

**REGULAMIN**  
**OKREŚLAJĄCY ZASADY ROZLICZANIA PRZYCHODÓW I KOSZTÓW**  
**EKSPLLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ USTALANIA**  
**OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**„LOKUM” W SOSNOWCU**

**-tekst jednolity z dnia 26.02.2018r.**

**I. PODSTAWA PRAWNA**

**§ 1**

1. Ustawa z dn. 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. nr 188 z 2003r., poz. 1848 z późn. zm.).
2. Ustawa z dn. 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. nr 119 z 2003r., poz. 1116 z późn. zm.).
3. Ustawa z dn. 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71 z 2001r., poz. 733 z późn. zm.).
4. Kodeks cywilny (Dz. U. nr 16 z 1964r., poz. 93 z późn. zm.).
5. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. nr 72, poz. 747 z 2002r. z późn. zm.).
6. Ustawa z dn. 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (Dz. U. nr 54, poz. 348 z 1998r. z późn. zm.).
7. Statut Spółdzielni
8. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.)

**II. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 2**

1. Regulamin ustala zasady określające koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię i zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe i lokatorskie prawa do lokali oraz prawa odrębnej własności lokali, osoby nie będące członkami posiadające własnościowe prawa do lokali lub prawo odrębnej własności, najemców lokali oraz osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokali.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu Regulaminu obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni oraz nieruchomości wspólne objęte jej zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków oraz służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej.

**§ 3**

Użyte w niniejszych zasadach określenia oznaczają:

- a) **nieruchomość** – działka lub kilka działek gruntu niezabudowanych lub zabudowanych budynkiem, budynkami mieszkalnymi albo budynkami o innym przeznaczeniu, czy też innymi trwale związanymi z gruntem budowlami, dla których jest założona jedna księga wieczysta,

- b) **części wspólne nieruchomości** – grunt oraz wszystkie części budynków lub budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu wyodrębnionego. Do części wspólnych nieruchomości zaliczamy w szczególności: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, wózkownie, pomieszczenia techniczne (wymiennikownie itp.), zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna w klatkach schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości,
- c) **powierzchnia użytkowa lokalu** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli,
- d) **pomieszczenia przynależne** – pomieszczenie stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało i było położone w granicach nieruchomości gruntowej (w budynku lub poza nim),
- e) **powierzchnia ogrzewana** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową lokalu w nieruchomości, do której dostarczane jest ciepło na cele ogrzewania centralnego,
- f) **mienie wspólne** – należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące części mienia ogólnego Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlach, w szczególności nieruchomości zabudowane budowlami (drogi, place, parkingi, place postojowe. itp.), urządzeniami małej architektury i urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli wraz z gruntem przynależnym,
- g) **mienie ogólne spółdzielni** – nieruchomości, budowle, mała architektura będące własnością spółdzielni służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez spółdzielnię,
- h) **okres rozliczeniowy** – okres, za który spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów z naliczonymi zaliczkami na poczet tego okresu np. kwartał, półrocze, rok.
- i) **wodomierz** – urządzenie służące do pomiaru i rejestracji objętości przepływającej wody w instalacji wodociągowej,
- j) **wodomierz przedpłatowy** – wodomierz przeznaczony do rozliczania zużycia wody na zasadzie płatności z góry,
- k) **wodomierz główny** – wodomierz, którego odczyt stanowi podstawę do rozliczeń Spółdzielni z dostawcą mediów,
- l) **osoba zamieszkała** – osoba przebywająca w lokalu z zamiarem stałego pobytu,
- ł) **użytkownik lokalu** – właściciel (współwłaściciel) lokalu stanowiącego odrębną własność, członek spółdzielni posiadający (współposiadający) lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności, osoba nie będąca członkiem spółdzielni posiadająca (współposiadająca) własnościowe prawo do lokalu, najemca i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego oraz inne osoby zamieszkujące lokal nie wymienione powyżej,
- m) **pożytki i inne przychody** – przychody z najmu, dzierżawy lokali, gruntu, powierzchni ogólnego użytku, reklam itp.,
- n) **budynek** – należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.

#### § 4

Koszty gospodarki zasobem mieszkaniowym dzielą się na:

- koszty utrzymania i eksploatacji lokali,
- koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości,
- koszty działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.

## § 5

Do przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi zalicza się:

- a) przychody z tytułu opłat związanych z użytkowaniem lokali,
- b) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych,
- c) inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

## **III. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALU ORAZ ZASADY USTALANIA OPŁAT NA POKRYCIE TYCH KOSZTÓW**

### § 6

1. Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu zaliczane są koszty dotyczące zużycia w lokalu:
  - a) energii cieplnej zużytej na ogrzanie lokalu, jeżeli lokal jest ogrzewany z zewnętrznego dla nieruchomości źródła ciepła (kotłownia, wymiennikownia itp.),
  - b) energii cieplnej zużytej do podgrzania wody, jeżeli lokal jest wyposażony w instalację ciepłej wody otrzymywanej z zewnętrznego dla nieruchomości źródła (kotłownia, wymiennikownia itp.)
  - c) wody i odprowadzania ścieków,
  - d) opłat za odbiór odpadów komunalnych,
  - e) gazu – jeżeli występuje zużycie gazu z jednego licznika na budynku lub grupie budynków,
  - f) energii elektrycznej z licznika administracyjnego.
2. Dla osób posiadających spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu do kosztu eksploatacji i utrzymania lokali zalicza się koszty opłat terenowych składających się z podatku od nieruchomości oraz opłat za wieczyste użytkowanie gruntu. Dla lokali w najmie i zajmowanych bez tytułu prawnego opłaty te stanowią element kalkulacji czynszu.

### § 7

1. Koszty dostawy energii cieplnej na cele ogrzewania lokali i podgrzania wody wynikają z faktur dostawcy energii cieplnej wg cen zgodnych z zatwierdzonymi taryfami dostawcy energii w oparciu o wskazania liczników ciepła.
2. Koszty energii cieplnej do podgrzania wody wylicza się w oparciu o stawki według taryf, o których mowa w ust. 1 oraz w oparciu o:
  - a) ilość mocy zamówionej na cele podgrzania cwu na poszczególne budynki,
  - b) ilość ciepła pobranego do podgrzania wody w budynkach bądź węzłach grupowych niewyposażonych w liczniki służące do pomiaru ciepła:
    - w sezonie letnim wynikającym z faktur dostawcy,
    - w okresie objętym dostawą ciepła na cele co i cwu według średniego miesięcznego zużycia ciepła na cele cwu dostarczonego w sezonie letnim,
  - c) wskazaniami liczników ciepła służących do pomiaru ilości ciepła zużytego na cele podgrzania wody zamontowanych na instalacji i przyjętych do rozliczeń przez dostawcę ciepła.

