakłady związane z budową są traktowane jako działalność produkcyjna w wyniku, której powstają produkty w postaci lokali mieszkalnych lub użytkowych. Działalność w zakresie budowy lokali jest finansowana z bieżących środków pieniężnych Spółdzielni lub kredytów, bądź przedpłat wnoszonych przez przyszłych nabywców.
3. Tryb rozliczeń kosztów budowy i źródeł sfinansowania określają umowy z przyszłymi nabywcami.
4. Po zakończeniu budowy lokale są sprzedawane wg faktur końcowych i umów podlegających aktom notarialnym i wpisowi do ksiąg wieczystych.

§ 57

1. Wartość księgowa lokali, na które została zawarta umowa o przeniesieniu własności odrębnej lokali tj. wartość początkowa i umorzenie oraz wkłady podlega zdjęciu z ewidencji księgowej w ciężar funduszy finansujących te lokale lub innych rozrachunków finansujących te lokale (fundusz zasobów mieszkaniowych, wkłady mieszkaniowe, wkłady budowlane, fundusze aktualizacji wkładów).
2. Zdjęcie z ewidencji księgowej lokali następuje na podstawie notarialnej umowy o przeniesienie własności odrębnej lokali.
3. Zdjęcie z ewidencji księgowej środków trwałych następuje w proporcji wartości początkowej i umorzeń danego lokalu do wartości początkowej obiektów nieruchomości, z którą związany jest ten lokal tj. m² pow. uż. lokalu i m² pow. uż. budynków i części ułamkowej gruntów.
4. Nie podlegają wyksięgowaniu z ksiąg wartości początkowe i umorzenia stanowiące mienie Spółdzielni. Fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych w przypadku przeniesienia praw własności lokali, w części finansującej mienie Spółdzielni są przeznaczone na fundusz zasobowy Spółdzielni.

§ 58

1. Decyzję o przeprowadzeniu termomodernizacji budynku podejmuje Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody co najmniej 50% osób uprawnionych do lokali w budynku. Koszt termomodernizacji finansowany jest kredytem termomodernizacyjnym, na podstawie ustawy z dnia 18.12.1998 roku o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych, (Dz. U. z 2008 r. Nr 223, poz. 1459) i funduszem remontowym.

§ 59

1. Termomodernizacja budynku obejmuje wykonanie robót, które umożliwiają zmniejszenie zużycia energii cieplnej oraz obniżenie kosztów użytkowania budynku, w wysokości pozwalającej na skorzystanie Spółdzielni z zewnętrznych środków pomocowych. Podstawowym warunkiem ubiegania się o premię termomodernizacyjną i dofinansowanie jest przedstawienie audytu energetycznego. Z tytułu realizacji przedsięwzięcia termomodernizacyjnego inwestorowi przysługuje premia na spłatę części kredytu zaciągniętego na to przedsięwzięcie. Wysokość premii stanowi zakres kwalifikowanych prac, które określa audyt energetyczny.
2. Zakres robót termomodernizacyjnych wraz z planowanymi kosztami i zasadami wnoszenia opłat na pokrycie tych kosztów ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Zabezpieczeniem kredytu na termomodernizację jest fundusz remontowy wpłacany przez mieszkańców budynku, na który został zaciągnięty ten kredyt w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą.
4. Po podjęciu decyzji o rozpoczęciu procesu termomodernizacji Zarząd Spółdzielni zleca opracowanie audytu energetycznego oraz przygotowanie niezbędnej dokumentacji technicznej zawierającej projekt techniczny oraz kosztorys inwestorski.
5. Spółdzielnia zobowiązuje się do zrealizowania przedsięwzięcia termomodernizacyjnego zgodnie z projektem budowlanym lub projektem instalacyjnym opracowanym na podstawie zweryfikowanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego audytu energetycznego oraz wszelkimi wymogami określonymi w przepisach prawnych.
6. Podstawą uzyskania premii termomodernizacyjnej jest zrealizowanie zaleceń audytu energetycznego, którego metodologia jest określona w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 06 listopada 2008 r. (Dz. U. Nr 201, poz. 1240).
7. Spłata kredytu termomodernizacyjnego wraz z należnymi odsetkami będzie realizowana z opłat na fundusz remontowy wpłacanych przez mieszkańców termomodernizowanego budynku.
8. W przypadku niewystarczającej wysokości stawki na fundusz remontowy nastąpi jego podwyższenie do takiej wysokości by pokryć koszty spłaty kredytu oraz zapewnić bieżące utrzymanie nieruchomości.
9. Po wykonaniu i ostatecznym rozliczeniu termomodernizacji Zarząd Spółdzielni jest obowiązany do poinformowania w formie pisemnej wszystkich uprawnionych do lokali zamieszkałych w termomodernizowanym budynku o wysokości obciążenia z tytułu spłaty kredytu termomodernizacyjnego.

Rozdział II. Udzielanie zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi.

§ 60

Regulamin określa zasady i tryb udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi w Spółdzielni.

§ 61

1. Regulaminu nie stosuje się do zamówień, których przedmiotem są:
 - a) usługi arbitrażowe lub pojednawcze, bankowe, pocztowe, telekomunikacyjne lub przywoławcze,
 - b) dostawy gazu, energii elektrycznej, energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków,
 - c) w przypadku gdy mieszkańcy nieruchomości proponują wykonawcę robót.
2. Postanowień Regulaminu nie stosuje się także do zamówień:

- a) finansowanych w całości lub części ze środków zewnętrznych /w tym Europejskiego Funduszu Społecznego/,
 - b) wydatków ponoszonych na realizację zamówień w ramach współfinansowania krajowego, współfinansowania ze środków unijnych oraz wkładu własnego w ramach realizacji projektu współfinansowanego z Funduszy Strukturalnych lub Funduszu Spójności.
- W takich przypadkach mają do zamówień zastosowanie postanowienia umowne w tym powołane w tych umowach „Wytyczne w zakresie kwalifikowalności wydatków w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego, Europejskiego Funduszu Społecznego” oraz „Funduszu Spójności na lata 2014-2020” oraz „Wytyczne programowe dotyczące systemu wdrażania Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego na lata 2014-2020 w zakresie Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego”.

§ 62

1. Zamówienia udziela się w trybie:
 - a) przetargu nieograniczonego,
 - b) przetargu ograniczonego,
 - c) negocjacji,
 - d) zapytania o cenę,
 - e) zamówienia z wolnej ręki.

§ 63

1. Podstawowymi trybami udzielania zamówienia są przetarg nieograniczony oraz przetarg ograniczony.
2. Zarząd Spółdzielni może udzielić zamówienia w trybie negocjacji, zapytania o cenę albo zamówienia z wolnej ręki tylko w przypadkach określonych w niniejszym regulaminie.
3. W postępowaniu o zamówienie, którego wartość nie przekracza kwoty 100 000,00 złotych – bez podatku od towarów i usług (VAT) nie jest obowiązkowy tryb przetargu nieograniczonego.
4. W ramach każdego ofertowego trybu przetargowego Zarząd może stosować drugi etap przetargu otwartego oraz negocjować ceny. Zasady winny być ustalone w Specyfikacji Istotnych Warunków Zamówienia.

§ 64

1. Przetarg nieograniczony to tryb udzielenia zamówienia, w którym w odpowiedzi na publiczne ogłoszenie o zamówieniu oferty mogą składać wszyscy zainteresowani wykonawcy.
2. Zarząd Spółdzielni wszczyna postępowanie w trybie przetargu nieograniczonego, zamieszczając ogłoszenie o zamówieniu w miejscu publicznie dostępnym w swojej siedzibie i na stronie internetowej Spółdzielni.
3. Zarząd Spółdzielni może także ogłosić organizację przetargu nieograniczonego w prasie.
4. Jeżeli wartość zamówienia przekracza 100 000,00 złotych bez podatku od towarów i usług (VAT) Zarząd Spółdzielni jest obowiązany zamieścić ogłoszenie o przetargu nieograniczonym w prasie.

