

Uchwała Nr 4 /2025
Rady Nadzorczej Rzeszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z dnia 28.08.2025r.

w sprawie: uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale

§ 1

Rada Nadzorcza Rzeszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej działając na podstawie § 78 ust. 1 pkt 15 oraz § 52 ust. 2 i 3 Statutu Spółdzielni postanawia uchwalić Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały wraz z wykazem nieruchomości będących w obsłudze Administracji Osiedli stanowiącym załącznik Nr 2 do uchwały.

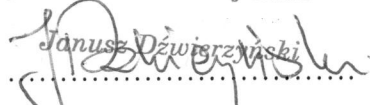
§ 2

Z dniem 31.12.2025r. traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale w Rzeszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Rzeszowie uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej Rzeszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej NR 5/2018 z dnia 20.12.2018r.

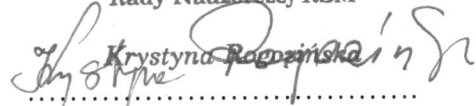
§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i ma zastosowanie od 1.01.2026r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej RSM


.....
Sekretarz

Z-ca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej RSM


.....
Przewodniczący

REGULAMIN

Rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale w Rzeszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Rozdział I Postanowienia ogólne

§ 1

1. Niniejszy Regulamin został opracowany na podstawie § 52 ust. 2 i 3 Statutu Rzeszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w oparciu o przepisy:
 - 1.1. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 558.),
 - 1.2. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 593.).
2. Zasady ustalania opłat mają zastosowanie do lokali zarządzanych przez Rzeszowską Spółdzielnię Mieszkaniową.

§ 2

1. Podstawowe pojęcia zastosowane w Regulaminie:
 - 1.1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi - podstawowa działalność Spółdzielni obejmująca zarządzanie lokalami mieszkalnymi w budynkach wielorodzinnych i jednorodzinnych oraz urządzeniami wchodzącymi w skład budynku mieszkalnego lub znajdujące się poza nim, które są niezbędne do prawidłowego korzystania z mieszkań, jak również ułatwiające dostęp do budynku mieszkalnego oraz zapewniające sprawne jego funkcjonowanie. Działalność ta jest zwolniona z podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2025r. poz. 278).
 - 1.2. Działalność gospodarcza - działalność inna niż określona w pkt. 1.1 podlegająca opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.
 - 1.3. Koszty funkcjonowania Osiedli – wszystkie koszty dotyczące działalności Osiedla w podziale na następujące rodzaje działalności:
 - 1.3.1. Koszty eksploatacji,
 - 1.3.2. Koszty remontów zasobów pokrywane z funduszu remontowego,
 - 1.3.3. Koszty funkcjonowania zespołu konserwatorów,
 - 1.3.4. Koszty prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 1.3.5. Koszty ogólne Administracji.
 - 1.4. Osiedle – wydzielone organizacyjnie nieruchomości i nieruchomości wspólne będące w obsłudze Administracji Osiedli.

- 1.5. Nieruchomość – budynek lub budynki, działki i trwale związane z gruntem budowle, dla których prowadzona jest jedna księga wieczysta.
- 1.6. Nieruchomość wspólna – grunt oraz budynki, budowle i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali w nieruchomościach.
- 1.7. Mienie Spółdzielni – nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części oraz inne składniki majątku, które nie przysługują członkom i właścicielom lokali niebędących członkami Spółdzielni do wyłącznego użytku. W Spółdzielni wyodrębnia się:
 - 1.7.1. Mienie ogólne pozostające w bezpośrednim zarządzie Zarządu Spółdzielni,
 - 1.7.2. Mienie pozostałe będące w obsłudze Administracji Osiedli.
- 1.8. Powierzchnia użytkowa budynku – suma powierzchni użytkowej znajdujących się w tym budynku lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
- 1.9. Powierzchnia użytkowa lokalu – powierzchnia określona w uchwale Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.
- 1.10. Ilość osób zamieszkałych w lokalu – liczba osób zgłoszona pisemnie przez użytkowników do zamieszkania w lokalu. Zmiana liczby osób dokonana w danym miesiącu jest uwzględniana w naliczeniach opłat od miesiąca następnego.
- 1.11. Średniomiesięczne planowane koszty – 1/12 rocznych kosztów określonych w planie finansowo gospodarczym. Planowane roczne koszty określa się na podstawie przewidywanego wykonania kosztów w roku sporządzania planu i prognozowanych zmian wysokości tych kosztów w oparciu o założenia zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.
- 1.12. Koszty Zarządu – koszty ogólne funkcjonowania Spółdzielni jako całości. Wysokość kosztów Zarządu obciążająca poszczególne jednostki organizacyjne Spółdzielni określa uchwała Rady Nadzorczej.
- 1.13. Opłaty zależne od Spółdzielni – opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, których wysokość jest zależna od Spółdzielni. Do kosztów tych zalicza się:
 - 1.13.1. Koszty eksploatacji podstawowej,
 - 1.13.2. Koszty eksploatacji miejsc postojowych w budynkach wielorodzinnych,
 - 1.13.3. Koszty eksploatacji domofonów,
 - 1.13.4. Koszty eksploatacji anten i instalacji RTV,
 - 1.13.5. Koszty eksploatacji dźwigów,
 - 1.13.6. Koszty eksploatacji szlabanów parkingowych,
 - 1.13.7. Koszty legalizacji wodomierzy i ciepłomierzy,
 - 1.13.8. Koszty remontów.
- 1.14. Opłaty niezależne od Spółdzielni – opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, na których wysokość Spółdzielnia nie ma wpływu. Do kosztów tych zalicza się:
 - 1.14.1. Koszty podatku od nieruchomości,
 - 1.14.2. Koszt odpadów komunalnych,
 - 1.14.3. Koszty energii elektrycznej,
 - 1.14.4. Koszty gazu,
 - 1.14.5. Koszty wody i odprowadzenia ścieków,
 - 1.14.6. Koszty centralnego ogrzewania,