3. W przypadku dostawy ciepła dla celów pogrzenia wody poprzez węzły grupowe, koszty dostawy ciepła, o których mowa ust. 2, dla poszczególnych budynków ustala się proporcjonalnie do ilości zużytej wody ciepłej według wskazań wodomierzy indywidualnych i opłat ryczałtowych dotyczących ciepłej wody w tym budynku do sumy wskazań wodomierzy indywidualnych i opłat ryczałtowych dotyczących ciepłej wody w budynkach objętych dostawą ciepła na cele podgrzania wody z węzła grupowego.
4. Koszty energii cieplnej na cele ogrzewania lokali wylicza się w oparciu o stawki według taryf, o których mowa w ust. 1 oraz w oparciu o:
  - a) ilość mocy zamówionej na cele ogrzewania lokali na poszczególne budynki,
  - b) ilość ciepła pobranego do ogrzewania lokali po odjęciu ilości ciepła zużytego do pogrzenia cwu.
5. W przypadku dostawy ciepła do ogrzewania lokali poprzez węzły grupowe, koszty dostawy ciepła, o których mowa w ust. 4, dla poszczególnych budynków ustala się proporcjonalnie powierzchnią ogrzewaną tego budynku do sumy powierzchni ogrzewanej w budynkach objętych dostawą ciepła z węzła grupowego.
6. W budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania jak i niewyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, miesięczna zaliczka na poczet kosztów ogrzewania dla poszczególnych lokali na dany okres rozliczeniowy ustalana jest na podstawie kosztów dostawy ciepła dla całej nieruchomości z trzech poprzednich okresów rozliczeniowych z uwzględnieniem zmiany warunków dostawy i ilości ciepła dostarczanego przez przedsiębiorstwo energetyczne. Zaliczki ustalane są w oparciu o koszty dostawcy ciepła dla całej nieruchomości po przeliczeniu na  $1\text{m}^2$  powierzchni tego budynku i pomnożone przez  $\text{m}^2$  powierzchni użytkowej lokalu. Po rozliczeniu kosztów centralnego ogrzewania, ustalona przez Spółdzielnię zaliczka na c.o. może zostać zwiększona bądź zmniejszona na indywidualną, pisemną prośbę użytkownika lokalu.
7. Zaliczki na poczet podgrzania  $1\text{ m}^3$  wody ustala się na podstawie poniesionych kosztów określonych w ust. 2 oraz ilości zużytej wody ciepłej w danym budynku wynikającej z odczytów wodomierzy indywidualnych i z opłat ryczałtowych przyjętych dla lokali nieopomiarowanych w okresie rozliczeniowym, przyjętym dla rozliczeni dostarczonego ciepła.
8. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła na cele ogrzewania lokali dokonuje się w oparciu o faktycznie poniesione koszty dostawy energii cieplnej do ogrzania:
  - a) w budynkach wielorodzinnych wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania – na poszczególne lokale w 12 miesięcznym okresie rozliczeniowym wg obowiązujących w Spółdzielni zasad określonych w regulaminie rozliczeń kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywaniu rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzewanie wody,
  - b) w budynkach wielorodzinnych nie wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania, poniesione koszty w 12 miesięcznym okresie rozliczeniowym w przeliczeniu na  $1\text{m}^2$  powierzchni ogrzewanej danego budynku i mnożąc przez powierzchnię ogrzewaną danego lokalu.
9. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej do podgrzania wody dokonuje się w 12 miesięcznym okresie rozliczeniowym przyjętym tak jak dla rozliczania dostawy wody i odprowadzania ścieków.
10. W przypadku stwierdzenia, że w lokalu chociaż jeden wodomierz ciepłej wody jest niesprawny technicznie, straci ważność legalizacji, stwierdzono naruszenie lub zerwanie plomb bądź w lokalu stwierdzono pobór wody poza wodomierzem, stosuje się postanowienia określone w § 8 ust. 19.

11. W przypadku rozliczenia kosztów dostawy wody w formie opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 8 ust. 5 b), przyjmuje się koszty dostawy ciepła do podgrzania wody jako iloczyn ilości 4 m<sup>3</sup> miesięcznie na osobę i stawki za m<sup>3</sup> obowiązującej dla danej nieruchomości.
12. Różnice wynikające z indywidualnego rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej na cele ogrzewania lokali i podgrzania wody w przypadku:
  - a) nadpłaty zaliczane są na poczet przyszłych opłaty lub w przypadku zadłużenia wobec Spółdzielni zaliczane są na poczet tego zadłużenia. W wyjątkowych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu nadpłata może być wypłacona. O wypłacie decyduje Zarząd Spółdzielni,
  - b) niedopłaty wynikającej z nadwyżki poniesionych kosztów nad wpłaconymi zaliczkami, użytkownik zobowiązany jest do dokonania dopłaty w terminie 30 dni od daty dostarczenia rozliczenia lub innym terminie ustalonym przez Zarząd.
13. W zakresie nieuregulowanym w niniejszym Regulaminie zasady rozliczeń określa Regulamin rozliczania dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej.

## § 8

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują koszty Spółdzielni:
  - 1) wynikające z faktur za dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
  - 2) związane z utrzymaniem i eksploatacją oczyszczalni ścieków.
2. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków wyliczane są jako iloczyn obowiązujących cen za zimną wodę i ilości zużytej wody według wskazań wodomierzy stanowiących podstawę do rozliczeń z dostawcą wody, a koszty odprowadzania ścieków, jako iloczyn obowiązujących cen za ścieki i ilości zużytej wody, przyjmując, że 1 m<sup>3</sup> zużytej wody odpowiada 1 m<sup>3</sup> odprowadzonych ścieków.
3. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków są ustalane odrębnie dla każdego budynku wg wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych budynkach lub w przypadku wodomierza głównego stanowiącego podstawę do rozliczeń z dostawcą wody, a zainstalowanego na sieci zasilającej więcej niż jeden budynek, na podstawie odczytu stanów wodomierza głównego oraz wodomierzy zainstalowanych dla poszczególnych budynków (wodomierz budynkowy). W przypadku wodomierza głównego, zainstalowanego na sieci zasilającej kilka budynków, jeżeli występują różnice pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego i sumą wskazań wodomierzy budynkowych, kosztami tych różnic obciąża się poszczególne budynki proporcjonalnie do wielkości wskazań poszczególnych wodomierzy budynkowych.
- 3<sup>1</sup>. W przypadku stwierdzenia, że chociaż jeden z wodomierzy budynkowych (w danej sieci obsługiwanej przez wodomierz główny) nie posiada legalizacji, ma zerwaną plombę lub jest niesprawny technicznie, bądź z innych przyczyn brak jest możliwości dokonania jego odczytów, do ustalenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz ustalenia różnic, o których mowa powyżej w ust. 3, przyjmuje się wskazania wodomierza głównego zainstalowanego dla danej sieci (z bieżącego okresu) oraz wszystkich wodomierzy indywidualnych (końcowych) i normy zużycia wody (dla lokali bez wodomierzy), według danych z ostatniego przeprowadzonego odczytu tych wodomierzy. Ewentualna korekta poczynionych ustaleń zostanie dokonana po przeprowadzeniu odczytów wodomierzy indywidualnych za bieżący okres (zgodnie z harmonogramem ustalonym w niniejszym Regulaminie).
4. Każdy użytkownik lokalu wyposażonego w wodomierze indywidualne i lokalu nie wyposażonego w wodomierze indywidualne, zobowiązany jest do ponoszenia kosztów

różnic wynikających z ilości zużytej wody i ścieków między obciążeniami Spółdzielni (wg wodomierzy głównych) a sumą opłat wynikających z indywidualnego zużycia wody wg wodomierzy lokalowych i opłat ryczałtowych.