§ 65

1. Przetarg ograniczony to tryb udzielenia zamówienia, w którym w odpowiedzi na publiczne ogłoszenie o zamówieniu, wykonawcy składają wnioski o dopuszczenie do udziału w przetargu, a oferty mogą składać wykonawcy zaproszeni do składania ofert.
2. Do wszczęcia postępowania w trybie przetargu ograniczonego przepisy § 67 pkt 2, 3, i 4 stosuje się odpowiednio.

§ 66

1. Negocjacje to tryb udzielenia zamówienia, w którym negocjuje się warunki umowy w sprawie zamówienia z wybranymi wykonawcami, a następnie zaprasza ich do składania ofert.

2. Zarząd Spółdzielni może udzielić zamówienia w trybie negocjacji, jeżeli zachodzi co najmniej jedna z następujących okoliczności:
 - a) w postępowaniu prowadzonym uprzednio w trybie przetargu nieograniczonego albo przetargu ograniczonego nie zostały złożone żadne oferty lub wszystkie oferty zostały odrzucone,
 - b) w wyjątkowych sytuacjach, gdy przedmiotem zamówienia są roboty budowlane lub usługi, których charakter lub związane z nimi ryzyko uniemożliwia wcześniejsze dokonanie ich wyceny,
 - c) nie można z góry określić szczegółowych cech zamawianych usług w taki sposób, aby umożliwić wybór najkorzystniejszej oferty,
 - d) ze względu na pilną potrzebę udzielenia zamówienia nie wynikającą z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, której wcześniej nie można było przewidzieć,
 - e) wartość zamówienia nie przekracza kwoty 50 000,00 złotych bez podatku od towarów i usług (VAT).

§ 67

1. Zapytanie o cenę to tryb udzielenia zamówienia, w którym Zarząd Spółdzielni kieruje pytanie o cenę do wybranych przez siebie wykonawców i zaprasza ich do składania ofert.
2. Zarząd Spółdzielni może udzielić zamówienia w trybie zapytania o cenę, jeżeli przedmiotem zamówienia są dostawy lub usługi powszechnie dostępne o ustalonych standardach jakościowych, a wartość zamówienia nie przekracza kwoty 100 000,00 złotych bez podatku od towarów i usług (VAT).
3. Zarząd Spółdzielni wszczyna postępowanie w trybie zapytania o cenę, zapraszając do składania ofert taką liczbę wykonawców świadczących w ramach prowadzonej przez nich działalności dostawy lub usługi będące przedmiotem zamówienia, która zapewni konkurencję oraz wybór najkorzystniejszej oferty.
4. Zarząd Spółdzielni udziela zamówienia wykonawcy, który zaoferował najkorzystniejsze warunki.

§ 68

1. Zamówienie z wolnej ręki to tryb udzielenia zamówienia, w którym udziela się zamówienia po negocjacjach tylko z jednym wykonawcą.
2. Zarząd Spółdzielni może udzielić zamówienia z wolnej ręki, jeżeli zachodzi co najmniej jedna z następujących okoliczności:
 - a) wartość zamówienia dotyczącego jednej nieruchomości i jednego zakresu (rodzaju) robót nie przekracza kwoty 30 000,00 złotych bez podatku od towarów i usług (VAT),
 - b) w postępowaniu prowadzonym w trybie przetargu nieograniczonego, przetargu ograniczonego, negocjacji lub zapytania o cenę została złożona jedna oferta nie podlegająca odrzuceniu,
 - c) dostawy, usługi lub roboty budowlane mogą być świadczone tylko przez jednego wykonawcę:
 - z przyczyn technicznych o obiektywnym charakterze,
 - z przyczyn związanych z ochroną praw wyłącznych, wynikających z odrębnych przepisów,
 - w przypadku udzielenia zamówienia w zakresie działalności twórczej lub artystycznej,
 - d) ze względu na wyjątkową sytuację nie wynikającą z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, której nie można było wcześniej przewidzieć, wymagane jest natychmiastowe wykonanie zamówienia,
 - e) w prowadzonym postępowaniu o udzielenie zamówienia, które prowadzone było w trybie przetargu nieograniczonego albo przetargu ograniczonego, nie zostały złożone żadne oferty lub wszystkie oferty zostały odrzucone,
 - f) w przypadku udzielenia dotychczasowemu wykonawcy usług lub robót budowlanych zamówień dodatkowych, nieobjętych zamówieniem podstawowym i nieprzekraczających łącznie 20 % wartości realizowanego zamówienia, niezbędnych do jego prawidłowego wykonania, których wykonanie stało się konieczne na skutek sytuacji niemożliwej wcześniej do przewidzenia, jeżeli:
 - z przyczyn technicznych lub gospodarczych oddzielenie zamówienia dodatkowego od zamówienia podstawowego wymagałoby poniesienia niewspółmiernie wysokich kosztów lub
 - wykonanie zamówienia podstawowego jest uzależnione od wykonania zamówienia dodatkowego,

- g) w przypadku udzielenia dotychczasowemu wykonawcy usług lub robót budowlanych zamówień uzupełniających, stanowiących nie więcej niż 20 % wartości zamówienia podstawowego i polegających na powtórzeniu tego samego rodzaju zamówień, jeżeli zamówienie podstawowe zostało udzielone w trybie przetargu nieograniczonego lub ograniczonego, a zamówienie uzupełniające było przewidziane w specyfikacji istotnych warunków zamówienia dla zamówienia podstawowego i dotyczy przedmiotu zamówienia w niej określonego,
- h) w przypadku udzielenia dotychczasowemu wykonawcy dostaw, zamówień uzupełniających, stanowiących nie więcej niż 20 % wartości zamówienia podstawowego i polegających na rozszerzeniu dostawy, jeżeli zmiana wykonawcy powodowałaby konieczność nabywania rzeczy o innych parametrach technicznych, co powodowałoby niekompatybilność techniczną lub nieproporcjonalnie duże trudności techniczne w użytkowaniu i dozorze, jeżeli zamówienie podstawowe zostało udzielone w trybie przetargu nieograniczonego lub ograniczonego.

§ 69

Z postępowania o udzielenie zamówienia niezależnie od trybu udzielenia zamówienia i wartości zamówienia Zarząd Spółdzielni może wykluczyć wykonawcę, który jest w sporze z zamawiającym lub nie wywiązuje się z regulowania zobowiązań wobec Spółdzielni.

§ 70

1. Zarząd Spółdzielni wybiera ofertę najkorzystniejszą na podstawie kryteriów oceny określonych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia.
2. W przypadku równorzędnych ofert, bądź ofert różniących się w nieznacznym stopniu, Zarząd może przeprowadzić dodatkowe negocjacje z oferentami.
3. Podczas dodatkowych negocjacji oferenci składają propozycje do protokołu, po przeanalizowaniu których Zarząd dokonuje wyboru oferenta.
4. Jeżeli wykonawca, którego oferta została wybrana, uchyla się od zawarcia umowy lub nie wnosi wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, zamawiający wybiera ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert.

§ 71

Od wykonawców przystępujących do postępowania o udzielenie zamówienia Zarząd Spółdzielni może żądać wniesienia wadium w granicach do 5 % wartości zamówienia.

§ 72

Zarząd Spółdzielni może żądać od wykonawcy robót budowlanych wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w granicach 2% ÷ 10% wartości zamówienia.

§ 73

1. Spółdzielnia może zamknąć prowadzone postępowanie o udzielenie zamówienia bez wyboru którejkolwiek z ofert.
2. Z tytułu odrzucenia ofert lub zamknięcia postępowania o zamówienie, dokonanego na podstawie niniejszego regulaminu, oferentom nie przysługują żadne roszczenia przeciwko Spółdzielni.

§ 74

1. Zamawiający może odrzucić ofertę jeżeli:
 - a) zawiera rażąco niską bądź rażąco wysoką cenę lub koszt w stosunku do przedmiotu zamówienia,
 - b) zawiera błędy w obliczeniu ceny lub kosztu.
2. Spółdzielnia przechowuje dokumenty dotyczące udzielenia zamówienia przez okres 5 lat od zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia, w sposób gwarantujący ich nienaruszalność.