1.14.7. Koszty podgrzania wody.

1.15. Użytkownicy lokali:

- 1.15.1. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu,
- 1.15.2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 1.15.3. Właściciele lokali będący członkami Spółdzielni,
- 1.15.4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni,
- 1.15.5. Najemcy lokali,
- 1.15.6. Użytkownicy lokali bez tytułu prawnego.

Rozdział II

Zasady ewidencji kosztów

§ 3

1. Koszty eksploatacji obejmują wszystkie koszty, których ponoszenie ma bezpośredni związek z eksploatacją i zarządzaniem nieruchomościami, nieruchomościami wspólnymi i mieniem pozostałym. Ewidencja kosztów eksploatacji prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości. Jeżeli koszt dotyczy kilku nieruchomości jego wysokość obciążająca poszczególne nieruchomości ustalana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości chyba, że ze względu na charakter kosztu inny klucz podziału (np. liczba mieszkańców) pozwoli realnie przyporządkować koszty do miejsca ich powstania.
2. Ewidencja kosztów eksploatacji nieruchomości prowadzona jest ze szczegółowością zapewniającą ustalenie co najmniej następujących rodzajów kosztów:
 - 2.1 Eksploatacji podstawowej,
 - 2.2 Eksploatacji miejsc postojowych w budynkach wielorodzinnych
 - 2.3 Eksploatacji domofonów,
 - 2.4 Eksploatacji anten i instalacji RTV
 - 2.5 Eksploatacji szlabanów parkingowych,
 - 2.6 Eksploatacji dźwigów,
 - 2.7 Legalizacji wodomierzy,
 - 2.8 Legalizacji ciepłomierzy,
 - 2.9 Podatku od nieruchomości,
 - 2.10 Odpadów komunalnych,
 - 2.11 Energii elektrycznej,
 - 2.12 Gazu,
 - 2.13 Zimnej wody i kanalizacji,
 - 2.14 Centralnego ogrzewania,
 - 2.15 Podgrzania wody.
3. Koszty remontów obejmują wszystkie koszty związane z remontami zasobów Spółdzielni wykonywanych zarówno przez wykonawców zewnętrznych, zakłady wykonawstwa własnego oraz zespół konserwatorów.
4. Ewidencja kosztów remontów prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości ze szczegółowością pozwalającą ustalić stopień realizacji planu remontów.

5. Koszty funkcjonowania zespołu konserwatorów obejmują wszystkie koszty związane z ich działalnością, w tym między innymi wynagrodzenia konserwatorów i osób bezpośrednio ich nadzorujących, materiałów i usług świadczonych na rzecz zespołu konserwatorów.
6. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej obejmują wszystkie koszty związane z tą działalnością.
7. Koszty ogólne Administracji obejmują wszystkie koszty funkcjonowania Administracji Osiedla, których nie da się przypisać do innych kosztów działalności Osiedla.
8. Jeżeli koszt jest związany z więcej niż jednym rodzajem działalności jego wysokość obciążająca poszczególne rodzaje działalności ustalana jest przy zastosowaniu odpowiedniego klucza podziału. Kluczami takimi może być powierzchnia zajmowana na potrzeby różnych działalności, liczba pracowników lub inny klucz, jeżeli ze względu na charakter kosztu pozwoli realnie przyporządkować koszt do miejsca jego powstania.
9. Na koniec każdego okresu rozliczeniowego koszty konserwatorów i koszty ogólne Administracji odnoszone są w ciężar kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości według poniższych zasad:
 - 9.1 Koszty zużytych przez zespół konserwatorów materiałów bezpośrednich odnoszone są w ciężar nieruchomości, w których wykonywano prace. W zależności od charakteru wykonywanych robót odnoszone są one w ciężar kosztów eksploatacji lub funduszu remontowego,
 - 9.2 Pozostałe koszty funkcjonowania zespołu konserwatorów odnoszone są w ciężar nieruchomości proporcjonalnie do ilości godzin przepracowanych w ramach zlecenia w danej nieruchomości w stosunku do całkowitej ilości godzin przepracowanych w miesiącu przez wszystkich konserwatorów. W zależności od charakteru wykonywanych robót odnoszone są one w ciężar kosztów eksploatacji lub funduszu remontowego,
 - 9.3 Koszty ogólne Administracji odnoszone są w ciężar poszczególnych nieruchomości zgodnie z uregulowaniami zawartymi w polityce rachunkowości,
 - 9.4 Koszty Zarządu obciążające działalność poszczególnych Osiedli odnoszone są w ciężar poszczególnych nieruchomości zgodnie z uregulowaniami zawartymi w polityce rachunkowości.

