

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ŁAZIENKOWSKA”
w Warszawie**

REGULAMIN

**rozliczania kosztów gospodarki zasobami
lokalowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie
lokali**

Warszawa, luty 2009 r

I. Postanowienia ogólne

§1.

1. Podstawy prawne określające zasady Regulaminu:

- 1) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych – jednolity tekst Dz.U. Nr 119 poz.1116 z 2003 r,
- 2) ustawa z dnia 16 września 1982 r Prawo Spółdzielcze – jednolity tekst Dz.U. Nr 188 poz.1848 z 2003 r
- 3) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego – jednolity tekst Dz.U. Nr 31 poz.266 z 2005 r,
- 4) Kodeks Cywilny (Dz.U. Nr 16 z 1964 r z poz.93 z późn. zmianami),
- 5) ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków – Dz.U. Nr 72 poz.747 z 2002 r z późn. zmianami.
- 6) ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. z późn. zmianami o podatku dochodowym od osób prawnych – Dz.U. Nr 209 poz. 1316.
- 6) Statut Spółdzielni

§2.

Niniejszy Regulamin określa zasady rozliczania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych i niemieszkalnych oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „ŁAZIENKOWSKA” dla następujących użytkowników lokali:

- a) członków Spółdzielni (w tym: osób korzystających z lokali na podstawie własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, garażu i lokalu użytkowego)
- b) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży
- c) osób niebędących członkami Spółdzielni posiadających własnościowe prawo do lokalu lub odrębną własność lokalu oraz osób użytkujących lokale bez tytułu prawnego
- d) najemców użytkujących lokale mieszkalne, użytkowe oraz inne pomieszczenia lub obiekty przeznaczone na działalność gospodarczą

§3.

1. **Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali** są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem:
 - nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. **Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali** są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem:
 - ich lokali,
 - nieruchomości wspólnych,
 - nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. **Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz osoby użytkujące lokale bez tytułu prawnego** są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem:
 - nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat z zastrzeżeniem art.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4. **Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni** są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem:
- ich lokali,
 - nieruchomości wspólnych,
 - nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach przez uiszczanie opłat, z zastrzeżeniem art.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. **Najemcy** lokali mieszkalnych, użytkowych oraz pomieszczeń wspólnych opłacają czynsz obejmujący co najmniej koszty eksploatacji lokalu i nieruchomości wspólnej, w tym kosztów administrowania i zarządzania na podstawie zawartych umów najmu.
6. Podstawę do ustalania wysokości opłat za używanie lokali stanowi **kalkulacja** oparta o roczny plan finansowo- gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą w terminie **do 30 marca danego roku.**
7. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, można dokonać korekty planu rocznego oraz zmienić wysokości opłat za używanie lokali. Uchwałę w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza w oparciu o kalkulację Zarządu. Podwyższanie opłat zależnych od Spółdzielni za używanie lokali nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Zmiana opłat niezależnych od Spółdzielni nie wymaga decyzji Rady Nadzorczej, dokonywana jest na bieżąco przez Zarząd na podstawie otrzymanych informacji od dostawców Spółdzielni oraz podpisanych umów. Każda zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

II. Ogólne zasady ustalania elementów rozliczeniowych kosztów gospodarki zasobami lokalowymi.

§4.

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania tj.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki i w.c.- o wysokości równej lub wyższej niż 220cm.
2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, logii, antresol oraz piwnic.

§5.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu oraz pomieszczeń przynależnych, jak : kuchnie, korytarze, łazienki, w.c., zaplecza, zamknięte pomieszczenia składowe, komórki i piwnice. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane oraz powierzchnię zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją tego lokalu.

§6.

Powierzchnią garażu jest jego powierzchnia użytkowa.

§7.

Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których

zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (tj. przedpokój, w.c.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.

§8.

Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej ustalany jest takim samym sposobem jak na potrzeby przekształcania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu we własność.