5. Koszty dostawy wody do lokali i odprowadzania ścieków z lokali pokrywane są przez użytkowników lokali następująco:
  - a) w formie zaliczek miesięcznych na poczet tych kosztów w danym okresie rozliczeniowym, wpłacanych w terminie ustalonym przez Spółdzielnię w wysokości iloczynu obowiązujących cen za wodę oraz ilość  $m^3$  wody i ścieków na lokal, jeżeli lokal jest wyposażony w sprawne i legalizowane wodomierze, wynikający z przeciętnego zużycia za poprzedni rok kalendarzowy lub ustalone przez użytkownika lokalu, za zgodą Spółdzielni,
  - b) w formie opłaty ryczałtowej w wysokości – zgodnie z tabelą:

Wyposażenie lokalu w instalacje	Zużycie wody na osobę
Wodociąg, ubikacja bez łazienki	3,6 $m^3/m-c$
Wodociąg, ubikacja, łazienka, lokalne źródło ciepłej wody ( piecyki węglowe, gazowe- gaz z butli, piecyki elektryczne, bojler )	6,75 $m^3/m-c$
Wodociąg, ubikacja, łazienka, woda podgrzewana gazem z sieci zewnętrznej (budownictwo wielorodzinne )	9,00 $m^3/m-c$
Wodociąg, ubikacja, łazienka, dostawa ciepłej wody do mieszkania ( z elektrociepłowni, kotłowni osiedlowej lub blokowej )	10,5 $m^3/ m-c$

- c) w przypadku zainstalowania w lokalu wodomierzy przedpłatowych użytkownik lokalu pokrywa koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków przed rozpoczęciem poboru wody poprzez wniesienie zapłaty na poczet określonego limitu ilości wody.
- 5<sup>1</sup>. O ile mowa w niniejszym regulaminie o lokalu nieopomiarowanym z uwagi na brak zamontowanego w lokalu wodomierza/y bądź w przypadkach określonych w ust. 19 należy przyjąć, iż koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków w tymże lokalu rozlicza się na podstawie opłat ryczałtowych określonych w ust. 5 pkt. b).
6. W przypadku stwierdzenia występowania niedoborów wynikających z różnic w zużyciu wody pomiędzy wskazaniem wodomierzy głównych a zużyciem będącym sumą zużycia wg wskazań wodomierzy indywidualnych oraz zużycia wg opłat ryczałtowych, wszyscy użytkownicy lokali w budynku uiszczają zaliczki miesięczne na poczet kosztów różnic w danym okresie rozliczeniowym, wpłacane w terminach wpłaty zaliczki na wodę zużywaną w lokalu w wysokości 10% zaliczki podstawowej wpłacanej na koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków lub kwocie uzgodnionej ze Spółdzielnią przez użytkownika lokalu. Pobrane zaliczki podlegają rozliczeniu w stosunku do niedoborów ustalonych w ust. 8 w okresach rocznych (kalendarzowych).
7. Niedobory wynikające z różnic w zużyciu wody zimnej i odprowadzania ścieków pomiędzy wskazaniem wodomierzy głównych a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych i opłat ryczałtowych podlegają rozliczeniu w okresach rozliczeniowych na wszystkie lokale, zarówno wyposażone w wodomierze indywidualne jak i lokale nieopomiarowane proporcjonalnie do indywidualnego zużycia wody wg wodomierzy lokalowych i opłat ryczałtowych.

8. Niedobory wynikające z różnic w zużyciu wody i odprowadzania ścieków pomiędzy wskazaniami wodomierzy głównych a wskazaniami wodomierzy indywidualnych i opłat ryczałtowych przekraczające 10% wartości kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków są rozliczane jako koszt eksploatacji nieruchomości.
9. Odczytów wodomierzy indywidualnych Spółdzielnia dokonuje 2 razy w roku: na koniec I i II półrocza, w terminach podanych wcześniej do wiadomości użytkowników mieszkań poprzez wywieszenie informacji na klatkach schodowych i na tablicach ogłoszeniowych Spółdzielni. Spółdzielnia ma prawo dokonywać kontroli prawidłowości wskazań wodomierzy w dowolnych terminach. Dopuszcza się możliwość zmiany okresów rozliczeniowych. Informacja o zmianie okresu rozliczeniowego będzie podana do wiadomości wszystkich użytkowników lokali przed dokonaniem zmiany.
10. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków z użytkownikami lokali za okres rozliczeniowy następuje nie wcześniej niż po otrzymaniu przez Spółdzielnię i rozliczeniu wszystkich faktur i kosztów za wodę i ścieki, dotyczących danego okresu rozliczeniowego. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków polega na porównaniu kosztów faktycznie poniesionych przez Spółdzielnię w okresie rozliczeniowym z wniesionymi przez użytkowników lokali opłatami z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków według wskazań wodomierzy indywidualnych i opłatami ryczałtowymi. W przypadku wystąpienia nadwyżki opłat (o których mowa powyżej) w stosunku do poniesionych przez Spółdzielnię kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, nadwyżkę rozlicza się zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Dopuszcza się ustalenie kosztów na podstawie odczytów wykonanych przez Spółdzielnię na ostatni dzień okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem obowiązujących stawek w przypadku nieotrzymania faktury od dostawcy wody.
11. Koszty ponoszone przez Spółdzielnię za dostawę wody do danego budynku i odprowadzanie ścieków rozlicza się na poszczególne lokale z wyodrębnieniem:
  - a) kosztu podstawowego ustalonego jako iloczyn  $m^3$  zużycia wody według wskazań wodomierzy indywidualnych lub opłat ryczałtowych w danym lokalu oraz ceny  $1 m^3$  (obejmującej dostawę wody i odprowadzanie ścieków),
  - b) kosztu będącego rozliczeniem różnicy między wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań indywidualnych wodomierzy i  $m^3$  wynikających z opłat ryczałtowych rozliczanych na poszczególne lokale.
12. Naliczone w okresie rozliczeniowym zaliczki na poczet zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach wyposażonych w wodomierze podlegają indywidualnemu rozliczeniu na poszczególne lokale, w oparciu o faktyczne zużycie stanowiące sumę wskazań wszystkich wodomierzy zainstalowanych w lokalu, na podstawie dokonanych przez Spółdzielnię odczytów lub w inny przyjęty przez Spółdzielnię sposób na koniec okresu rozliczeniowego. Do odczytów i rozliczeń przyjmuje się wskazania wodomierzy w pełnych  $m^3$  stosując zaokrąglenia  $0,5 m^3$  i mniej w dół, a powyżej  $0,50 m^3$  w górę.
13. W przypadku, gdy wszystkie wodomierze zainstalowane w lokalu wykazują zużycie  $0 m^3$  i nie jest to spowodowane ich awarią, do zaliczek przyjmuje się wartość "0".
14. W lokalach, w których po raz pierwszy zainstalowano wodomierze lub nastąpiła zmiana użytkownika do ustalenia zaliczki przyjmuje się zużycie w wysokości  $5 m^3$  tj.  $3 m^3$  wody zimnej i  $2 m^3$  wody podgrzanej wody na osobę lub w wysokości ustalonej przez użytkownika lokalu na podstawie pisemnego oświadczenia.
15. W przypadku nieudostępnienia lokalu do odczytu stanu wodomierza, do zużycia w okresie rozliczeniowym przyjmuje się naliczone zaliczki jako faktyczne zużycie wody.