§ 75

1. Do przeprowadzenia danego postępowania w trybie przetargu nieograniczonego i przetargu ograniczonego decyzją Zarządu Spółdzielni powoływana jest Komisja Przetargowa.
2. W pracach Komisji Przetargowej może uczestniczyć członek Rady Nadzorczej oraz przedstawiciele mieszkańców, których przetarg dotyczy.
3. Członkowie Komisji Przetargowej wykonują wszystkie czynności związane z postępowaniem o udzielenie zamówienia.
4. Pracami Komisji Przetargowej kieruje Przewodniczący.
5. Dokumentację z przebiegu postępowania o udzielenie zamówienia Komisja Przetargowa przedstawia Zarządowi Spółdzielni do zatwierdzenia.
6. Wszyscy pracownicy Spółdzielni i członkowie Rady Nadzorczej uczestniczący w postępowaniu o udzielenie zamówienia zobowiązani są do stosowania i przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu oraz zachowania tajemnicy z postępowania przetargowego.

Dział piąty. UŻYWANIE LOKALI I ZASADY PORZĄDKU DOMOWEGO.

Rozdział I. Postanowienia ogólne.

§ 76

1. Budynki, ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia w osiedlach Spółdzielni Mieszkaniowej im. Jana Zamoyskiego w Zamościu są dobrem wspólnym członków Spółdzielni, które należy otaczać troskliwą opieką i utrzymywać na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym. Mieszkańcy mają obowiązek współdziałać w tym zakresie z administracją Spółdzielni.
2. O istotnych sprawach dotyczących mieszkańców, Spółdzielnia informuje ich w sposób zwyczajowo przyjęty tj. poprzez umieszczenie informacji na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych budynków oraz na stronie internetowej Spółdzielni www.smjz.zamosc.pl.

§ 77

1. Członek, który uzyskał spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego bądź odrębną własność w Spółdzielni, korzysta z tego lokalu na zasadach określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, postanowieniami Statutu i niniejszego Regulaminu.
2. Postanowienie pkt. 1 stosuje się odpowiednio do osób niebędących członkami, którzy mają prawo odrębnej własności lokalu albo prawo najmu.

§ 78

1. Lokal powinien być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie.
2. W przyznanym lokalu uprawniony może wykonywać czynności zawodowe, o ile nie są one uciążliwe dla innych mieszkańców, nie naruszają substancji lokalu i posiadają zezwolenie na prowadzenie działalności wydane przez właściwe organy.
3. W przypadku wyjazdu na dłuższy pobyt poza miejsce zamieszkania mieszkaniowiec jest zobowiązany pozostawić w siedzibie Administracji adres i telefon osoby opiekującej się mieszkaniem.

§ 79

1. Przyznany przez Zarząd Spółdzielni lokal, można używać na potrzeby własne oraz osób, pozostających z nim we wspólnym gospodarstwie domowym.
2. Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka całego lub części lokalu, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba, że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu bądź jego części. Jeżeli powyższe ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, uprawniony do lokalu obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności, nie później niż 14 dni od wynajęcia lub oddania lokalu w używanie.
3. W razie oddania lokalu w najem lub użyczenie go osobie trzeciej zarówno uprawniony, jak i osoba trzecia, są odpowiedzialni wobec Spółdzielni za to, że lokal będzie używany zgodnie z przepisami obowiązującymi w Spółdzielni.

4. Umowy zawarte przez uprawnionego w sprawie korzystania z lokalu mieszkalnego lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

Rozdział II. Objęcie i używanie lokalu.

§ 80

1. Przy objęciu lokalu od Spółdzielni sporządzony jest protokół zdawczo – odbiorczy podpisany przez obejmującego i przedstawiciela administracji Spółdzielni.
2. W protokole wymienionym w pkt. 1 określa się w szczególności jego powierzchnię użytkową oraz stan techniczny lokalu.
3. Umowa o lokal użytkowy winna określać warunki korzystania z tego lokalu.
4. W przypadku nabycia lokalu bądź uzyskania go w drodze spadkobrania uprawniony winien zgłosić się w ciągu 30 dni ze stosownym dokumentem stwierdzającym nabycie przez niego prawa do lokalu.

A. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw budynków i lokali mieszkalnych.

§ 81

1. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów lokali i budynków mieszkalnych.
2. Spółdzielnia jest obowiązana oddać uprawnionym do używania lokal lub budynek wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Spółdzielnia jest obowiązana do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających uprawnionym korzystanie z energii elektrycznej i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, kanalizacji sanitarnej, gazu i wentylacji.
3. Spółdzielnię obciążają w szczególności obowiązki :
 - 1) utrzymania w należyтым stanie pomieszczeń oraz urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, a także jego otoczenia /dojść do klatek schodowych, chodników, parkingów, ciągów pieszo jezdnych, terenów zielonych, placów zabaw i placów gospodarczych/,
 - 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń wymienionych w ppkt. 1,
 - 3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w tym lokalu w zakresie nie obciążającym użytkownika, a zwłaszcza:
 - a) naprawa i wymiana pionów instalacji sanitarnej, wodnej i całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i gazowej /bez odbiorników/, instalacji elektrycznej /bez osprzętu i wymiany bezpieczników/,
 - b) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokali /nie zawinionych przez mieszkańców.
 - c) partycypacja w kosztach wymiany stolarki okiennej, drzwi balkonowych i parapetów wewnętrznych w przypadku okresu eksploatacji krótszego niż 30 lat, proporcjonalnie do okresu użytkowania na zasadach określonych w § 82 pkt 2 ppkt 10,
 - d) naprawy lub wymiany pokrycia dachowego, obróbek blacharskich, płyt i elementów konstrukcyjnych balkonu,
 - e) w ramach remontu kapitalnego naprawa i malowanie elewacji budynku,
 - f) naprawa i utrzymanie w należyтым stanie technicznym kanałów wentylacyjnych,
 - g) legalizacja wodomierzy,
 - h) w przypadku dewastacji skrzynek pocztowych, zestawu, kompletu, (większej ilości), naprawa obciąża stronę winną zdarzenia. W przypadku nie wykrycia sprawcy, naprawa należy do Spółdzielni i obciąża koszty nieruchomości.
4. Odnawianie przez Spółdzielnię zniszczonych klatek schodowych oraz pomieszczeń wspólnego użytku następuje w miarę posiadanych środków finansowych danej nieruchomości, według planu remontów zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

5. Remonty wykonuje się w miarę posiadanych środków na funduszu nieruchomości, na podstawie rocznych i wieloletnich przeglądów sporządzonych z zachowaniem pierwszeństwa dla robót mających na celu :
 - a) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa osób zamieszkujących w lokalach i osób trzecich,
 - b) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
 - c) eliminację zagrożenia zniszczenia elementów konstrukcyjnych budynku,
 - d) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
 - e) zachowanie zapobiegawczego charakteru remontu (np. malowanie, wymiana drzwi i okien itp.).
6. Do utrzymania czystości i porządku w częściach wspólnych budynków średniowysokich Spółdzielnia zatrudnia osoby (firmy sprząające). Szczegółowy zakres sprzątania i koszt określa umowa z zatrudnionymi.
7. Mieszkańcy niskich budynków – mogą zgłaszać chęć zlecenia sprzątania klatki schodowej. Spółdzielnia zleca sprzątanie klatki schodowej firmie obciążając miesięcznie opłatami mieszkańców w wysokości ustalonej przez Zarząd.
8. Spółdzielnia ma prawo odmówić wykonania naprawy lub usługi na rzecz zamieszkującego lokal, który ma zaległości czynszowe w przypadku gdy jej nie wykonanie nie zagraża substancji mieszkaniowej lub dobru osób trzecich.