§9

Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami jest:

- 1m² powierzchni użytkowej lokalu,
- udział w nieruchomości wspólnej,
- ilość osób zamieszkałych,
- rzeczywiste wskazania urządzeń pomiarowych.

III. Koszty eksploatacji i utrzymania lokalu

§10.

Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych w Spółdzielni są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie na:

1) poszczególne nieruchomości:

- **Armii Ludowej 7,**
- **Armii Ludowej 13, 15, 17**
- **Wspólna 41**
- **3 garaże przy Armii Ludowej 7**

z podziałem na **lokale mieszkalne, niemieszkalne i miejsca postojowe** wg ich tytułów prawnych (wyjątek stanowią koszty c.o., c.w. , zimnej wody wodociągowej oraz odprowadzania ścieków, które rozliczane są na poszczególne budynki),

2) pozostałą działalność gospodarczą Spółdzielni.

§11.

Rozróżnia się koszty zależne i niezależne od Spółdzielni.

I. Koszty zależne od Spółdzielni to :

- 1) eksploatacja podstawowa lokali (w tym koszty ogólne Zarządu)
- 2) odpis na fundusz remontowy

II. Koszty niezależne od Spółdzielni to :

- 1) centralne ogrzewanie
- 2) podgrzanie wody

- 3) dostawa wody i odprowadzanie ścieków
- 4) opłata za wieczyste użytkowanie gruntu
- 5) podatek od nieruchomości
- 6) podatek VAT nie podlegający odliczeniu
- 7) energia elektryczna dostarczana do budynków
- 8) wywóz nieczystości komunalnych
- 9) koszty eksploatacji dźwigów
- 10) konserwacja domofonów
- 11) pozostałe – dotyczące wspólnej nieruchomości

§12.

I. Opis kosztów zależnych od Spółdzielni:

A. Koszty eksploatacji podstawowej lokali w danej nieruchomości:

- 1). **ubezpieczenia majątkowe i OC,**
- 2). **koszty utrzymania czystości** (w tym: koszty płac, ZUS, odzieży ochronnej i sprzętu dla dozorców, środków czystości, koszty dezynfekcji i deratyzacji budynków),
- 3). **materiały bezpośrednio dla celów eksploatacji budynków,**
- 4) **energia elektryczna poza lokalem** (oświetlenie pomieszczeń ogólnego użytku, terenu oraz zasilanie urządzeń pracujących na rzecz eksploatacji-hydrofornia, węzeł cieplny, wentylacja),
- 5). **koszty konserwacji stałych wraz z materiałami,**
- 6). **koszty ogólne zarządzania i administracji, w tym:**
 - wynagrodzenia i świadczenia dla pracowników Zarządu i administracji (ZUS, BHP)
 - materiały biurowe i wyposażenie biura
 - usługi bankowe, pocztowe, sądowe i prawne
 - szkolenia pracowników administracji i Zarządu
 - usługi informatyczne (w tym naprawy i konserwacje sprzętu)
 - usługi telekomunikacyjne i internetowe
 - koszty lustracji i badania przez biegłych rewidentów
 - koszty energii elektrycznej, ciepłej, wody i wywozu nieczystości komunalnych biura
 - koszty Walnego Zgromadzenia
 - koszty remontu biura i lokali administracji
 - koszty ubezpieczenia biura, gotówki w kasie oraz OC Zarządu i Rady Nadzorczej

Koszty ogólne zarządzania i utrzymania biura (koszty pośrednie) zgodnie z wymogami art.15 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych podlegają podziałowi **wg struktury przychodów tzn. będą podzielone proporcjonalnie do uzyskiwanych przychodów w Spółdzielni: opodatkowanych podatkiem dochodowym oraz zwolnionych z podatku.**

- 7). **niedobór na nieruchomości z roku ubiegłego – w przypadku niepokrycia nadwyżką bilansową Spółdzielni.**

B. Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych:

Na podstawie art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odpisów na fundusz remontowy dokonuje się w wysokości wynikającej z planu finansowo-gospodarczego na dany rok.

Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy są ustalane wg stawek za 1m² powierzchni lokalu.

Stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości, w zależności od ich stanu technicznego, wyposażenia oraz potrzeb remontowych.

Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym poszczególnych nieruchomości określa Regulamin funduszu remontowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

II. Opis kosztów niezależnych od Spółdzielni:

1). Koszty energii cieplnej, w tym :

- zakup energii cieplnej dla celów: centralnego ogrzewania i podgrzania wody (opłaty stałe i zmienne)
- VAT nie podlegający odliczeniu – dla lokali mieszkalnych

Koszty ciepła rozliczane są na poszczególne budynki w rozbiciu na koszty ogrzewania centralnego i koszty podgrzewu wody na podstawie odczytu zużycia ciepła przez SPEC, sprawdzonego przez pracownika technicznego Spółdzielni, a następnie dzielone proporcjonalnie do powierzchni zajmowanej przez poszczególne lokale w budynku. Dla lokali użytkowych w zależności od specyfiki, rodzaju działalności oraz parametrów technicznych lokalu koszty są zróżnicowane i wyższe niż w lokalach mieszkalnych. Zasady ustalania kosztów dla lokali użytkowych ustalone będą odrębną uchwałą Rady Nadzorczej.

2). Koszty dostawy wody wodociągowej i odprowadzania ścieków, w tym :

- koszt zakupu zimnej wody,
- koszt odprowadzania ścieków,
- VAT nie podlegający odliczeniu – dla lokali mieszkalnych

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków dla danego budynku są rozliczane na podstawie wskazań wodomierza głównego tego budynku wykazanego przez MPWiK, po uprzednim sprawdzeniu przez pracownika technicznego Spółdzielni.

3). Wieczyste użytkowanie gruntu i podatek od nieruchomości:

Koszty z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu oraz podatku od nieruchomości (w tym podatku gruntowego) ustala się na podstawie obciążenia rocznego przez gminę dla każdej nieruchomości odrębnie.

Koszty wieczystego użytkowania i podatku od nieruchomości rozliczane są wg udziału w nieruchomości wspólnej.

W/w koszty nie dotyczą lokali stanowiących odrębną własność, które samodzielnie płacą podatki do gminy.

4). Koszty energii elektrycznej budynków:

Koszty energii elektrycznej obliczane są na podstawie zużycia energii elektrycznej licznika głównego budynku i rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Koszty energii elektrycznej ewidencjonuje się w podziale na:

- zużytą energię na oświetlenie i pracę urządzeń technicznych (hydrofornia, węzeł c.o.) w wysokości 50%,
- zużytą energię na potrzeby dźwigów w wysokości 50% lub wskazań podliczników.

5). Koszty wywozu nieczystości komunalnych, w tym :

- koszty usług stałego wywozu nieczystości zgodnie z umową,
- koszty segregacji i recyklingu odpadów,
- koszty wywozu nieczystości pozostałych (odpady gabarytowe),
- VAT nie podlegający odliczeniu – dla lokali mieszkalnych

Koszty wywozu nieczystości rozliczane są proporcjonalnie do ilości osób w danej nieruchomości.

6). Koszty eksploatacji dźwigów, w tym :

- energia elektryczna urządzeń dźwigowych –50% kosztów energii budynku do czasu zamontowania podliczników energii,
- koszty nadzoru Urzędu Dozoru Technicznego,
- konserwacja stała i drobne naprawy bieżące nie sfinansowane funduszem remontowym,
- VAT nie podlegający odliczeniu – dla lokali mieszkalnych

Koszty eksploatacji dźwigów wymienione powyżej rozliczane są proporcjonalnie do sumy powierzchni lokali w danej nieruchomości.

7). Koszty konserwacji domofonów:

Miesięczne koszty konserwacji domofonów rozliczane są od lokalu.

IV. Zasady ustalania opłat za używanie lokali.

§13.