16. W przypadku braku dwóch kolejnych odczytów wskazań wodomierzy spowodowanych nieobecnością lokatora w czasie przeprowadzanych odczytów oraz nieudostępnieniem lokalu do odczytu w terminie do 5 dni, Spółdzielnia automatycznie bez wypowiedzenia naliczać będzie zużycie wody w tym lokalu tak jak dla lokalu nieopomiarowanego.
17. Użytkownik lokalu obowiązany jest sprawdzać, co najmniej raz w miesiącu, czy wodomierz rejestruje zużycie wody. Każdą niesprawność wodomierza użytkownik jest zobowiązany zgłosić do Spółdzielni w terminie do 3 dni od daty jej stwierdzenia, celem dokonania kontroli przez Spółdzielnię.
18. Podczas dokonywania odczytów wodomierzy pracownik Spółdzielni lub osoby dokonujące odczytu na zlecenie Spółdzielni, są upoważnione do sprawdzenia prawidłowości podłączeń wszystkich odbiorników wody, a użytkownik zobowiązuje się do umożliwienia sprawdzenia funkcjonowania tych urządzeń.
19. W przypadku stwierdzenia:
  - a) że w lokalu chociaż jeden wodomierz zimnej lub ciepłej wody jest niesprawny technicznie, a uszkodzenie nie zostało zgłoszone do Spółdzielni zgodnie z ust. 17, odczyty z wszystkich wodomierzy wody nie są przyjmowane do rozliczenia, a lokal za dany okres rozliczeniowy traktowany jest i rozliczany tak jak lokale nie wyposażone w wodomierze indywidualne z zastrzeżeniem, że jeżeli niesprawność wodomierza powstała z przyczyn niezależnych od użytkownika, w okresie niesprawności wodomierza do rozliczenia przyjmuje się średnie odczyty z tego wodomierza z ostatnich trzech okresów poprzedzających rozliczenie,
  - b) że w lokalu chociaż jeden wodomierz zimnej lub ciepłej wody straci ważność legalizacji (gdy obowiązek legalizacji wodomierza ciąży na właścicielu lokalu), odczyty wodomierzy przyjmuje się do rozliczenia danego okresu rozliczeniowego, a od następnego okresu rozliczeniowego lokal uznawany jest, jako lokal nieopomiarowany – chyba, że użytkownik dokona legalizacji wodomierza w terminie 7 dni od dnia stwierdzenia braku i w tym terminie powiadomi pisemnie Spółdzielnię w celu dokonania odczytu i założenia plomb,
  - c) naruszenia, zerwania plomb założonych na chociażby jednym wodomierzu zimnej lub ciepłej wody lub stwierdzenia poboru wody poza wodomierzem, odczyty z wszystkich wodomierzy wody nie są przyjmowane do rozliczenia, a lokal za dany okres rozliczeniowy traktowany i rozliczany jest tak, jak lokale nieopomiarowane.
20. Różnice wynikające z indywidualnego rozliczenia kosztów zużycia wody w przypadku nadpłaty zaliczane są na poczet przyszłych opłat lub w przypadku zadłużenia wobec Spółdzielni zaliczane są na poczet zadłużenia. W wyjątkowych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu nadpłata może być wypłacona. O wypłacie decyduje Zarząd Spółdzielni. W przypadku niedopłaty (naliczone zaliczki są mniejsze od faktycznego kosztu zużycia wody) użytkownik zobowiązany jest do dokonania dopłaty w terminie najbliższej płatności opłat.
21. Jeżeli użytkownik lokalu uszkadza wodomierze, zrywa lub uszkadza plomby umieszczone na wodomierzach, urządzeniach pomiarowych lub zaworze odcinającym, a także wpływa na zmianę, zatrzymanie lub utratę właściwości lub funkcji metrologicznych wodomierzy, przez co uniemożliwia dokonanie prawidłowego rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków, Spółdzielnia dochodzić będzie naprawienia wyrządzonej szkody w sposób przewidziany prawem.
22. W przypadku ubikacji wspólnego użytku, koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków określa się na podstawie odczytu wodomierzy i rozlicza na 1 osobę zamieszkałą w lokalach korzystających z ubikacji wspólnej.
23. Dla lokali użytkowych:



- a) koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków ustala się miesięcznie w oparciu o faktyczne odczyty wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w tych lokalach; koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków do lokali użytkowych pomniejszają koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków do lokali mieszkalnych w danej nieruchomości,
  - b) opłaty za niedobory wynikające z różnic w zużyciu wody i odprowadzania ścieków, o których mowa w ust. 6 rozlicza się zgodnie z zapisami niniejszego paragrafu na takich samych warunkach, jak dla użytkowników lokali mieszkalnych,
  - c) w przypadku nieprawidłowości wskazań wodomierza/y, o których mowa w ust. 19, koszty ustala się w oparciu o średnie zużycie z ostatnich trzech okresów rozliczeniowych, w którym dokonano prawidłowego odczytu wodomierza/y powiększone o 50 %.
24. Koszty manipulacyjne wynikające z kosztów rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków pokrywane są miesięcznie przez użytkowników lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, w których zainstalowane są wodomierze, w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą
25. Koszty:
- a) plombowania wodomierzy indywidualnych, o ile nie są rozliczane łącznie z kosztem montażu i wymiany wodomierzy zorganizowanym przez Spółdzielnię, pokrywają użytkownicy lokali w wysokości ustalonej na podstawie uchwały Zarządu w terminie przed dokonaniem odbioru wodomierza/y przez pracowników Spółdzielni bądź osoby przez nią upoważnione,
  - b) badania lub wymiany wodomierzy, w związku z ich nieprawidłowym działaniem ponoszą użytkownicy lokalu, którzy są właścicielami tychże urządzeń pomiarowych,
  - c) wymiany wodomierzy w związku z ich legalizacją bądź montażu wodomierzy w lokalach, w których użytkownicy nie dokonali opomiarowania ujęć wody, ponoszą użytkownicy.
26. Spółdzielnia może stosować wodomierze przedpłatowe na poniższych zasadach:
- 1) W przypadku zalegania użytkownika lokalu z opłatami wnoszonymi na podstawie § 21 i 22 powyżej 6-ciu miesięcy Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „LOKUM” może podjąć decyzję o odcięciu dostawy wody. Po odcięciu wody na wniosek zadłużonego użytkownika Spółdzielnia może założyć w lokalu wodomierz.
  - 2) Odcięcie wody w lokalu nastąpi po uprzednim zawiadomieniu użytkownika lokalu o zamiarze Spółdzielni oraz wezwaniu użytkownika do uiszczenia całości zobowiązania wobec Spółdzielni w wyznaczonym terminie nie krótszym niż 7 dni.
  - 3) Po odcięciu dopływu wody do lokalu, użytkownik ma prawo – według własnego wyboru – albo korzystać z zastępczych punktów poboru wody wskazanych przez Spółdzielnię albo złożyć wniosek o zamontowanie na jego koszt w lokalu licznika, który umożliwi pobór wody w lokalu po uprzednim uiszczeniu opłaty za wodę i odprowadzenie ścieków. Zapłata za wodomierz przedpłatowy i montaż uregulowana powinna być przed montażem wodomierza i nie podlega zwrotowi w przypadku, gdy użytkownik zrezygnuje z wodomierza przedpłatowego.
  - 4) Zapłata za wodę i odprowadzenie ścieków następować będzie z góry za określony przez użytkownika lokalu limit ilości wody. Na podstawie dokonanej wpłaty użytkownik lokalu otrzyma kod pozwalający na umożliwienie korzystania z wody. W przypadku zadłużenia po stronie użytkownika lokalu w stosunku do Spółdzielni, wpłata zaliczana będzie w 50 % na spłatę zaległości, a w pozostałych 50 % na zakup limitu wody.