B. Obowiązki użytkowników w zakresie napraw lokalu.

§ 82

1. Osoba uprawniona do lokalu oraz inne osoby zamieszkające w lokalu są obowiązane utrzymywać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenia w należyтым stanie sanitarnym i technicznym.
2. Poza obowiązkami określonymi w pkt. 1 osobę uprawnioną do lokalu oraz innych zamieszkających w lokalu użytkowników obowiązuje :
 - 1) dokonywanie wszelkich napraw bieżących stolarki okiennej i drzwi balkonowych, parapetów oraz naprawa i wymiana drzwi wejściowych do mieszkania,
 - 2) konserwacja, naprawa, i wymiana podłóg, posadzek wewnątrz mieszkań wykładzin podłogowych i podłóg cementowych z wyjątkiem podłóg uszkodzonych wskutek ich wadliwego wykonania,
 - 3) konserwacja, naprawa i wymiana urządzeń sanitarnych wanien, mis ustępowych, płuczek ustępowych, automatów spłukujących, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonem, baterii i zaworów czerpalnych, kuchni i dwufunkcyjnych pieców gazowych i elektrycznych oraz innych urządzeń sanitarnych będących wyposażeniem lokalu oraz ich konserwacja, naprawa i wymiana,
 - 4) naprawa i wymiana osprzętu elektrycznego, wymiana zabezpieczeń instalacji elektrycznej i gniazd bezpiecznikowych, bez wymiany przewodów,
 - 5) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalu do pionów zbiorczych,
 - 6) usuwanie skutków zawilgocenia, zagrzybienia, wilgoci i pleśni na tynkach wewnętrznych powstałych w wyniku nieprawidłowego użytkowania lokalu,
 - 7) regularne czyszczenie kratki wentylacyjnych zlokalizowanych w lokalu,
 - 8) odnawianie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez:
 - a) malowanie sufitów, malowanie /tapetowanie/ ścian oraz naprawę uszkodzeń tynku,
 - b) malowanie olejne drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej, grzejników, instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami w celu zabezpieczenia ich przed korozją,
 - c) szklenie, remont ślusarki balkonowej oraz malowanie ślusarki i sufitu balkonu, bez słupów wspierających płyty balkonowe od strony zewnętrznej. Uszkodzone (pęknięte) szyby stanowiące zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników lokalu ma obowiązek zgłosić do Administracji Spółdzielni.
 - 9) naprawa wszystkich instalacji wykonanych lub przerobionych we własnym zakresie przez osobę uprawnioną do lokalu. Po wykonanych przeróbkach uprawnionego do lokalu obowiązuje

wykonanie badań zmienionych instalacji oraz dostarczenie wyników badań do Administracji Spółdzielni.

- 10) w przypadku gdy uprawniony dokona wymiany stolarki okiennej na własny koszt:
 - a) otrzymuje zwrot kosztów w wysokości 3,3 % za każdy rok okresu użytkowania liczony od daty odbioru budynku, nie więcej niż 80 % wartości, za wyjątkiem ppkt „b”,
 - b) okres, za który przysługuje odpłatność dla uprawnionych, którzy wnieśli wkład budowlany lub mieszkaniowy obliczony na podstawie wartości rynkowej mieszkania, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego lub kupili mieszkanie na wolnym rynku od innej osoby, liczy się od chwili postawienia lokalu do dyspozycji, bądź nabycia lokalu aktem notarialnym,
 - c) postanowienia ppkt. b nie dotyczą osób otrzymujących mieszkanie w trybie art. 14 i 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub przy zamianach wzajemnych w obrębie Spółdzielni,
 - d) uprawniony może dokonać wymiany stolarki okiennej sam, przed upływem ustalonego okresu eksploatacji, po złożeniu pisemnego wniosku i zakwalifikowaniu okien do wymiany przez Administrację Spółdzielni. Wymieniona stolarka musi posiadać podział skrzydeł identyczny jak przed wymianą, posiadać współczynnik przenikania ciepła $K \leq 1,1$, spełniać wymagania normy PN-83/B-03430 „Wentylacja w budynkach mieszkalnych zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej” oraz posiadać nawiewniki w każdym oknie, poza łazienką, do mikrowentylacji w całym mieszkaniu. W takim przypadku, po protokolarnym stwierdzeniu przez Administrację wymiany stolarki okiennej oraz złożeniu przez uprawnionego do lokalu oświadczenia wykonawcy wymiany stolarki okiennej o spełnieniu wymogów normy PN-83/B-03430 przysługuje zwrot kosztów obliczony zgodnie z ppkt „a” lub „b”, z zastrzeżeniem ppkt „e”,
 - e) warunkiem otrzymania przysługującego zwrotu kosztów jest posiadanie prawa do lokalu w dniu odbioru przez Administrację Spółdzielni wymienionej stolarki okiennej,
 - f) wypłaty następują w kolejności protokołów odbioru robót z funduszu remontowego danej nieruchomości. W przypadku występowania zaległości w opłatach za używanie lokalu, należność zostaje zaliczona na poczet tych opłat,
 - g) zwrot kosztów za kolejną wymianę stolarki okiennej liczony będzie po upływie okresu 30-to letniego od daty odbioru budynku według zasad ujętych w ppkt 10,
 - h) cenę do rozliczeń wymiany stolarki okiennej, parapetów wewnętrznych i drzwi balkonowych, nawiewników na następny rok kalendarzowy zatwierdza Rada Nadzorcza, do końca roku kalendarzowego poprzedzającego.
- 11) dokonywanie napraw skrzynki pocztowej (wymiana drzwiczek, zamków itp.).
3. Wszystkie uszkodzenia wewnątrz lokalu, w pomieszczeniach przynależnych, wspólnych i budynku powstałe z winy uprawnionego do lokalu lub innych zamieszkujących ten lokal obciążają uprawnionego do lokalu i te osoby.
4. Uprawniony do lokalu jest zobowiązany poza naprawami określonymi w pkt.2 dokonać innych napraw koniecznych do usunięcia szkód w mieniu Spółdzielni spowodowanych z jego winy bądź winy domowników.
5. Do napraw, o których mowa w pkt. 2 ppkt 1 – 8 nie zalicza się napraw (w okresie gwarancji i rękojmi) polegających na usuwaniu usterek wynikłych ze złego wykonawstwa lub wad urządzeń i materiałów budowlanych budynku.
6. W odniesieniu do najemców lokali użytkowych obowiązki najemcy i Spółdzielni określa umowa najmu.
7. Osoba uprawniona do lokalu ma obowiązek udostępnienia lokalu w celu montażu wodomierzy, ich legalizacji bądź okresowej kontroli odczytów.

§ 83

1. Osoby posiadające prawo do garażu lub lokalu użytkowego zobowiązane są do konserwacji i remontów w/w lokali.
2. W wypadku nie wywiązania się z obowiązków wynikających z pkt. 1 lub gdy zachodzi nagle konieczność wykonywania remontu Spółdzielnia może wykonać remont obciążając kosztami

solidarnie wszystkich, których remont dotyczy, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali lub ilości boksów garażowych.

§ 84

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia remontu, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
2. Osoby korzystające z lokalu lub budynku, obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy.
3. W okresie używania lokalu zamiennego, członek Spółdzielni albo właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.
4. W razie stwierdzenia, że lokal uległ nadmiernemu zużyciu lub jest zanieczyszczony, administracja osiedla może żądać od uprawnionego niezwłocznego przeprowadzenia remontu lub dezynfekcji, dezynsekcji czy deratyzacji.
5. W przypadku nie wykonania przez członka robót, o których mowa w pkt. 4 Spółdzielnia uprawniona jest do wykonywania tych robót na koszt członka lub uprawnionego.