Opłaty z tytułu eksploatacji lokali

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby korzystające z lokali na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa nie będące członkami Spółdzielni, właściciele lokali będący oraz nie będący członkami Spółdzielni pokrywają koszty wymienione w §11 i 12 regulaminu, z wyjątkiem użytkowników garaży, którzy nie uczestniczą w kosztach:
 - eksploatacji dźwigów
 - zużycia zimnej i ciepłej wody
 - centralnego ogrzewania
2. Faktury za zużycie zimnej i ciepłej wody wystawia się dla lokali użytkowych raz na pół roku, po odczytaniu wodomierzy indywidualnych w tych lokalach.

§14.

1. Najemcy lokali użytkowych oraz najemcy innych pomieszczeń Spółdzielni (przeznaczonych na cele działalności gospodarczej) płacą czynsz najmu ustalony w drodze negocjacji.
Wysokość czynszu najemców powinna uwzględniać stan techniczny i położenie budynku, wyposażenie budynku i lokalu oraz powierzchnię i inne czynniki wpływające na obniżenie czy podwyższenie jego atrakcyjności.
2. Opłaty wnoszone przez najemców lokali użytkowych nie mogą być niższe niż :

- koszty własne spółdzielni
- koszty poniesione przez Spółdzielnię z tytułu dostawy wody, kosztów energii cieplnej, wywozu nieczystości oraz kosztów energii elektrycznej, wind, domofonów i bram automatycznych.

§15.

Wysokość opłat za umieszczone szyldy informacyjne, reklamy i inne usługi realizowane przez Spółdzielnię ustala Zarząd w drodze negocjacji. Czynnosc za oświetlone tablice reklamowe typu billboard musi obejmować również koszt zużytej energii elektrycznej.

§16.

Wysokość opłat za użytkowanie lokali może zależeć od:

- **tytułu prawnego do lokalu**
- **przeznaczenia lokalu**
- **nieruchomości, w której się znajduje.**

Użytkownicy lokali - **członkowie Spółdzielni** mogą ponosić niższe opłaty eksploatacji od planowanych kosztów, pod warunkiem, że Spółdzielnia osiąga wystarczające dochody z działalności gospodarczej i przeznacza je zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia na pokrycie deficytu opłat poszczególnych nieruchomości. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal, niepokryte przytłkami i przychodami z majątku wspólnego Spółdzielni lub przytłkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkowników lokali.

§17.

Opłaty za dostawę wody wodociągowej i odprowadzanie ścieków oraz energię cieplną.

Zasady rozliczania kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków, kosztów energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody i centralnego ogrzewania oraz ustalania opłat dotyczących tych kosztów dla użytkowników lokali w budynkach Spółdzielni „ŁAZIENKOWSKA” określa odrębny regulamin przyjęty przez Radę Nadzorczą.

§18.

Opłaty za dźwigi

1. Opłaty za eksploatację dźwigów osobowych ustala się proporcjonalnie do ilości osób zamieszkujących w lokalu zgodnie z pisemnym oświadczeniem członka Spółdzielni, właściciela lokalu lub najemcy w budynkach wyposażonych w urządzenia dźwigowe.
2. Nie nalicza się opłat za korzystanie z dźwigów od lokali usytuowanych na parterach budynku, a dla lokali położonych na I piętrze - w wysokości 50% opłat.

3. Nadwyżkę kosztów lub przychodów za dźwigi w danej nieruchomości należy uwzględnić w roku następnym.
4. Opłaty za korzystanie z dźwigu lokali użytkowych ustalane są przez Zarząd ryczałtem.

§19.

Opłaty za wywóz nieczystości

1. Opłaty za wywóz nieczystości stałych dla lokali mieszkalnych ustala się proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w lokalu zgodnie z pisemnym oświadczeniem członka Spółdzielni, właściciela lokalu lub najemcy w poszczególnych nieruchomościach.
2. Opłaty za wywóz nieczystości stałych dla lokali użytkowych określa się ryczałtem skalkulowanym przez Zarząd w zależności od ilości pojemników oraz charakteru prowadzonej działalności (np. biuro, działalność usługowa, handlowa, gastronomia).