Rozdział III

Ogólne zasady ustalania opłat za lokale

§ 4

1. Podstawę dla ustalenia stawek opłat za używanie lokali stanowi plan kosztów Osiedla na dany rok, uwzględniający wynik z działalności gospodarczej Spółdzielni, opłaty na działalność społeczną, kulturalną i oświatową oraz różnicę między kosztami eksploatacji a przychodami z opłat za lokale z lat ubiegłych.
2. Stawki opłat zależnych od Spółdzielni zatwierdza uchwałą Rada Nadzorcza po zaopiniowaniu ich przez Radę Osiedla.
3. Zawiadomienia o zmianie stawek opłat zależnych od Spółdzielni dostarczane są użytkownikom lokali co najmniej 3 miesiące przed miesiącem, od którego zmiany mają obowiązywać.



4. Stawki opłat niezależnych od Spółdzielni ustala Zarząd w oparciu o stawki usług świadczonych przez ich dostawców oraz decyzji właściwych organów zgodnie z zasadami określonymi w niniejszym regulaminie z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Zasady rozliczania kosztów i ustalania stawek opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej określa odrębny regulamin przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej.
6. Stawki opłat ustalone w formie zaliczki są rozliczane po zakończeniu roku kalendarzowego.
 - 6.1 Jeżeli w wyniku rozliczenia zaliczek powstała niedopłata użytkownik lokalu zobowiązany jest wpłacić ją w terminie wskazanym w zawiadomieniu o rozliczeniu opłat,
 - 6.2 Nadpłata powstała w wyniku rozliczenia zaliczek zaliczana jest na poczet zaległości w opłatach, przyszłych opłat, a jeżeli kwota nadpłaty przekracza jednomiesięczny wymiar opłat może być na wniosek użytkownika lokalu zwrócona pod warunkiem braku zaległości w opłatach,
 - 6.3 W uzasadnionych przypadkach niedopłata z tytułu rozliczenia zaliczek może być rozłożona na raty.
7. Opłaty ustalone są w pełnej wysokości na cały miesiąc i nie są zmieniane w trakcie miesiąca.
8. Zawiadomienia o zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni dostarczane są użytkownikom lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat.
9. Zawiadomienia o zmianie wysokości opłat (zależnych i niezależnych od Spółdzielni) oraz wyniku rozliczenia zaliczek dostarczane są użytkownikom lokali według zasad i kolejności określonej poniżej
 - 9.1. Na adres e-mail dla użytkowników lokali, którzy wyrazili pisemną zgodę na taki sposób komunikowania się ze Spółdzielnią,
 - 9.2. Na adres korespondencyjny inny niż adres lokalu, listem poleconym dla użytkowników lokali, którzy pisemnie wskazali adres korespondencyjny,
 - 9.3. Bezpośrednio do lokali za potwierdzeniem odbioru,
 - 9.4. Do skrzynek pocztowych dla użytkowników lokali, którym mimo co najmniej trzech prób nie było możliwe doręczenie zawiadomienia. W takim przypadku odpowiedzialny za dostarczenie zawiadomienia zobowiązany jest sporządzić notatkę służbową.

Rozdział IV

Szczegółowe zasady ustalania opłat za lokale

§ 5

1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej lokali ustalone są jako iloraz średniomiesięcznych planowanych kosztów skorygowanych o różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat z lat ubiegłych oraz powierzchni lokali, których te koszty dotyczą z uwzględnieniem ust. 3.
2. Do kosztów eksploatacji podstawowej wlicza się wszystkie koszty związane z eksploatacją lokali z wyłączeniem kosztów, o których mowa w § 3 ust.2 pkt od 2.2 do 2.15. Do kosztów eksploatacji podstawowej zalicza się między innymi koszty obsługi zasobów mieszkaniowych, przeglądów technicznych, ubezpieczeń.



3. Dla członków Spółdzielni będących właścicielami lokali lub posiadających spółdzielcze prawo do lokalu opłaty są pomniejszane o dochody z działalności gospodarczej w przeliczeniu na 1 m² powierzchni ich lokali.
4. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji podstawowej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 6

1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji miejsc postojowych w budynkach wielorodzinnych ustalane są jako iloraz średniomiesięcznych planowanych kosztów i ilości miejsc, których te koszty dotyczą.
2. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji miejsc postojowych a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 7

1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji domofonów ustalane są jako iloraz średniomiesięcznych planowanych kosztów i ilości lokali, których te koszty dotyczą.
2. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji domofonów a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 8

3. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji anten i instalacji RTV ustalane są jako iloraz średniomiesięcznych planowanych kosztów i ilości lokali, których te koszty dotyczą.
4. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji anten i instalacji RTV a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 9

1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji szlabanów parkingowych ustalane są jako iloraz średniomiesięcznych planowanych kosztów i ilości wydanych urządzeń lub kodów, które pozwalają otwierać szlaban.
2. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji szlabanów parkingowych a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 10

1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji dźwigów w budynkach mieszkalnych ustalane są jako iloraz średniomiesięcznych kosztów wynikających z planu i ilości osób, których te koszty dotyczą.
2. Do ilości osób nie wlicza się z zastrzeżeniem ust 3 i 4 osób zamieszkałych w lokalach znajdujących się na parterze.