§ 85

1. Dokonywanie zmian i przeróbek w lokalu np. wyburzenie ściany, powiększenie otworów drzwiowych, okiennych, zabudowanie w/w otworów, łączenie izb i pomieszczeń, zabudowa przestrzeni balkonu lub galerii, zmian w instalacji energetycznej oraz zakładanie dodatkowych instalacji np. klimatyzacji, okapów kuchennych, elektrycznych wentylatorów kanałowych, kuchni indukcyjnych, anten telewizyjnych, w tym satelitarnych wymaga uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni wyrażonej na piśmie, na warunkach określonych w tym piśmie i zezwolenia od odpowiednich władz budowlanych.
2. Instalowanie w piwnicach oświetlenia elektrycznego wymaga zgody Zarządu i nadzoru administracji osiedla i może być dokonywane tylko przez osoby zawodowo do tego przygotowane na koszt zainteresowanego.
3. W przypadku naruszenia zasady ustalonej w pkt. 1 Spółdzielnia może żądać przywrócenia lokalu, budynku lub instalacji do stanu poprzedniego, określając w tym celu odpowiedni termin.
Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Spółdzielnia jest uprawniona do przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego na koszt uprawnionego.

C. Zasady korzystania z ogródków przydomowych.

§ 86

1. Ogródkami przydomowymi są części gruntu przylegające do mieszkań położonych na 1-szej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych znajdujących się na osiedlach mieszkaniowych Spółdzielni. Granice ogródków wyznaczają ogrodzenia wzniesione przez wykonawcę budynków zgodnie z projektem architektonicznym (mała architektura).
2. Osoby, którym przysługują prawa do mieszkań wymienionych w pkt.1 korzystają z oznaczonych w nim ogródków na zasadzie umowy użyczenia (art. 710 – 719 Kodeksu cywilnego).
3. Uprawnieni do korzystania z ogródków są zobowiązani do ich pielęgnacji odpowiadającej przeznaczeniu jakie spełniają oraz do zapewnienia ich estetycznego wyglądu.
4. Zniszczone lub zużyte betonowe ogrodzenia ogródków remontowane są przez Spółdzielnię w zakresie zapewniającym utrzymanie wyznaczonej powierzchni ogródka. Zainteresowani mieszkańcy uprawnieni do korzystania z ogródków mogą wykonać na własny koszt ogrodzenie uzupełniające zgodnie z zatwierdzonym do stosowania projektem ogrodzenia ogródków przydomowych.

Rozdział III. Zasady porządku domowego.

§ 87

1. Przestrzeganie porządku domowego obowiązuje w równym stopniu wszystkich zamieszkujących w zasobach Spółdzielni (członków, właścicieli ich rodziny, najemców, gości itd.).
2. Mieszkańcy są zobowiązani do dbania o budynek, jego otoczenie.
3. W przypadku jakichkolwiek awarii lub wypadków należy je niezwłocznie zgłosić administracji Spółdzielni, a w razie potrzeby zawiadomić również odpowiednie służby jak: straż pożarna, pogotowie gazowe czy elektryczne.
4. Uprawnieni do lokali i inni wyszczególnieni w pkt. 1 tego § są zobowiązani do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód, jakie powstały na terenie osiedla z ich winy.
5. Wszyscy mieszkańcy są zobowiązani do utrzymania zajmowanego lokalu oraz innych użytkowanych pomieszczeń w należyтым stanie technicznym i sanitarnym, ze szczególnym uwzględnieniem utrzymania w tych pomieszczeniach temperatury i wilgotności uniemożliwiających degradację techniczną.
6. Wszyscy mieszkańcy, oprócz dbania o osiedle, są zobowiązani do niezakłócania spokoju innym mieszkańcom.
7. Cisza nocna obowiązuje od godz. 22 do 6 i w tych godzinach nie należy używać urządzeń, które mogą tę ciszę zakłócić:
 - a. osoby, które zawodowo trudnią się lub uczą gry na instrumentach muzycznych głośno brzmiących, obowiązane są do uzgodnienia z sąsiadami godzin gry lub wyciszenia mieszkania na własny koszt.
 - b. zakazuje się głośnego odtwarzania muzyki w ciągu całej doby.
8. Trzepanie dywanów może odbywać się w dni powszednie w miejscach do tego przeznaczonych, w godz. od 9 do 20.
9. Trzymane w lokalu zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia lub zdrowia ludzi oraz nie mogą zakłócać spokoju, a także być uciążliwe w inny sposób dla mieszkańców innych lokali. Posiadacze zwierząt domowych zobowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych, m.in. do niezwłocznego usuwania zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta na terenie osiedla oraz przestrzegania przepisów Rady Miasta Zamość w tym zakresie.
10. Na nieruchomościach będących w zarządzaniu Spółdzielni zabrania się hodowli królików oraz gołębi, kur, kaczek, gęsi i innego ptactwa domowego. Zabrania się dokarmiania ptaków, w szczególności gołębi, kruków i wron: na balkonach, parapetach, tarasach, loggiach i w otoczeniu budynków. Zabrania się również trzymania i karmienia kotów w pomieszczeniach piwnicznych.
11. Balkony powinny być utrzymane w czystości, a skrzynki na kwiaty winny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo. Zabrania się umieszczania na drabinach balkonowych zasłon, podpór i drabinek na pnącza w sposób mogący ułatwić wejście do innych lokali, np. położonych na wyższych kondygnacjach. Obowiązkiem osób posiadających tytuł prawny do lokalu mieszkalnego jest dbanie o balkon i użytkowanie go w taki sposób, aby uniemożliwić zagnieżdżanie się tam dzikiego ptactwa, a w szczególności gołębi. Mieszkańcy zobowiązani są do usuwania śniegu z parapetów, balkonów, tarasów i loggii. Zabrania się ustawiania skrzynek na parapetach zewnętrznych a podlewanie kwiatów wykonywać w taki sposób, aby nie powodować zalewania elewacji zewnętrznej i kondygnacji poniższych.
12. W korytarzach, komórkach i na balkonach nie wolno przechowywać motocykli, motorowerów, materiałów wybuchowych i łatwopalnych oraz gazu w butlach.
13. Ciągów komunikacyjnych, chodników, dróg dojazdowych, korytarzy, schodów i klatek schodowych nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami, a jeżeli taki fakt miałby miejsce z powodu konieczności przeprowadzania prac remontowych w lokalu, należy je usunąć na ustne wezwanie przedstawiciela administracji Spółdzielni. Niezastosowanie się do tego wezwania może spowodować usunięcie tych przedmiotów na koszt osoby, która zastawiła ciąg komunikacyjny.
14. Mieszkańcy nieruchomości odpowiadają za utrzymanie czystości i porządku w budynkach:

- niskich (do pięciu kondygnacji): za korytarze klatek schodowych, korytarze piwniczne, pomieszczenia wspólnego użytkowania,
 - średniowysokich: za korytarze przy mieszkaniach oraz korytarze piwniczne, pomieszczenia wspólnego użytkowania.
15. Na pisemny wniosek co najmniej 50 % uprawnionych do lokali w danym budynku lub w danej klatce schodowej do utrzymania czystości i porządku w częściach wspólnych /o których mowa w pkt. 14/ Spółdzielnia może zatrudnić osoby /firmy/ sprząające. Zakres sprzątania i koszt określa umowa z zatrudnionymi.
 16. W częściach wspólnych budynków (korytarzach, windach, klatkach schodowych, piwnicach) zabrania się zażywania środków odurzających, spożywania alkoholu, palenia tytoniu oraz używania otwartego ognia.
 17. Zabrania się samowolnego wchodzenia na dach budynku.
 18. Zabrania się instalowania anten zewnętrznych i urządzeń na dachu budynku lub elewacji bez pisemnej zgody Spółdzielni.
 19. Zabrania się wprowadzania do instalacji sanitarnej przedmiotów mogących spowodować niedrożność instalacji.
 20. Zabrania się wrzucania do instalacji zsypowej przedmiotów mogących spowodować niedrożność instalacji zsypowej.
 21. Zabrania się samodzielnego ingerowania w konstrukcję instalacji gazowych, elektrycznych, centralnego ogrzewania, wody użytkowej, instalacji sanitarnej i innych w mieszkaniach bez zgody Spółdzielni.
 22. Zabrania się zabudowy w/w instalacji w sposób trwały. W przypadku konieczności dostania się do zabudowanych instalacji, koszty związane z demontażem zabudowy ponosi uprawniony do lokalu.
 23. Zabrania się ograniczania wentylacji w mieszkaniach przez zasłanianie kratki wentylacyjnych i podłączania do nich i do zbiorczych kanałów wentylacyjnych okapów kuchennych i elektrycznych wentylatorów wyciągowych bez zgody Spółdzielni.
 24. Uprawnieni do lokali nie mogą bez zgody Spółdzielni i organu nadzoru budowlanego dokonywać jakichkolwiek zmian w układzie funkcjonalno – przestrzennym, konstrukcyjnym oraz mającym wpływ na wygląd zewnętrzny w tym elewacji.
 25. Wymagana jest zgoda Spółdzielni na umieszczanie na terenie nieruchomości Spółdzielni: gablot, tablic reklamowych oraz innych urządzeń, które mają wpływ na zmianę wystroju elewacji. Dotyczy to także zmiany kolorystyki elewacji, balkonów i loggii, obudowy balkonów i loggii oraz zmiany „rysunku podziału” stolarki okiennej.
 26. W przypadku umieszczenia w/w urządzeń i przedmiotów na terenie Spółdzielni lub nieruchomości wspólnej Spółdzielnia może określić w oparciu o umowę wysokość opłat za korzystanie z terenu lub elewacji.
 27. Na umieszczanie reklam, ogłoszeń itp. w klatkach schodowych budynków wymagana jest zgoda Spółdzielni.
 28. Zabrania się pozostawiania otwartych okien i drzwi na klatkach schodowych i w piwnicach w okresie sezonu grzewczego.
 29. Zasady montażu i użytkowania monitoringu określa „Regulamin monitoringu budynków Spółdzielni”.

§ 88

1. Ustawienie pojazdów na terenie osiedli niezgodnie z przepisami, na ciągach dla pieszych albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdów specjalnych, jest zabronione.
2. Parkowanie samochodów osobowych na terenie osiedli dozwolone jest:
 - a) na oznaczonych parkingach spółdzielczych,
 - b) ciągach jezdnych oraz pieszo – jezdnych w taki sposób, aby możliwy był dojazd do budynków pojazdów uprzywilejowanych (straż pożarna, karetki, itp.) oraz bezpieczny przejazd tymi drogami innych pojazdów osobowych.
3. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia pojazdów nieprawidłowo zaparkowanych w miejscu prowadzenia akcji ratowniczych lub robót remontowo – konserwacyjnych i porządkowych.

4. Zabrania się parkowania na terenie osiedli samochodów dostawczych, ciężarowych.
5. Zabrania się mycia pojazdów na terenie osiedli.
6. Ogranicza się szybkość poruszania się pojazdów na terenie osiedli do 20 km/h. Wszelkie uszkodzenia na terenie posesji związane z ruchem pojazdu obciążają właściciela pojazdu.

§ 89

1. Zobowiązuje się wszystkich mieszkańców do przestrzegania przepisów zawartych w „Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Zamość”, ustalonego Uchwałą Nr XXIX Rady Miasta Zamość z 22 kwietnia 2013 r., z późniejszymi zmianami.
2. Odpady komunalne, nie objęte selekcją należy wrzucać wyłącznie do pojemnika umieszczonego w komorze śmietnikowej wolnostojącej, zsypu lub umieszczać w miejscach do tego wyznaczonych.
3. W przypadku konieczności zwalczania zarobaczania w budynku, przeprowadza się dezynsekcję lub deratyzację na koszt uprawnionych do lokali, w ramach kosztów eksploatacji obciążających daną nieruchomość. Po przeprowadzeniu dezynsekcji lub deratyzacji mieszkańcy zobowiązani są do przestrzegania zaleceń wydanych przez wykonawcę.
4. Zabrania się zanieczyszczać części wspólne budynku i osiedle, niszczyć elewację budynku i ściany pomieszczeń wspólnych, uszkadzać kosze na śmieci, urządzenia placów zabaw dla dzieci, niszczyć zieleń, wieszać przedmioty na zewnątrz budynku.
5. Rodzice lub opiekunowie zobowiązani są, aby dzieci dostosowały się do poprzedniego punktu regulaminu. Za szkody wyrządzone przez dzieci na terenie posesji odpowiadają rodzice lub opiekunowie.

§ 90

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniu szkody, osoba korzystająca z lokalu obowiązana jest niezwłocznie udostępnić lokal celem usunięcia awarii. Jeżeli lokator jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
2. Za sytuację wymienioną w pkt. 1, uważa się również odmowę udostępnienia lokalu w celu dokonania przeglądu urządzeń związanych z używaniem gazu, przeglądów kominiarskich, elektrycznych. W tym przypadku, wejście do lokalu w asyście funkcjonariusza policji może nastąpić po dwukrotnym wyznaczeniu terminu udostępnienia lokalu.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia zobowiązana jest zabezpieczyć lokal do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.
4. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, osoba korzystająca z lokalu, powinna udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - a) dokonania okresowego przeglądu, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) wykonanie koniecznych robót związanych z przebudową lub remontem,
5. Za uzgodnienie terminu związanego z czynnościami wymienionymi w pkt. 4a), uważa się wywieszenie na klatce schodowej (tablicy ogłoszeń) ogłoszenia o terminie wykonywania przeglądów.

Dział szósty. TWORZENIE I GOSPODAROWANIE FUNDUSZAMI SPÓŁDZIELNI.

Rozdział I. Fundusze Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 91

Spółdzielnia może tworzyć i gospodarować następującymi funduszami:

- A. Udziałowym.
- B. Zasobowym, zasobów mieszkaniowych.
- C. Wkładów mieszkaniowych na mieszkania lokatorskie.

- D. Wkładów budowlanych na mieszkania własnościowe.
- E. Aktualizacji środków trwałych nie należących do budynków mieszkalnych, aktualizacji wkładów.
- F. Remontowym.
- G. Inne fundusze tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
- H. Zakładowym funduszem świadczeń socjalnych.

A. Fundusz udziałowy.

§ 92

1. Utworzony jest z wpłat udziałów przez członków do 08.09.2017 r.
2. Wydatkowanie funduszu:
 - a) zwrot udziałów po ustaniu członkostwa w wartościach nominalnych,
 - b) pokrycie strat bilansowych.

Fundusz udziałowy służy do finansowania bieżącej działalności oraz może być przeznaczony na pokrycie straty bilansowej.

B. Fundusz zasobowy, zasobów mieszkaniowych.

§ 93

W ramach funduszu zasobowego wyodrębnia się:

I. Fundusz zasobowy – służący do pokrycia straty bilansowej Spółdzielni.

1. Fundusz ten utworzony jest z:
 - a) wpłat wpisowego przez członków do 08.09.2017 r.,
 - b) nadwyżki bilansowej.
2. Wysokość kwot przeznaczonych na wydatkowanie z funduszu zasobowego określa na wniosek Zarządu i po zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą – Walne Zgromadzenie Członków.

II. Fundusz zasobów mieszkaniowych służący do finansowania majątku oraz bieżącej działalności Spółdzielni.

1. Tworzy się z:
 - a) kwot wartości prawa wieczystego użytkowania gruntów,
 - b) dotacji, dofinansowania, darowizn oraz dopłaty do prowadzonej przez Spółdzielnię działalności statutowej, a także nieodpłatnego przejęcia środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
 - c) spłat kredytów zaciągniętych na budowę lokali użytkowych, stanowiących własność Spółdzielni,
 - d) udzielonej bonifikaty na przekształcenie wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności,
 - e) umorzenia kredytów zaciągniętych na budowę lokali użytkowych.
2. Fundusz ten ulega zmniejszeniu w wyniku:
 - a) sfinansowanie zakupów inwestycyjnych,
 - b) umorzenia środków trwałych nie podlegających amortyzacji,
 - c) umorzenia wieczystego użytkowania gruntów,
 - d) przekazania własności środków trwałych na rzecz członków,
 - e) uznania skutków spadku wartości środków trwałych, których nabycie sfinansowano tym funduszem,
 - f) wydatków na inne cele według decyzji Rady Nadzorczej.