§20.

Opłaty na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

Opłaty na fundusz remontowy wnoszone są w tym samym terminie co opłaty eksploatacyjne za lokal, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą na podstawie zatwierdzonego planu gospodarczo-finansowego na dany rok. Opłaty na fundusz remontowy ustalane są wg stawek za 1m² powierzchni lokalu lub ryczałtem.

§21.

Opłaty za konserwację domofonów

Opłaty za konserwację domofonów rozliczane są w wysokości poniesionych kosztów ryczałtem za lokal.

V. Rozliczenie przychodów i kosztów Spółdzielni i prezentacja wyników w sprawozdaniu finansowym.

§22.

1. Okresem rozliczeniowym przychodów i kosztów Spółdzielni jest rok kalendarzowy.
2. Rozliczenia wyniku rocznych kosztów i przychodów z tytułu mediów danej nieruchomości (budynku) dokonuje się wg stanu na 31.12. danego roku w terminie **do 31 marca roku następnego** w następujący sposób:

- **zimnej, ciepłej wody i odprowadzenia ścieków** (zimna i ciepła woda ogółem) – wg zużycia w lokalu i kosztu wody (wg faktur MPWIK i SPEC) - na podstawie odczytu indywidualnych wodomierzy dla wszystkich lokali opomiarowanych, a dla lokali nieopomiarowanych – ryczałtem określonym odrębnym regulaminem.
- **centralnego ogrzewania** (wg faktur SPEC) - proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni lokali w danej nieruchomości dla wszystkich lokali z wyjątkiem lokali użytkowych. Skalkulowany miesięczny koszt centralnego ogrzewania w lokalach użytkowych odpowiada opłacie za centralne ogrzewanie na podstawie wystawionych faktur VAT.
- **wywozu nieczystości stałych** – wg ilości osób zamieszkałych w lokalu na dzień 31 grudnia dla wszystkich lokali z wyjątkiem lokali użytkowych. Zryczałtowany miesięczny koszt wywozu nieczystości stałych w lokalach użytkowych odpowiada opłacie za wywóz nieczystości na podstawie wystawionych faktur VAT.

3. Po zakończeniu roku kalendarzowego w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych oraz ustawę o podatku dochodowym od osób prawnych ustala się wynik Spółdzielni w następujący sposób:

- **odrębnie wyniki z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości**, które zgodnie z art.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odpowiednio zwiększają przychody lub koszty tych nieruchomości w roku następnym.

Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości prezentowany jest w sprawozdaniu finansowym jako suma wyników poszczególnych nieruchomości i stanowi międzyokresowe rozliczenie przychodów lub kosztów (nadwyżka lub niedobór)

- **odrębnie wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni**

Wynik z pozostałej działalności gospodarczej po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych stanowi wynik finansowy Spółdzielni (zysk lub stratę), który podlega podziałowi lub pokryciu zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§23.

1. **Pożytki i inne przychody poszczególnych nieruchomości** pomniejszone o koszty i podatek dochodowy od osób prawnych służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości, **proporcjonalnie do udziałów wszystkich użytkowników tych nieruchomości**, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej – po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie i podjęciu stosownej uchwały.

Do korzyści i przychodów z nieruchomości wspólnej w szczególności należą:

- przychody z tytułu opłat za lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe (własnościowe prawa do lokali i odrębna własność),
- przychody z tytułu wynajmu pomieszczeń wspólnych,
- korzyści z reklam i anten,
- inne przychody dotyczące nieruchomości wspólnej.

2. **Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej** pomniejszone o koszty i podatek dochodowy od osób prawnych przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym **członków**, **proporcjonalnie do udziałów członków w nieruchomościach** Spółdzielni albo na zasilenie funduszu remontowego lub zasobowego w tej samej proporcji – po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie i podjęciu stosownej uchwały.