- 5) W przypadku wyczerpania limitu ilości wody, za który użytkownik dokonał zapłaty, nastąpi odcięcie dostawy wody. Jeśli wyczerpanie limitu nastąpi poza godzinami pracy Spółdzielni, Spółdzielnia określi limit debetowy pozwalający na korzystanie z wody do dnia, w którym użytkownik będzie mógł dokonać zapłaty i wykupić kolejny limit. Wykup kolejnego limitu uzależniony jest od zapłaty za limit debetowy.
- 6) Na wniosek lokatora, który dokona spłaty wszelkich zobowiązań wobec Spółdzielni, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o wymianie wodomierza przedpłatowego na wodomierz/e standardowy/e.
- 7) Użytkownik lokalu, w którym założono wodomierz przedpłatowy bierze udział w rozliczeniu różnic zużycia wody na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.
- 8) W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie a dotyczących zasad korzystania z wodomierzy przedpłatowych oraz wnoszonych opłat na poczet dostarczanej za ich pośrednictwem wody i odprowadzania ścieków decyzje podejmuje Zarząd Spółdzielni.

## **§ 9**

1. Koszty dostawy energii elektrycznej do lokali mieszkalnych wyposażonych w podliczniki energii i zasilanych z instalacji administracyjnej ustala się na podstawie odczytu tychże liczników i taryf stosowanych przez dostawcę energii elektrycznej.  
Jednostkową rozliczeniową jest 1 kWh.
2. Rozliczenia kosztów dokonuje się według następujących zasad:
  - a) rozliczenie następuje w półrocznych okresach rozliczeniowych, w trakcie których ustalana jest zaliczka na podstawie poniesionych kosztów w poprzedzającym okresie rozliczeniowym i przy uwzględnieniu zmiany taryf dostawcy,
  - b) po zakończeniu okresu rozliczeniowego wniesione zaliczki korygowane są w oparciu o faktyczne koszty na podstawie odczytów podliczników,
  - c) w przypadku nadpłaty zaliczek nad poniesionymi kosztami, podlega ona zaliczeniu na poczet przyszłych należności Spółdzielni lub na zadłużenie; w przypadku niedopłaty podlega ona wpłacie do Spółdzielni przy najbliższej opłacie czynszu.
3. W przypadku braku możliwości zainstalowania podliczników energii elektrycznej w budynkach, w których lokale zasilane są z instalacji administracyjnej, koszty ustalane są na podstawie kosztów określonych przez dostawcę energii elektrycznej i przeliczonych na ilość osób zamieszkałych w tych lokalach.”.

## **§ 10**

Koszty opłat za odpady komunalne ustala się na podstawie iloczynu ilości osób zamieszkałych w lokalach i miesięcznej stawki opłat od osoby za gospodarowanie odpadami komunalnymi obowiązującej na terenie Gminy Sosnowiec.

## **§ 11**

1. Koszty dostawy gazu sieciowego wylicza się dla nieruchomości wyposażonej w zbiorcze liczniki gazu, w których lokale nie posiadają indywidualnych liczników.

2. Koszty dostawy gazu sieciowego obejmują wydatki poniesione przez Spółdzielnię na jego zakup i dostawę w ilości określonej przez wskazania zbiorczych liczników gazu według aktualnie obowiązującej taryfy.
3. Jednostką kosztów i opłat jest  $1\text{m}^3$  gazu zużywanego w budynku w przeliczeniu na ilość osób zamieszkałych.
4. Użytkownicy lokali, o których mowa w niniejszym paragrafie wnoszą zaliczki na podstawie kosztów z poprzedniego okresu rozliczeniowego z uwzględnieniem zmian cen dostawy gazu. Zaliczki te podlegają rozliczeniu tak jak w § 9 ust. 2 b) i c).
5. Koszty zużycia gazu rozliczane są w okresie rocznym.

#### **IV. KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI**

##### **§ 12**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości bez względu na to czy dokonano wyodrębnienia lokalu, czy też nie.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości ponoszą członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo, proporcjonalnie do  $\text{m}^2$  powierzchni użytkowej lokalu. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych rozliczane są również proporcjonalnie do  $\text{m}^2$  powierzchni lokali zajmowanych przez najemców lokali poprzez wnoszone czynsze najmu oraz lokali zajmowanych bez tytułu prawnego poprzez wnoszone opłaty za bezumowne korzystanie z lokali.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.

##### **§ 13**

1. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości dokonywana jest na podstawie poniesionych kosztów, a ich rozliczenie następuje na  $1\text{m}^2$  powierzchni użytkowej lokali.
2. Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości składają się w szczególności wymienione poniżej koszty:
  - a) koszty energii elektrycznej zużywanej w częściach wspólnych (klatki schodowe, korytarze, piwnice, strychy, oświetlenie terenu, budynku) obciążają nieruchomość według zużycia odczytanego z liczników energii elektrycznej zainstalowanych na nieruchomości zgodnie z fakturami zakładu energetycznego. W przypadku braku liczników, koszty zużycia energii ustalane są w oparciu o moc zainstalowanych urządzeń odbiorczych na nieruchomości, ilości czasu ich wykorzystania ustalonym przez Spółdzielnię i cen obowiązujących w zakładzie energetycznym,
  - b) koszty usług obcych, do których zalicza się m. in. koszty akcji dezynsekcji, odśnieżania, ogłoszeń prasowych, kosztów opłat notarialno-geodezyjnych, operatów, koszty usług sprzętowych,

- c) koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni na nieruchomości wspólnej obciążają daną nieruchomość:
  - a) zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawcę,
  - b) w oparciu o prowadzoną przez Spółdzielnię odrębną ewidencję księgową kosztów utrzymania czystości i konserwacji zieleni i obciążają daną nieruchomość zgodnie z rozdzielnikami kosztów sporządzonymi przez administrację poszczególnych nieruchomości, w szczególności dotyczy to kosztów wynagrodzeń dozorców, narzutów i innych kosztów pracowniczych,
- d) koszty konserwacji, drobnych napraw obciążają daną nieruchomość:
  - a) zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawców usług, dostawców materiałów,
  - b) w oparciu o prowadzoną przez Spółdzielnię odrębną ewidencję księgową kosztów usług remontowo-budowlanych i obciążają daną nieruchomość zgodnie z rozdzielnikami kosztów sporządzanymi przez administrację poszczególnych nieruchomości. Przy czym zużyte na wykonanie usług materiały bezpośrednie obciążają nieruchomość według faktycznego ich zużycia na danej nieruchomości,
- e) koszty obsługi technicznej, w tym w szczególności koszty przeglądów i nadzoru technicznego, koszty usług kominarskich, koszty pogotowia awaryjnego, koszty domofonów i zamków cyfrowych, udrażniania kanalizacji itp., które obciążają daną nieruchomość:
  - a) zgodnie z fakturami wystawionymi przez usługodawców,
  - b) w oparciu o prowadzoną ewidencję zgodnie z rozdzielnikami kosztów sporządzonymi przez uprawnione służby spółdzielni,
- f) koszty konserwacji i obsługi dźwigów, w szczególności koszty konserwacji, bieżących napraw, przeglądów technicznych, serwisu, energii elektrycznej, obciążają nieruchomości lub poszczególne segmenty budynków wyposażone w dźwigi osobowe i osobowo-towarowe zgodnie z fakturami wystawionymi przez usługodawców oraz w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali w tych nieruchomościach lub częściach nieruchomości; dla lokali usytuowanych na pierwszej kondygnacji naziemnej (parter) Rada Nadzorcza może uchwalić zniżkę stawki eksploatacyjnej,
- g) koszty administrowania nieruchomościami, w tym koszty wynagrodzeń i narzutów (w szczególności służb technicznych, umowy o pracę, umowy zlecenie, umowy o dzieło) związanych bezpośrednio z obsługą poszczególnych administracji na podstawie rozdzielników kosztów sporządzonych przez uprawnione służby Spółdzielni,
- h) koszty pożytków z części wspólnych obciążają koszty poszczególnych nieruchomości,
- i) koszty ogólne związane z prowadzeniem działalności rozliczane są na działalność związaną z gospodarką zasobami mieszkaniowymi i działalność gospodarczą na podstawie wskaźnika zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą, a następnie koszty ogólne przypisywane są do poszczególnych nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych,
- j) wszelkie inne koszty, nie wymienione powyżej i poniesione przez Spółdzielnię, a dotyczące części wspólnej nieruchomości obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawców lub wynikają z prowadzonej odrębnej ewidencji księgowej Spółdzielni zgodnie z rozdzielnikami kosztów sporządzonymi przez administrację poszczególnych nieruchomości. Do pozostałych kosztów zalicza się w szczególności koszty ubezpieczenia, koszty druku książeczek opłat, nierozliczone koszty dostawy mediów, opłaty abonamentowe, koszty zarządzania infrastrukturą, koszty amortyzacji środków trwałych służących tej nieruchomości, koszty opłat sądowych, skarbowych, wieczystoksięgowych, opłat za ochronę środowiska oraz odsetki od udzielonych pożyczek i kredytów, jeśli te pożyczki lub kredyty zostały zaciągnięte dla sfinansowania kosztów nieruchomości,