III. Fundusz zasobów mieszkaniowych – umorzenie kredytów (finansujący mieszkania lokatorskie).

1. Tworzy się z tytułu:
 - a) umorzenia kredytów na mieszkania lokatorskie,
 - b) przeceny środków trwałych.
2. Wydatkowanie funduszu na zwrot do PKO BP kwot z tytułu nominalnego umorzenia kredytów po przeniesieniu prawa lokatorskiego na odrębną własność.

C. Fundusz wkładów mieszkaniowych na mieszkania lokatorskie.

§ 94

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego stanowi różnicę między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) z uwzględnieniem udziału członka w spłacie kredytu inwestycyjnego.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:
 - a) wpłaty wkładów przez członków,
 - b) należnych lecz nie wniesionych przez członków wkładów mieszkaniowych z tytułu spłat rat kredytu zaciągniętego w celu wybudowania mieszkań o statusie lokatorskim,
 - c) aktualizacji wkładów w związku z ustaniem członkostwa,
 - d) innych przychodów zwiększających wartość środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - a) zwrotu wkładów mieszkaniowych,
 - b) ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego na rzecz członka.
4. Zwrotów wkładów dokonuje się z uwzględnieniem aktualizacji wg zasad określonych w Statucie.

D. Fundusz wkładów budowlanych na mieszkania własnościowe.

§ 95

1. Fundusz wkładów budowlanych na mieszkania własnościowe tworzy się z:
 - a) wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni,
 - b) zwiększenia wartości zasobów mieszkaniowych finansowanych wkładami budowlanymi,
 - c) aktualizacji wkładów budowlanych w związku z zrzeczeniem się prawa do lokalu i przekazaniem lokalu mieszkalnego Spółdzielni.
2. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - a) zwrotu wkładów budowlanych,
 - b) zaliczeniu wkładu budowlanego na poczet wymagalnych zobowiązań członka,
 - c) uznania skutków zmniejszenia wartości lokalu,
 - d) nieodpłatnego przekazania infrastruktury przy budynkach sfinansowanych wkładami budowlanymi,
 - e) ustanowienia i przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu na rzecz członka.

E. Fundusz aktualizacji środków trwałych nie należących do budynków mieszkalnych i aktualizacji wkładów.

§ 96

1. Fundusz ten tworzony jest w wyniku aktualizacji środków trwałych nie należących do budynków mieszkalnych tj. lokali użytkowych, budowli i urządzeń zaliczanych do spółdzielczych zasobów, służących działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz pozostałych środków trwałych. Wyniki aktualizacji zwiększają wartość początkową tychże środków trwałych nie należących do budynków mieszkalnych.
2. Fundusz aktualizacji wkładów tworzony jest z tytułu aktualizacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych z tytułu przeniesienia lokali i garaży na odrębną własność oraz uprzednio zwaloryzowanych wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

F. Fundusz remontowy.

§ 97

W celu zabezpieczenia środków finansowych dla zapewnienia prawidłowego gospodarowania zasobami mieszkaniowymi i utrzymania ich w należyłym stanie technicznym tworzy się fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, który dzieli się na :

- I. Fundusz remontowy nieruchomości,
- II. Fundusz remontowy ogólny Spółdzielni.

§ 98

I. Fundusz remontowy nieruchomości.

1. Tworzy się z :
 - a) odpisu w ciężar kosztów eksploatacyjnych do pokrycia opłatami przez uprawnionych do lokali mieszkalnych. Wysokość odpisów, wynikająca z potrzeb remontowych, określana jest w corocznym planie gospodarczo – finansowym Spółdzielni zatwierdzanym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli nie będących członkami Spółdzielni, najemców lokali mieszkalnych,
 - b) odszkodowania ubezpieczycieli za szkody na zasobach mieszkaniowych,
 - c) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych,
 - d) innych przychodów według decyzji organów Spółdzielni.
2. Środki funduszu mogą być przeznaczone na:
 - a) pokrycie kosztów związanych z technicznym utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, dźwigów, obiektów towarzyszących budownictwu mieszkaniowemu, w stosunku do których Spółdzielnia podjęła zobowiązanie utrzymania prawidłowego stanu technicznego,
 - b) sfinansowanie kosztów wynikających z rozliczeń zużycia urządzeń technicznych w mieszkaniach, w tym głównie wymiany stolarki okiennej i drzwi balkonowych,
 - c) usuwanie szkód pokrywanych ze środków otrzymanych od ubezpieczycieli,
 - d) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań towarzystw ubezpieczeniowych,
 - e) finansowanie różnicy między kosztem wymiany dźwigów osobowych, a środkami zgromadzonymi na funduszu nieruchomości,
 - f) inne wydatki związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych według decyzji organów Spółdzielni.
3. Nie wykorzystany w danym roku fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych przechodzi na rok następny.
4. Wpływy i wydatki funduszu remontowego ewidencjonowane są odrębnie na poszczególne nieruchomości.
5. Roboty remontowe wykonywane są z zachowaniem poniższej kolejności:
 - a) eliminujące zagrożenie życia ludzi,
 - b) eliminujące zagrożenie mienia mieszkańców,
 - c) eliminujące zagrożenie pożarowe,
 - d) remonty elementów nieruchomości, których uszkodzenia powodują zniszczenie innych elementów nieruchomości,
 - e) pozostałe.
6. W przypadku wydzielenia się budynku objętego funduszem w oddzielną Spółdzielnię lub Wspólnotę Mieszkaniową, środki zgromadzone stają się należnością Wspólnoty, zaś w przypadku gdy stan funduszu wykazuje saldo ujemne, staje się zobowiązaniem Wspólnoty wobec Spółdzielni.

II. Fundusz remontowy ogólny Spółdzielni.

§ 99

1. Tworzony jest z :
 - a) odpisu w ciężar kosztów eksploatacyjnych do pokrycia opłatami przez uprawnionych do lokali mieszkalnych. Wysokość odpisów, wynikająca z potrzeb remontowych, określana jest w corocznym planie gospodarczo – finansowym Spółdzielni zatwierdzanym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli nie będących członkami Spółdzielni, najemców lokali mieszkalnych.
 - b) nadwyżki bilansowej wynikającej z działalności statutowej za zgodą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.
2. Środki zgromadzone na funduszu remontowym ogólnym Spółdzielni mogą być przeznaczone przede wszystkim na:
 - a) remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w Spółdzielni. Wykaz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni zawiera załącznik do Regulaminu.
 - b) remontu zasobów mieszkaniowych po klęskach żywiołowych oraz w sytuacjach zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwu i zdrowia mieszkańców,
 - c) inne cele według decyzji Rady Nadzorczej Spółdzielni.

G. Fundusze remontowe celowe.

§ 100

Fundusze remontowe celowe tworzone są do wykorzystania na cele określone w rzeczowym planie remontów. Decyzję o utworzeniu funduszu remontowego celowego podejmuje na wniosek Zarządu, Rada Nadzorcza Spółdzielni.