3. W budynkach, w których komórki lokatorskie znajdują się na ostatniej kondygnacji liczbę osób zamieszkałych na parterze koryguje się współczynnikiem 0,5.
4. W budynkach z wielostanowiskowymi miejscami postojowymi (garaże podziemne) do ilości osób wlicza się osoby zamieszkałe w lokalach na parterze.
5. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji dźwigów w budynkach, w których znajdują się wyłącznie lokale o innym przeznaczeniu ustala się na podstawie planowanych kosztów proporcjonalnie do ilości lokali korzystających z dźwigu.
6. Użytkowników lokali korzystających z dźwigu zwalnia się z opłat, o których mowa w ust. 1 i 5 w wysokości 1/30 miesięcznej opłaty za każdy pełny dzień unieruchomienia dźwigu.
7. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji dźwigów a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 11

1. Opłaty na pokrycie kosztów legalizacji wodomierzy ustalane są jako iloraz średniomiesięcznych planowanych kosztów i ilości wodomierzy zainstalowanych we wszystkich lokalach.
2. Roczne koszty legalizacji przyjmuje się jako średnią rocznych prognozowanych kosztów uwzględniających ilość wodomierzy przewidywanych do legalizacji i ich wymiany oraz wymiany nakładek radiowych w kolejnych 5-ciu latach.
3. Różnica pomiędzy kosztami legalizacji wodomierzy a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 12

1. Opłaty na pokrycie kosztów legalizacji ciepłomierzy ustalane są jako iloraz średniomiesięcznych planowanych kosztów i ilości ciepłomierzy zainstalowanych we wszystkich lokalach.
2. Roczne koszty legalizacji przyjmuje się jako średnią rocznych prognozowanych kosztów uwzględniających ilość ciepłomierzy przewidywanych do legalizacji i wymiany w kolejnych 5-ciu latach.
3. Różnica pomiędzy kosztami legalizacji ciepłomierzy a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 13

1. Opłaty na pokrycie kosztów remontów ustalane są jako iloraz kwoty planowanych wydatków z funduszu remontowego i powierzchni wszystkich lokali z zastrzeżeniem ust. 2, 3 i 4.
2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zróżnicowane stawki funduszu remontowego dla poszczególnych nieruchomości
3. Przy określaniu stawki opłat na pokrycie kosztów remontów uwzględnia się prognozowany stan funduszu remontowego na początek roku objętego planem.
4. W przypadku uzasadnionych pilnych potrzeb remontowych część wydatków może być sfinansowana pożyczką wewnętrzną, która podlega rozliczeniu w latach następnych.



W takim wypadku do wyliczania stawki opłat na pokrycie kosztów remontów przyjmuje się kwotę planowanych wydatków pomniejszoną o pożyczkę wewnętrzną i powiększoną o planowaną na dany rok kwotę zwrotu pożyczki.

5. Różnica pomiędzy kosztami remontów nieruchomości a przychodami z opłat skorygowana o saldo funduszu na początek roku stanowi fundusz lub niedobór funduszu danej nieruchomości.

§ 14

1. Opłaty na pokrycie kosztów podatku od nieruchomości ustalane są na podstawie uchwały Rady Miasta określającej wysokość tych stawek.
2. Wysokość opłaty ustanawiana jest jako iloraz kwoty należnego za miesiąc podatku od powierzchni lokali mieszkalnych wraz z podatkiem od gruntów związanych z lokalami mieszkalnymi i powierzchni lokali mieszkalnych, których użytkownikami są:
 - 2.1. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu,
 - 2.2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 2.3. Najemcy lokali,
 - 2.4. Użytkownicy lokali bez tytułu prawnego.
3. Podatek od nieruchomości naliczany jest tylko użytkownikom lokali, o których mowa w ust. 2.
4. W przypadku lokali o innym przeznaczeniu stosowana jest stawka określona w uchwale Rady Miasta właściwa dla wykonywanej działalności w lokalu.
5. Różnica pomiędzy kosztami podatku od nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 15

Opłaty na pokrycie kosztów odpadów komunalnych ustalane są w wysokości i na zasadach określonych w uchwale Rady Miasta określającej wysokość tych stawek.