- k) koszty opłat terenowych, do których zalicza się koszty podatku od nieruchomości oraz opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntu. Koszty opłat terenowych obciążają użytkowników posiadających spółdzielcze prawa do lokali proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni według stawki zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą, natomiast w przypadku najemców i osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego są elementem stawki czynszu najmu bądź opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu.
3. Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości składają się również koszty odpisu na fundusz remontowy tworzony na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i uchwalonego regulaminu funduszu remontowego.

## **V. KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI MIENIA SPÓŁDZIELNI**

### **§ 14**

Koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni dzielą się na:

- koszty lokali stanowiących własność Spółdzielni tj. koszty lokali, na których ustanowione są spółdzielcze prawa do lokali, lokali w najmie lub zajmowane bez tytułu prawnego,
- koszty mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości,
- koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego Spółdzielni.

### **§ 15**

1. Do kosztów utrzymania i eksploatacji lokali stanowiących własność Spółdzielni zalicza się w szczególności koszty:
- a) opłat terenowych, w tym podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu przypadających na te lokale,
  - b) koszty dostawy mediów, o których mowa w Rozdziale III,
  - c) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych, o których mowa w § 13, w tym odpis na fundusz remontowy,
  - d) pozostałe koszty przypadające na te lokale.

Koszty ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości.

2. Koszty utrzymania i eksploatacji lokali stanowiących mienie Spółdzielni ponoszą użytkownicy lokal zajmujący lokale na podstawie lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu, lokale w najmie lub zajmowane bez tytułu prawnego.

### **§ 16**

1. Mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników nieruchomości zamieszkałych w określonych budynkach lub osiedlach określa załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
2. Koszty mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania ewidencjonowane są odrębnie dla danego osiedla lub budynków i ponoszone są przez użytkowników proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu w sumie powierzchni użytkowych danego osiedla lub budynków, dla których to mienie jest przeznaczone do korzystania.

### **§ 17**

1. Do kosztów mienia ogólnego Spółdzielni zalicza się w szczególności:
- a) koszty opłat terenowych, przez które rozumie się koszty podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntu,

- b) koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni,
  - c) koszty napraw i konserwacji,
  - d) koszty obsługi technicznej,
  - e) koszty dostawy mediów,
  - f) koszty ubezpieczenia majątku,
  - g) koszty usług obcych,
  - h) koszty administrowania mieniem,
  - i) koszty odpisu na fundusz remontowy mienia Spółdzielni,
  - j) koszty amortyzacji.
2. Koszty mienia ogólnego Spółdzielni rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali z wyjątkiem lokali stanowiących odrębną własność właścicieli nie będących członkami Spółdzielni z zastrzeżeniem § 16.
  3. Koszty mienia ogólnego Spółdzielni stanowią element stawki kalkulacyjnej.

## **§ 18**

Skreślono

## **VI. POŻYTKI I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBEM MIESZKANIOWYM**

### **§ 19**

1. Pożytki stanowią przychody Spółdzielni z tytułu opłat za korzystanie z mienia stanowiącego część wspólną nieruchomości i są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości.
2. Pożytki z części wspólnej nieruchomości służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

### **§ 20**

Przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

## **VII. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE**

### **Postanowienia ogólne o zasadach ustalania opłat za lokale**

### **§ 21**

1. Opłaty na pokrycie poszczególnych kosztów utrzymania i eksploatacji części wspólnych oraz mienia Spółdzielni określa Rada Nadzorcza w formie uchwały.
2. Poszczególni użytkownicy lokali w zależności od posiadanego tytułu prawnego do lokalu, charakteru przeznaczenia lokalu, nieruchomości w której znajduje się lokal oraz osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego mają zróżnicowane opłaty eksploatacyjne, a zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu uiszczają zgodnie z zapisem działu III niniejszego regulaminu.

## § 22

1. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokali obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni w szczególności obejmujące koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, mienia do wspólnego korzystania i mienia ogólnego w spółdzielni, w tym kosztów odpisu na fundusz remontowy poprzez wnoszenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wyodrębnionych, obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji, kosztach eksploatacji utrzymania nieruchomości wspólnych oraz kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w tym w pokrywaniu kosztów odpisu na fundusz remontowy poprzez wnoszenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
3. Właściciele lokali wyodrębnionych nie będący członkami Spółdzielni, obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania, kosztach eksploatacji utrzymania nieruchomości wspólnych oraz kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, w tym w pokrywaniu kosztów odpisu na fundusz remontowy poprzez wnoszenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
4. Osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, obowiązane są do uczestnictwa w kosztach jego utrzymania i eksploatacji, kosztach eksploatacji utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w tym w pokrywaniu kosztów odpisu na fundusz remontowy poprzez wnoszenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

## § 23

1. Spółdzielnia może ustalić opłaty za wyłączne, z pominięciem innych użytkowników lokali w nieruchomości, korzystanie z klatek schodowych oraz innych części nieruchomości wspólnej.
2. Zasady wyłącznego korzystania przez jednego użytkownika z części klatki schodowej lub z innych części nieruchomości wspólnej oraz odpłatności z tego tytułu uchwała Zarząd Spółdzielni.
3. Przychody z opłat, o których wyżej mowa stanowią pożytki z nieruchomości wspólnej tych nieruchomości.

## § 24

1. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, niż lokale mieszkalne, opłacają czynsz najmu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową.
2. Użytkownicy lokali mieszkalnych zajmujący lokale bez tytułu prawnego opłacają odszkodowanie w okresach miesięcznych w terminie określonym w Statucie Spółdzielni w wysokości nie mniejszej niż koszty eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących własność Spółdzielni, koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni wspólnego i ogólnego oraz koszty utrzymania lokalu na zasadach określonych w III rozdziale niniejszego Regulaminu.