I. Fundusz celowy wymiany dźwigów osobowych.

§ 101

1. W związku z koniecznością wymiany dźwigów osobowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. Jana Zamoyskiego w Zamościu tworzy się fundusz celowy wymiany dźwigów osobowych.
2. Wpłaty na fundusz dokonują solidarnie wszyscy uprawnieni do lokali zajmujący lokale mieszkalne w budynkach wyposażonych w dźwigi osobowe.
3. Fundusz tworzony jest z tytułu:
 - a) odpisu w ciężar kosztów do pokrycia opłatami przez uprawnionych do lokalu w budynkach wyposażonych w dźwigi osobowe,
 - b) innych przychodów według decyzji organów samorządowych Spółdzielni.
4. Fundusz służy do pokrycia nie mniej niż 50 % kosztów wymiany dźwigów osobowych w budynkach mieszkalnych Spółdzielni.
5. Wysokość odpisu, ustala Rada Nadzorcza według następujących zasad:
 - a) jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej mieszkania obejmującej również trwale zabudowaną powierzchnię korytarzy, opłatę ustala się oddzielnie na każdy budynek mieszkalny wyposażony w dźwigi osobowe,
 - b) wysokość opłaty za jeden m² powierzchni użytkowej ustala się według następującego wzoru:

$$\text{opłata zł/m}^2 \text{ p. uż.} = \frac{\text{przewidywany koszt wymiany dźwigów w budynku mieszkalnym}}{2 \times 180 \times \text{pow. użytkowa budynku}}$$

6. Okres tworzenia funduszu - bezterminowo.
7. Ewidencję przychodów i wydatków z funduszu celowego na wymianę dźwigów osobowych prowadzi się odrębnie na poszczególne budynki wyposażone w te dźwigi.
8. W przypadku wydzielenia się budynku objętego funduszem w oddzielną Spółdzielnię lub Wspólnotę Mieszkaniową środki zgromadzone stają się należnością Wspólnoty, zaś w przypadku gdy stan funduszu wykazuje saldo ujemne, stają się zobowiązaniem Wspólnoty wobec Spółdzielni.

II. Fundusz celowy na legalizację wodomierzy.

§ 102

1. Fundusz tworzony jest z wpłat osób uprawnionych do lokali w wysokości określonej w uchwale Rady Nadzorczej miesięcznie od każdego zamontowanego w lokalu mieszkalnym wodomierza.
2. Fundusz przeznaczony jest na wymianę uszkodzonych, nie z winy mieszkańca wodomierzy oraz na legalizację wodomierzy w okresach przewidzianych odrębnymi przepisami.
3. Okres tworzenia funduszu – bezterminowy.

II.A. Fundusz celowy na legalizację ciepłomierzy.

§ 103

1. Fundusz tworzony jest z wpłat osób uprawnionych do lokalu w wysokości określonej uchwałą Rady Nadzorczej miesięcznie od mieszkania w budynku Polna 10 A i 10 C oraz BMC 10.
2. Fundusz przeznaczony jest na wymianę uszkodzonych nie z winy mieszkańca ciepłomierzy oraz legalizację w okresach przewidzianych odrębnymi przepisami.
3. Okres tworzenia funduszu – bezterminowy.

II.B. Fundusz celowy na remont instalacji gazowej.

§ 104

1. Fundusz tworzony jest z wpłat uprawnionych do lokali mieszkalnych w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
2. Fundusz przeznaczony jest na kompleksowy remont instalacji gazowej.
3. Okres tworzenia funduszu – okresowy, uzależniony od potrzeb remontowych.

III. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.

§ 105

1. Zasady tworzenia Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych i zasady gospodarowania środkami tego funduszu określa ustawa z dnia 4 marca 1994r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Dz. U. z 2018. poz. 1316) Fundusz tworzony jest z:
 - a) odpisu podstawowego, naliczonego w stosunku do przeciętnej liczby zatrudnionych,
 - b) odpłatności pracowników za korzystanie z usług socjalnych,
 - c) odsetek od środków na rachunku bankowym funduszu,
 - d) odsetek od pożyczek dla pracowników,
 - e) innych wpływów.
2. Wydatki finansowane z Funduszu świadczeń socjalnych mogą dotyczyć:
 - a) działalności wypoczynkowo – kolonijnej i rekreacyjnej,
 - b) działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - c) pomocy dla pracowników znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej,
 - d) pożyczek na remonty mieszkań,
 - e) umorzenia pożyczek,
3. Nie wykorzystane środki funduszu w danym roku przechodzą do wykorzystania w roku następnym.
4. Szczegółowe zasady gospodarki funduszem świadczeń socjalnych określa odrębny regulamin.

Dział siódmy. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA.

§ 106

Działając na podstawie § 3 pkt 3 ppkt 9 oraz § 166 Statutu Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

§ 107

Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna skierowana jest do członków Spółdzielni i ich rodzin. Formy działalności adresowane są do dzieci, młodzieży i osób dorosłych oraz odpłatnie do dzieci, młodzieży i osób dorosłych nie będących członkami Spółdzielni.

§ 108

W ramach działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielnia prowadzi:

- a) placówki opiekuńczo – wychowawcze,
- b) grupowe i indywidualne zajęcia dla dzieci, młodzieży i dorosłych zaspokajające potrzeby kulturalne i sportowo – rekreacyjne,
- c) imprezy otwarte, rajdy, wycieczki,
- d) galerię młodych,
- e) wynajmowanie lokali i pomieszczeń przeznaczonych na działalność społeczną, oświatową i kulturalną (wg stawek opłat zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni).

§ 109

1. Realizacja programu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej odbywa się we współpracy ze specjalistycznymi instytucjami i stowarzyszeniami, które dysponują własną kadrami. Zasady współpracy regulują odrębne umowy.
2. Każda instytucja i organizacja działa samodzielnie, zgodnie ze swoimi zadaniami statutowymi. Działania objęte umową o współpracy są kierowane do społeczności osiedlowej.
3. Spółdzielnia w miarę swoich możliwości wspiera finansowo działania instytucji, z którymi współpracuje.

§ 110

Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna finansowana jest również, **poza pozycjami wymienionymi w § 42:**

- 1) z funduszy państwowych przeznaczonych na rozwój kultury, kultury fizycznej i turystyki itp. przekazywanej przez organy administracji państwowej lub samorządowej,
- 2) z darowizn przedsiębiorstw i osób fizycznych,
- 3) z opłat z tytułu uczestnictwa w imprezach i akcjach, stanowiących całość lub część kosztów tych imprez,
- 4) z innych wpływów.

§ 111

Kosztami działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej są:

- 1) koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją placówek,
- 2) koszty naprawy sprzętu i wyposażenia,
- 3) koszty zatrudnienia koordynatora działalności społeczno – kulturalnej, sprzątaczkę,
- 4) koszty zatrudnienia na umowę – zlecenie,
- 5) koszty związane z uzupełnieniem wyposażenia w sprzęt i urządzenia techniczne,
- 6) koszty zakupu materiałów biurowych i dekoracyjnych,
- 7) koszty zakupu materiałów związanych z działalnością programową,
- 8) koszty bezpośrednio związane z organizacją imprez i akcji,

- 9) koszty podróży i transportu,
- 10) inne wydatki niezbędne dla funkcjonowania placówek.

§ 112

Remonty placówek do prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej obciążają fundusz remontowy ogólny Spółdzielni.

§ 113

Plan finansowy działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej stanowi wyodrębnioną w planie gospodarczo – finansowym pozycję wydatków.

Dział ósmy. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 114

1. Przepisy niniejszego regulaminu stosuje się odpowiednio wobec właścicieli nie będących członkami i najemców.
2. W stosunku do mieszkańców nie przestrzegających postanowień niniejszego Regulaminu, Administracja Spółdzielni może stosować sankcje w formie: rozmowy ostrzegawczej lub upomnienia na piśmie, a w razie uporczywego i złośliwego łamania postanowień niniejszego regulaminu, Zarząd Spółdzielni może stosować inne przewidziane prawem sankcje.

§ 115

Niniejszy pierwotny tekst Regulaminu przyjęty został Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 7/XIV/2019 z dnia 26.03.2019 roku; późniejsze zmiany wprowadzone **Uchwałą nr 32/XIV/2020 z dnia 29.12.2020 roku.**

§ 116

Z dniem 01.04.2019 roku traci moc dotychczas obowiązujący Regulamin Spółdzielni Mieszkaniowej im. Jana Zamoyskiego w Zamościu oraz Regulamin przeprowadzania i rozliczania robót termomodernizacyjnych przyjęty w dniu 27.10.2010 r. Uchwałą 209/2010.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Grażyna Rudnicka

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Witold Tkaczyk