§ 16

1. Opłaty na pokrycie kosztów energii elektrycznej ustalane są jako iloraz średniomiesięcznych kosztów wynikających z planu i powierzchni lokali, których te koszty dotyczą.
2. Powierzchnia miejsc postojowych znajdujących się w budynku jest uwzględniana przy ustalaniu opłat na pokrycie kosztów energii elektrycznej w budynku.
3. Opłaty, o których mowa w ust. 1 są zaliczkami na poczet kosztów i po zakończeniu roku kalendarzowego podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali. Rozliczenie kosztów dokonywane jest na podstawie faktycznie poniesionych kosztów zgodnie z zasadami obowiązującymi przy ustalaniu zaliczek.

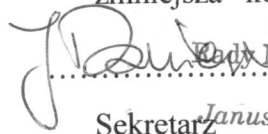
§ 17

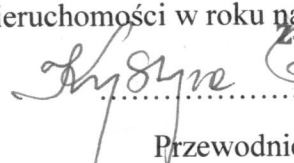


1. Opłaty na pokrycie kosztów gazu w budynkach, w których występują zbiorcze liczniki gazu ustalane są jako iloraz średniomiesięcznych kosztów wynikających z planu i ilości osób zamieszkałych w lokalach, których te koszty dotyczą.
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1 są zaliczkami na poczet kosztów i po zakończeniu roku kalendarzowego podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali. Rozliczenie kosztów dokonywane jest na podstawie faktycznie poniesionych kosztów zgodnie z zasadami obowiązującymi przy ustalaniu zaliczek.

§ 18

1. Opłaty na poczet kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków ustalane są w wysokości wynikającej z ilości zużytej zimnej wody ustalonej dla każdego lokalu, na podstawie średniomiesięcznego zużycia zimnej wody w lokalu, z minimum jednego okresu kolejnych 12 miesięcy i obowiązującej taryfy za dostawę wody i odprowadzenie ścieków.
2. Wysokość miesięcznej zaliczkowej ilości (m^3) zimnej wody może być aktualizowana na uzasadniony wniosek użytkownika lokalu w związku z prognozowanym zwiększeniem lub zmniejszeniem zużycia zimnej wody.
3. Opłaty, o których mowa w ust. 1 są zaliczkami na poczet kosztów i po zakończeniu roku kalendarzowego podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali. Rozliczenie kosztów dokonywane jest na podstawie faktycznego zużycia wody oraz obowiązującej taryfy za dostawę wody i odprowadzenie ścieków.
4. W przypadku błędnych wskazań wodomierza potwierdzonych ekspertyzą, zużycie wody ustala się na podstawie średniego zużycia wody w tym lokalu z trzech ostatnich kolejnych 12 -to miesięcznych okresów. Jeżeli lokal jest w użytkowaniu tych samych użytkowników przez okres krótszy to z całego okresu użytkowania.
5. Ilość zużytej wody ustalana jest na podstawie wodomierzy w m^3 z dokładnością do jednego miejsca po przecinku.
6. Jeżeli zużycie wody wynikające z rozliczenia rocznego (liczone w m^3) za rok poprzedni będzie odbiegać od zużycia przyjętego do ustalania zaliczki, jej wysokość może zostać zmieniona przez Administrację Osiedla o czym użytkownik lokalu zostanie poinformowany.
7. Dla lokali, w których nie zainstalowano wodomierzy, przyjmuje się do rozliczeń zużycie zimnej wody w wysokości:
 - 7.1. - 10 m^3 /mieszkanie/miesiąc dla mieszkań o pow. poniżej 30 m^2 ,
 - 7.2. - 15 m^3 /mieszkanie/miesiąc dla mieszkań o pow. w przedziale od 30 m^2 do 45 m^2 ,
 - 7.3. - 20 m^3 /mieszkanie/miesiąc dla mieszkań o pow. w przedziale od 45 m^2 do 60 m^2 ,
 - 7.4. - 30 m^3 /mieszkanie/miesiąc dla mieszkań o pow. powyżej 60 m^2 .
8. W przypadku zawinionego przez użytkownika lokalu uszkodzenia urządzeń pomiarowych, zerwania plomby legalizacyjnej, braku ważnej legalizacji, braku swobodnego dostępu do wymiany wodomierza, odczyty z tych urządzeń nie będą uwzględniane do rozliczenia. W takiej sytuacji będą miały zastosowanie zasady rozliczeń określone w ust. 7.
9. Różnica pomiędzy zużyciem wody według wskazań wodomierza głównego w budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach odpowiednio zwiększa lub zmniejsza koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.