## § 25

Najemcy lokali i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w § 19 ust. 2 i § 20.

## § 26

Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego z wkładu mieszkaniowego lub budowlanego albo jego części zgromadzonej przez byłego członka potrąca się wymagalne zobowiązania członka z tytułu nie opłacenia opłat za lokal.

## § 27

1. Rozliczenie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach roku kalendarzowego, chyba że postanowienia szczegółowe Regulaminu dotyczące niektórych składników kosztów lub przychodów stanowią inaczej.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję kosztów, pożytków i przychodów dla każdej nieruchomości zabudowanej budynkami z ustanowionymi tytułami prawnymi do lokali oraz koszty i przychody dla poszczególnych nieruchomości Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości zabudowanych i koszty i przychody pozostałych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję przychodów i kosztów oraz wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.

## § 27<sup>1</sup>

1. Pisma oraz inna korespondencja wychodząca ze spółdzielni do użytkowników lokali (w tym w szczególności dotycząca m. in.: praw i obowiązków związanych z przysługującym im prawem do lokalu, a także z członkostwem w Spółdzielni, w tym zawiadomienia o zwołaniu walnego zgromadzenia; informacje o wysokości oraz o zmianie wysokości opłat eksploatacyjnych i zaliczek, opłat z tytułu dostawy i odbioru mediów oraz innych z tytułu użytkowania lokalu; rozliczania zaliczek i opłat, w tym za media; spraw technicznych i administracyjnych, w tym informacji o odczytach służących do pomiaru zużycia mediów, o bieżących przeglądach; innych związanych z użytkowaniem lokalu spraw bieżących i porządkowych) może być – według zasad ustalonych przez Zarząd Spółdzielni – umieszczana na tablicach informacyjnych w klatkach schodowych, w siedzibie Spółdzielni i administracji osiedlowych, umieszczana na drzwiach wejściowych do klatek schodowych, doręczana do indywidualnych skrzynek odbiorczych EURO, doręczana za pośrednictwem Poczty Polskiej lub innej koncesjonowanej firmy zajmującej się usługami pocztowymi, bądź – na wniosek użytkownika lokalu – za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (tj. na elektroniczną skrzynkę pocztową).
2. Zawiadomienia o zwołaniu walnego zgromadzenia odbywają się wyłącznie na zasadach określonych w Statucie Spółdzielni, tj. za pokwitowaniem lub listem poleconym.
3. Kierowanie pism i korespondencji, o której mowa powyżej w §27<sup>1</sup> ust. 1 i 2 niniejszego Regulaminu, do użytkowników lokali na adres znajdujący się poza zasobami Spółdzielni, odbywa się wyłącznie za pośrednictwem Poczty Polskiej lub innej koncesjonowanej firmy zajmującej się usługami pocztowymi, bądź też na wniosek użytkownika lokalu – za



- pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (tj. na elektroniczną skrzynkę pocztową).
4. Użytkownicy lokali, do których pisma i korespondencja, o której mowa powyżej w §27<sup>1</sup> ust. 1 i 2 niniejszego Regulaminu, będzie kierowana na adres znajdujący się poza zasobami Spółdzielni, za pośrednictwem Poczty Polskiej lub innej koncesjonowanej firmy zajmującej się usługami pocztowymi – będą ponosili koszty przygotowania i doręczenia korespondencji w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
  5. Użytkownicy lokali, o których mowa powyżej w §27<sup>1</sup> ust. 4 niniejszego Regulaminu, mogą skorzystać z bezpłatnej formy doręczania pism i korespondencji, o której mowa powyżej w §27<sup>1</sup> ust. 1 niniejszego Regulaminu, poprzez złożenie pisemnego oświadczenia, w którym wyrażą zgodę na przesyłanie im pism i korespondencji za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej (tj. na elektroniczną skrzynkę pocztową), podając adres e-mail.
  6. Warunkiem skuteczności oświadczenia, o którym mowa powyżej w art. 27<sup>1</sup> ust. 5 niniejszego Regulaminu jest czytelne i nie budzące wątpliwości podanie danych użytkownika lokalu, adresu e-mail oraz wskazanie daty sporządzenia i podpisanie.
  7. Spółdzielnia nie będzie doręczać pism i korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej w przypadkach:
    - a) gdy wysłanie pism lub korespondencji za pomocą środków komunikacji elektronicznej nie będzie możliwe ze względów techniczno-informatycznych;
    - b) gdy odmienny sposób doręczania ustalony, jako wyłączny, zostanie uregulowany w Statucie Spółdzielni, innych Regulaminach Spółdzielni bądź innych aktach wewnętrznych Spółdzielni;
    - c) gdy taką decyzję podejmą Organy Spółdzielni.
  8. Korespondencję elektroniczną uważa się za doręczoną skutecznie z dniem wysłania przez Spółdzielnię wiadomości e-mail.
  9. Ryzyko nieodbierania poczty mailowej lub niemożności zapoznania się z treścią wiadomości mailowej, w tym w szczególności z przyczyn technicznych, ryzyko utraty wiadomości mailowej wskutek niepoprawnego działania komputera, systemu lub osób trzecich – obciążają odbiorcę wiadomości mailowej. Spółdzielnia nie ponosi w takim przypadku żadnej odpowiedzialności, a pismo uznaje się za skutecznie doręczone.
  10. Wzór oświadczenia, o którym mowa w §27 ust. 5 niniejszego Regulaminu, zostanie przygotowany przez Zarząd Spółdzielni.

## § 27<sup>2</sup>

1. Niezależnie od postanowień § 27<sup>1</sup> niniejszego Regulaminu, wszelkie wezwania do zapłaty i wezwania przedsądowe będą kierowane przez Spółdzielnię do użytkowników lokali, dzierżawców i innych użytkowników ruchomości i nieruchomości oraz innych kontrahentów Spółdzielni – czy to na adres znajdujący się w zasobach Spółdzielni czy to na adres znajdujący się poza zasobami Spółdzielni – za pośrednictwem Poczty Polskiej lub innej koncesjonowanej firmy zajmującej się usługami pocztowymi i podlegają opłacie obejmującej koszty przygotowania i doręczenia korespondencji w wysokości i na zasadach ustalonych przez Zarząd Spółdzielni.
2. Opłata wynikająca z §27<sup>2</sup> ust. 1 niniejszym Regulaminu nie podlega zwolnieniu na zasadach określonych w §27<sup>1</sup> ust. 5 niniejszego Regulaminu.

## **Zasady ustalania jednostek rozliczeniowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

### **§ 28**

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, wynikająca z dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru, lub w razie jej braku, z dokumentacji odtworzeniowej tj. inwentaryzacji zasobów przeprowadzonej w 2007r. sporządzonej w oparciu o normę PN-70/B-02365.
2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powierzchni balkonów, loggii, tarasów, antresoli, pralni, suszarni, piwnic lub strychów, z wyjątkiem strychów adaptowanych na samodzielne lokale mieszkalne lub ich części.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach lub poddaszach), których wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej lub większej od 220 cm, zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w całości.
4. Do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

### **§ 29**

1. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak: kuchnia, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, piwnice i inne z wyjątkiem antresoli, balkonów i loggii, wynikająca z dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru, lub w razie jej braku, z dokumentacji odtworzeniowej sporządzonej w oparciu o normę PN-70/B-02365. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane oraz przez urządzenia techniczne i instalacje związane z jego funkcją.
2. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się także 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
3. Do powierzchni użytkowej garażu zalicza się powierzchnię użytkową pomieszczenia.