Do przychodów i pożytków z własnej działalności Spółdzielni należą:

- pożytki z najmu lokali mieszkalnych prawnie wolnych, użytkowych i innych obiektów wynajmowanych stanowiących mienie Spółdzielni,
- przychody finansowe (w tym: odsetki uzyskane od lokat terminowych i rachunku bieżącego oraz odsetki uzyskane przez Spółdzielnię za nieterminowe należności, pozostałe przychody finansowe),
- pozostałe przychody operacyjne, w tym m.in.: przychody ze sprzedaży środków trwałych, otrzymane odszkodowania, darowizny, kary i grzywny zapłacone Spółdzielni, przychody z tytułu rozwiązania wcześniej utworzonych przez Spółdzielnię rezerw na należności sporne,
- zyski nadzwyczajne,
- otrzymane dotacje,
- pozostałe przychody dotyczące mienia Spółdzielni.

Osoby niebędące członkami oraz najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

VI . Zakres obowiązków Spółdzielni

§24.

1. Spółdzielnia w ramach pobieranych opłat eksploatacyjnych i remontowych zobowiązana jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku umożliwiających członkom Spółdzielni, właścicielom lokali nie będących członkami Spółdzielni i najemcom lokali korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, dźwigów i innych urządzeń należących do wyposażenia budynku.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania okresowych kontroli stanu technicznego budynków, przez osoby uprawnione przy udziale przedstawiciela budynku, zgodnie z obowiązującymi przepisami wynikającymi z Prawa Budowlanego, jak również do prowadzenia księgi obiektu budowlanego.

§25.

Spółdzielnia zobowiązana jest również do :

1. naprawy i wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych i elektrycznych w pomieszczeniach ogólnego użytku,
2. naprawy lub wymiany instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami, o ile tego wymagają,
3. naprawy instalacji wodociągowej (zw, ccw) wraz z zaworem odcinającym lokal,
4. wymiany instalacji wodociągowej (zw, ccw) do baterii wraz z robotami poinstalacyjnymi z wyłączeniem robót wykończeniowych, jak : glazura, terakota, gres, malowanie mieszkania, boazeria itp.,
5. naprawy lub wymiany instalacji kanalizacyjnej,
6. naprawy lub wymiany instalacji gazowej wraz z zaworami odcinającymi do urządzeń
7. naprawy lub wymiany urządzeń pomiarowych oraz ich legalizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami,
8. wymiany i dostarczenia nieodpłatnie po jednym kluczu dla każdego lokalu, w przypadku uszkodzenia zamka do drzwi wejściowych klatki

9. naprawy i konserwacji otworów okiennych i drzwiowych w częściach wspólnych budynków,
10. zapewnienia oświetlenia klatek schodowych, korytarzy, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów wokół budynków,
11. natychmiastowego likwidowania zagrożenia życia lub zdrowia mieszkańców powstałego w wyniku odpadania tynków zewnętrznych, gzymsów, rynien, sopli lodowych, awarii instalacji gazowych, wodnych, co, itp.
12. wytyczenia miejsc parkowania pojazdów mechanicznych

VII. Zakres obowiązków użytkowników lokali

§26.

1. Członkowie Spółdzielni, osoby korzystające z lokali na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa nie będące członkami Spółdzielni, właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby wspólnie z nimi zamieszkałe, jak również najemcy lokali są zobowiązani dbać o należyty stan techniczny i sanitarny zajmowanych lokali mieszkalnych i innych przydzielonych im pomieszczeń, konserwować je oraz dokonywać bieżących napraw.
2. Po uprzednim wyznaczeniu terminu osoba korzystająca z lokalu **ma obowiązek** udostępnić Spółdzielni lokal w celu :
 - a). dokonania okresowego oraz doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania
 - b). zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni
 - c). w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli ta jest nieobecna 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.
 - d). Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

§27.

1. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem 12.03.2009 r. na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej Nr 20/2009
2. **Traci moc załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej Nr 29 z dnia 11.07.2005r** – „Zasady ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz zasady kalkulacji opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „ŁAZIENKOWSKA”