Sekretarz
Rady Nadzorczej RSM
Janusz Dzwierzyński


Przewodniczącego
Rady Nadzorczej RSM
Krystyna Rogozińska
Przewodniczący

Wykaz nieruchomości
będących w obsłudze Administracji Osiedli

Administracja Osiedla "Śródmieście" RSM

L.p.	ulica
1.	Hetmańska 13A
2.	Hetmańska 41
3.	prof. Ludwika Chmaja 9
4.	prof. Ludwika Chmaja 7
5.	prof. Ludwika Chmaja 1
6.	Juliusza Słowackiego 11
7.	Juliusza Słowackiego 9
8.	Wincentego Pola 5
9.	Wincentego Pola 7
10.	Wincentego Pola 9
11.	Piastów 1
12.	Piastów 3
13.	Piastów 5
14.	Piastów 7
15.	Piastów 9
16.	Piastów 11
17.	Piastów 13
18.	Grodzisko 5
19.	Króla Stanisława Leszczyńskiego 2A
20.	Króla Bolesława Chrobrego 10
21.	Króla Bolesława Chrobrego 26
22.	Króla Bolesława Krzywoustego 3
23.	Słoneczna 6
24.	Słoneczna 1
25.	8-go Marca 17
26.	Elizy Orzeszkowej 1
27.	Elizy Orzeszkowej 2
28.	Józefa Piłsudskiego 1
29.	Józefa Piłsudskiego 6
30.	Krakowska 14
31.	Jarosława Dąbrowskiego 21
32.	Jarosława Dąbrowskiego 33
33.	ks. Józefa Jałowego 9
34.	ks. Józefa Jałowego 17
35.	Kazimierza Pułaskiego 5
36.	Kazimierza Pułaskiego 7



37. Kazimierza Pułaskiego 9
38. Lwowska 13
39. Lwowska 11
40. Lwowska 9
41. Boguchwała ul. Sportowa 14
42. Lwowska - garaże
43. Gałęzowskiego 6 pawilon handlowo – usługowy
44. Pułaskiego 3 pawilon handlowo – usługowy
45. Jarosława Dąbrowskiego 33a pawilon handlowo – usługowy
46. Dąbrowskiego 21 pawilon handlowo – usługowy
47. Słowackiego 11 pawilon handlowo – usługowy

Administracja Osiedla „1000 – lecia” RSM

- | L.p. | ulica |
|-------------|-------------------------|
| 1. | Marii Konopnickiej 1 |
| 2. | Marii Konopnickiej 3 |
| 3. | Marii Konopnickiej 6 |
| 4. | Marii Konopnickiej 8 |
| 5. | Marii Konopnickiej 10 |
| 6. | Marii Konopnickiej 12 |
| 7. | Marii Konopnickiej 14 |
| 8. | Marszałkowska 12 |
| 9. | Marszałkowska 14 |
| 10. | Marszałkowska 15 |
| 11. | Marszałkowska 16 |
| 12. | Podchorążych 2 |
| 13. | Podchorążych 3 |
| 14. | Szwolężerów 1 |
| 15. | Szwolężerów 2 |
| 16. | Szwolężerów 3 |
| 17. | Szwolężerów 4 |
| 18. | Szwolężerów 5 |
| 19. | Henryka Sienkiewicza 1 |
| 20. | Henryka Sienkiewicza 2 |
| 21. | Henryka Sienkiewicza 3 |
| 22. | Henryka Sienkiewicza 5 |
| 23. | Henryka Sienkiewicza 6 |
| 24. | Henryka Sienkiewicza 7 |
| 25. | Henryka Sienkiewicza 8 |
| 26. | Henryka Sienkiewicza 10 |
| 27. | Henryka Sienkiewicza 12 |
| 28. | Rycerska 1 |
| 29. | Rycerska 3 |
| 30. | Rycerska 5 |



31. Rycerska 7
32. Rycerska 9
33. Rycerska 11
34. Rycerska 13
35. Rycerska 15
36. Kosynierów 2
37. Kosynierów 4
38. Kosynierów 6
39. Kosynierów 16
40. Kosynierów 18
41. Kosynierów 20
42. Kosynierów 22
43. Kosynierów 23
44. Kosynierów 25
45. Jana Kochanowskiego 12
46. Jana Kochanowskiego 14
47. Jana Kochanowskiego 16
48. Jana Kochanowskiego 31
49. Piotra Skargi 1
50. Piotra Skargi 2
51. Piotra Skargi 5
52. Lucjana Siemieńskiego 1
53. Lucjana Siemieńskiego 17b
54. Piotra Skargi 7
55. Armii Krajowej 10 Błazowa
56. Podchorążych 1 pawilon handlowo-usługowy
57. Jana Kochanowskiego 13 pawilon handlowo-usługowy
58. Jana Kochanowskiego 15 pawilon handlowo-usługowy
59. Jana Kochanowskiego 18 pawilon handlowo-usługowy
60. Jana Kochanowskiego 21 pawilon handlowo-usługowy
61. Jana Kochanowskiego 27 pawilon handlowo-usługowy
62. Jana Kochanowskiego 29 pawilon handlowo-usługowy
63. Jana Kochanowskiego 24 pawilon handlowo-usługowy
64. Jana Kochanowskiego 26 pawilon handlowo-usługowy

Administracja Osiedla „Baranówka” RSM

- | L.p. | ulica |
|-------------|-----------------------------|
| 1. | Władysława Raginisa 31 |
| 2. | Władysława Broniewskiego 30 |
| 3. | Stanisława Mikołajczyka 6 |
| 4. | Władysława Broniewskiego 28 |
| 5. | Stanisława Mikołajczyka 14 |
| 6. | Stanisława Mikołajczyka 10 |