### **§ 30**

1. Opłaty za odbiór odpadów komunalnych użytkownicy lokali wnoszą w wysokości stawek opłat miesięcznych ustalonych dla Gminy Sosnowiec i ilości osób zamieszkałych w lokalu.
2. O zmianie ilości osób należy powiadomić Spółdzielnię w terminie 14 dni.

### **§ 31**

Zamieszkiwanie w lokalu winno być potwierdzone stosownym wpisem do ewidencji mieszkańców zasobów prowadzonej przez Spółdzielnię. Do ewidencji Spółdzielnia wpisuje:

- 1) mieszkańców wymienionych w przydziale lub w umowie o ustanowienie spółdzielczego praw do lokalu, bądź umowie najmu;

- 2) osoby wymienione w pisemnym oświadczeniu właściciela lokalu, osoby posiadające spółdzielcze prawo do lokalu, najemcy bądź osoby, która posiadała tytuł prawny do lokalu i go utraciła bądź osoby, która ten lokal zajmuje.

### § 32

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego podawania do ewidencji Spółdzielni każdej zmiany liczby osób zamieszkałych w lokalu.
2. W przypadku, gdy użytkownik lokalu zaniechał obowiązku zgłoszenia zmniejszenia liczby osób zamieszkałych w lokalu, spółdzielnia nie dokonuje korekty rozliczenia wstecz. Korekty wprowadza się po zgłoszeniu przez użytkownika zmiany do 10-ego dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący, z zastrzeżeniem § 30 ust. 2, a po tym terminie zmiany wprowadza się od miesiąca następnego.
3. W przypadku, gdy w lokalu przebywa większa liczba osób, niż to wynika z ewidencji, a osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu zaniechała obowiązku zgłoszenia zmian do ewidencji mieszkańców zasobów, Spółdzielnia dokonuje korekty rozliczenia z tego tytułu od momentu powzięcia informacji.
4. W razie gdy w lokalu, na podstawie ewidencji Spółdzielni, nie przebywa żaden mieszkaniec, opłatę za lokal w części, w której jednostką rozliczeniową kosztów i opłat jest mieszkaniec lokalu, ustala się na podstawie 1 jednostki z wyjątkiem opłat za odpady komunalne i pod warunkiem dostarczenia oświadczenia o dokonywaniu tych opłat w innej gminie.

### § 33

1. Udział w nieruchomości wspólnej właściciela lokalu odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w nieruchomości, w której znajduje się lokal stanowiący odrębną własność, wyrażony ułamkiem dziesiętnym z dokładnością podaną w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości.
2. Skreślono.

## **Zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

### § 34

Skreślono

### § 35

Skreślono

### § 36

1. Podstawą do ustalania opłat w Spółdzielni jest roczny plan rzeczowo – finansowy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Jeżeli w ciągu roku kalendarzowego występują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza dokonuje korekty planu rzeczowo-finansowego w całości lub w części.
3. Podstawą do budowy planu rzeczowo-finansowego jest powierzchnia lokali i liczba mieszkańców w nieruchomościach Spółdzielni.

### § 37

Wysokości jednostkowych składników opłaty za lokale, o których mowa w dziale III niniejszego Regulaminu, ustala Zarząd Spółdzielni.

### § 38

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić:
  - 1) członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
  - 2) członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - 3) właścicieli lokali,
  - 4) posiadających spółdzielcze własnościowych praw do lokali nie będących członkami, w terminie co najmniej 14-tu dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin, podając równocześnie pisemne uzasadnienie.
2. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność wymiaru opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub w postępowaniu sądowym.
3. Osobom nie będącym członkami Spółdzielni przysługuje prawo kwestionowania zasadności zmiany opłat za lokale na drodze sądowej tylko w przypadku, gdy są właścicielami lokali lub najemcami.
4. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika na podstawie pisemnego protokołu przekazania lokalu.  
Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy do Spółdzielni.
5. Za obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu solidarnie z osobami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokalu oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają stałe zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

### § 39

1. Zmiana wysokości opłat za wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni polegająca na ich podwyższeniu nie może być częstsza niż co 6 miesięcy.
2. W razie podwyższenia opłat Spółdzielnia przedstawi użytkownikom lokali na piśmie ich zmienioną wysokość.

### § 40

W razie konieczności częstszego podwyższania opłat za lokale, o których mowa w § 38 ust. 1, Zarząd jest zobowiązany do zwołania Rady Nadzorczej w celu podjęcia przez nie uchwały o zmianie tychże opłat.

### § 41

1. Skreślono
2. Na żądanie członka lub właściciela lokalu Spółdzielnia w każdym czasie jest zobowiązana ponadto do przedstawienia kalkulacji wysokości opłat za mieszkania.

## § 42

1. Opłaty, o których mowa w § 22 oraz zaliczki na pokrycie kosztów określonych w Dziale III niniejszego regulaminu powinny być wpłacane zgodnie z postanowieniem Statutu.
2. Nie można potrącać swych należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali, nie można także dokonywać samowolnego obniżenia wysokości tych opłat.
3. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej. Na wniosek członka Zarząd Spółdzielni ma prawo odstąpienia od dochodzenia odsetek w całości lub części.

## VIII POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

### § 43

1. Rezygnacja właściciela lokalu z członkostwa w Spółdzielni w okresie roku rozliczeniowego, jest podstawą aktualizacji jego opłat zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust.3 a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

### § 44

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 19.11.2007r Uchwałą nr 67 i wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2008r., ze zmianą wprowadzoną Uchwałą Nr 3/2008 Rady Nadzorczej z dnia 14 stycznia 2008 roku, Uchwałą Nr 39/2008 Rady Nadzorczej z dnia 08.09.2008 roku, Uchwałą Nr 47/2008 Rady Nadzorczej z dnia 03.11.2008 roku, Uchwałą Nr 51/2008 Rady Nadzorczej z dnia 08 grudnia 2008 roku, Uchwałą Nr 58/2008 Rady Nadzorczej z dnia 22.12.2008r., Uchwałą Nr 6/2009 Rady Nadzorczej z dnia 19.01.2009r., Uchwałą Nr 32/2009 Rady Nadzorczej z dnia 31 sierpnia 2009 roku, Uchwałą Nr 11/2010 Rady Nadzorczej z dnia 15 marca 2010 roku, Uchwałą Nr 32/2010 Rady Nadzorczej z dnia 18 października 2010 roku, Uchwałą Nr 23/2011 Rady Nadzorczej z dnia 14.11.2011r., Uchwałą Nr 8/2012 Rady Nadzorczej z dnia 19.03.2012r., Uchwałą Nr 30/2015 z dnia 14 grudnia 2015 r. oraz Uchwałą Nr 3/2018 Rady Nadzorczej z dnia 26 lutego 2018 roku.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc obowiązującą „Regulamin rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „LOKUM” w Sosnowcu uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 30 kwietnia 2007r. uchwałą nr 54.
3. Integralną częścią Regulaminu jest załącznik nr 1 z wykazem nieruchomości z określonymi przedmiotami praw odrębnych własności lokali, nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania wraz z wykazem nieruchomości korzystających z tych nieruchomości i wykazem nieruchomości stanowiących mienie ogólne Spółdzielni.