7. Stanisława Mikołajczyka 16
8. Stanisława Mikołajczyka 4
9. Stanisława Mikołajczyka 8
10. Stanisława Mikołajczyka 12
11. kpt. Edwarda Brydaka 3
12. kpt. Edwarda Brydaka 5
13. kpt. Edwarda Brydaka 11
14. kpt. Edwarda Brydaka 9
15. kpt. Edwarda Brydaka 7
16. płk. Kazimierza Iranka-Osmeckiego 1
17. płk. Kazimierza Iranka-Osmeckiego 5
18. płk. Kazimierza Iranka-Osmeckiego 11
19. płk. Kazimierza Iranka-Osmeckiego 19
20. płk. Kazimierza Iranka-Osmeckiego 13
21. płk. Kazimierza Iranka-Osmeckiego 17
22. płk. Kazimierza Iranka-Osmeckiego 3
23. płk. Kazimierza Iranka-Osmeckiego 9
24. płk. Kazimierza Iranka-Osmeckiego 15
25. płk. Kazimierza Iranka-Osmeckiego 7
26. Obrońców Poczty Gdańskiej 20
27. Obrońców Poczty Gdańskiej 22
28. Obrońców Poczty Gdańskiej 26
29. Obrońców Poczty Gdańskiej 24
30. Obrońców Poczty Gdańskiej 34
31. Obrońców Poczty Gdańskiej 32
32. płk. Kazimierza Iranka-Osmeckiego 53
33. Miłocińska 33
34. płk. Kazimierza Iranka-Osmeckiego 55
35. Miłocińska 29
36. Aleja Wyzwolenia 21
37. Miłocińska 27
38. Miłocińska 25
39. płk. Kazimierza Iranka-Osmeckiego 47
40. płk. Kazimierza Iranka-Osmeckiego 45
41. płk. Kazimierza Iranka-Osmeckiego 41
42. płk. Kazimierza Iranka-Osmeckiego 49
43. płk. Kazimierza Iranka-Osmeckiego 27
44. płk. Kazimierza Iranka-Osmeckiego 31
45. płk. Kazimierza Iranka-Osmeckiego 29
46. płk. Kazimierza Iranka-Osmeckiego 39
47. płk. Kazimierza Iranka-Osmeckiego 37
48. płk. Kazimierza Iranka-Osmeckiego 35
49. płk. Kazimierza Iranka-Osmeckiego 43



50. plk. Kazimierza Iranka-Osmeckiego 33
51. Stefana Starzyńskiego 18
52. Stefana Starzyńskiego 20
53. Stefana Starzyńskiego 22
54. Stefana Starzyńskiego 12
55. Stefana Starzyńskiego 14
56. Stefana Starzyńskiego 16
57. Stefana Starzyńskiego 5
58. Stefana Starzyńskiego 3
59. Stefana Starzyńskiego 7
60. Stefana Starzyńskiego 9
61. Prymasa 1000-lecia 9
62. Obrońców Poczty Gdańskiej 10
63. Obrońców Poczty Gdańskiej 8
64. Obrońców Poczty Gdańskiej 6
65. Stefana Starzyńskiego 4
66. Stefana Starzyńskiego 6
67. Stefana Starzyńskiego 11
68. Obrońców Poczty Gdańskiej 12
69. Krakowska 18E
70. Krakowska 18F
71. Stefana Starzyńskiego 1
72. Krakowska 18D
73. Obrońców Poczty Gdańskiej 4
74. Franciszka Ślusarczyka 4
75. Władysława Raginisa 10
76. Władysława Raginisa 6
77. Władysława Raginisa 12
78. Stefana Starzyńskiego 2
79. Franciszka Ślusarczyka 3
80. Franciszka Ślusarczyka 1
81. Władysława Raginisa 2
82. Maksymiliana Marii Kolbego 3
83. Franciszka Ślusarczyka 2
84. Maksymiliana Marii Kolbego 7
85. Prymasa 1000-lecia 2
86. Prymasa 1000-lecia 4
87. Maksymiliana Marii Kolbego 1
88. Prymasa 1000-lecia 7
89. Władysława Raginisa 4
90. Władysława Raginisa 8
91. Władysława Raginisa 14
92. Władysława Raginisa 16



93. Maksymiliana Marii Kolbego 9
94. Prymasa 1000-lecia 8
95. Prymasa 1000-lecia 6
96. Prymasa 1000-lecia 10
97. Ofiar Katynia 15 pawilon handlowo – usługowy
98. Ofiar Katynia 6 pawilon handlowo – usługowy
99. Ofiar Katynia 7 pawilon handlowo – usługowy
100. Ofiar Katynia 17 pawilon handlowo – usługowy
101. Władysława Skubisza 3 pawilon handlowo – usługowy
102. Obrońców Poczty Gdańskiej 30 pawilon handlowo – usługowy
103. Obrońców Poczty Gdańskiej 10A pawilon handlowo – usługowy
104. Obrońców Poczty Gdańskiej 10B pawilon handlowo – usługowy
105. płk. Kazimierza Iranka-Osmeckiego 23 pawilon handlowo – usługowy
106. Obrońców Poczty Gdańskiej 28 pawilon handlowo – usługowy
107. kpt. Edwarda Brydaka 13 pawilon handlowo – usługowy
108. Obrońców Poczty Gdańskiej 14 pawilon handlowo – usługowy
109. Stefana Starzyńskiego 5A pawilon handlowo – usługowy

Administracja Osiedla „Kmity” RSM

- | L.p. | ulica |
|-------------|------------------------|
| 1. | Bohaterów 3 |
| 2. | Bohaterów 3a |
| 3. | Bohaterów 30 |
| 4. | Bohaterów 34 |
| 5. | Bohaterów 32 |
| 6. | Bohaterów 44 |
| 7. | Janusza Korczaka 2 |
| 8. | Janusza Korczaka 4 |
| 9. | Janusza Korczaka 6 |
| 10. | Janusza Korczaka 8 |
| 11. | Janusza Korczaka 10 |
| 12. | Jacka Malczewskiego 2 |
| 13. | Jacka Malczewskiego 3 |
| 14. | Jacka Malczewskiego 4 |
| 15. | Jacka Malczewskiego 5 |
| 16. | Jacka Malczewskiego 6 |
| 17. | Jacka Malczewskiego 7 |
| 18. | Jacka Malczewskiego 8 |
| 19. | Jacka Malczewskiego 9 |
| 20. | Jacka Malczewskiego 10 |
| 21. | Jacka Malczewskiego 11 |
| 22. | Jacka Malczewskiego 13 |
| 23. | Jacka Malczewskiego 15 |




24. Szarych Szeregów 1
25. Szarych Szeregów 3
26. Szarych Szeregów 2
27. Sportowa 6b
28. Stanisława Wyspiańskiego 35
29. Stanisława Wyspiańskiego 37
30. Stanisława Wyspiańskiego 37b
31. Witkacego 1
32. Witkacego 2
33. Witkacego 3
34. Witkacego 8
35. Witkacego 10
36. Bohaterów 3a miejsca postojowe
37. Bohaterów 2 pawilon handlowo-usługowy
38. Bohaterów 5 pawilon handlowo-usługowy
39. Bohaterów 7 pawilon handlowo-usługowy Chruściela
40. Bohaterów 62 pawilon handlowo-usługowy
41. Szarych Szeregów 4 pawilon handlowo-usługowy
42. Witkacego 7 przychodnia

Administracja Osiedla „Krakowska – Południe” RSM

- | L.p. | ulica |
|-------------|-------------------|
| 1. | Solarza 2 |
| 2. | Solarza 3 |
| 3. | Solarza 4 |
| 4. | Solarza 6 |
| 5. | Solarza 8 |
| 6. | Solarza 9 |
| 7. | Solarza 10 |
| 8. | Solarza 11 |
| 9. | Solarza 13 |
| 10. | Solarza 15 |
| 11. | Solarza 16 |
| 12. | Solarza 17 |
| 13. | Solarza 19 |
| 14. | Solarza 20 |
| 15. | Solarza 22 |
| 16. | Solarza 23 |
| 17. | Pleśniarowicza 2 |
| 18. | Pleśniarowicza 2a |
| 19. | Pleśniarowicza 4 |
| 20. | Pleśniarowicza 6 |
| 21. | Pleśniarowicza 11 |



22. Pleśniarowicza 15
23. Pleśniarowicza 17
24. Zbyszewskiego 4
25. Zbyszewskiego 6
26. Zbyszewskiego 8
27. Zbyszewskiego 9
28. Zbyszewskiego 10
29. Zbyszewskiego 13
30. Zbyszewskiego 17
31. Rataja 4
32. Rataja 4a
33. Rataja 6
34. Rataja 10
35. Kotuli 5
36. Stojalowskiego 4
37. Stojalowskiego 8
38. Stojalowskiego 12
39. Lewakowskiego 1
40. Lewakowskiego 3
41. Lewakowskiego 3a
42. Lewakowskiego 5
43. Lewakowskiego 5a
44. Lewakowskiego 7
45. Lewakowskiego 9
46. Lewakowskiego 12
47. Lewakowskiego 13
48. Lewakowskiego 15
49. Lewakowskiego 3b
50. Lewakowskiego 14/1,2 (szeregowki)
51. Solarza 5a pawilon handlowo-usługowy
52. Solarza 7 pawilon handlowo-usługowy
53. Solarza 9a pawilon handlowo-usługowy
54. Solarza 15 a pawilon handlowo-usługowy
55. Solarza 19 a pawilon handlowo-usługowy
56. Solarza 18 od 23 do 30 pawilon handlowo-usługowy
57. Lewakowskiego 3c garaże wolnostojące
58. Lewakowskiego 1 miejsca postojowe
59. Lewakowskiego 3b miejsca postojowe

Sekretarz
Rady Nadzorczej RSM

Janusz Dzwierżyński
.....
Sekretarz

Z-ca Przewodniczącego
Rady Nadzorczej RSM

Krzysztof Rogoziński
.....
Przewodniczący