

**REGULAMIN
ROZLICZEŃ FINANSOWYCH SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI
I NAJEMCAMI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W PLESZEWIE
DLA LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH**

Na podstawie § 10 ust. 3 w związku z § 37 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza uchwała , co następuje:

**ROZDZIAŁ I.
ZASADY OGÓLNE**

§ 1

1. Regulamin ustala zasady rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:
 - a) eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych,
 - b) dostawy energii cieplnej na cele ogrzewania i podgrzewania wody,
 - c) dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - d) domofonów,
 - e) wywozu nieczystości.
2. Regulamin ustala:
 - a) zasady tworzenia i wydatkowania funduszu na remonty i konserwacje zasobów mieszkaniowych – będących składnikiem kosztów eksploatacji podstawowej,
 - b) obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokalu,
 - c) zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale

Jednostką przeliczeniową służącą do obciążenia poszczególnych lokali kosztami jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, jedna osoba w nim zamieszkała lub wskazania urządzeń pomiarowych.

§ 2

Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.

§ 3

Podstawą do rozliczeń kosztów jest roczny plan gospodarczy Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 4

Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych

§ 5

Koszty eksploatacji zasobów rozliczane są w układzie istniejących osiedli wspólnie, w podziale na lokale mieszkalne i użytkowe.

§ 6

Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, w tym powierzchnia mieszkalna powstała w wyniku dodatkowej zabudowy (z wyjątkiem balkonów, pralni, suszarni, strychów i piwnic).

§ 7

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 190 cm.

§ 8

Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 190 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

§ 9

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, z wyjątkiem strychów, balkonów i logii (dot. logii w budynkach projektowanych do 1975r.) Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom (np. wspólne węzły sanitarne) dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

§ 10

1. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu jeśli wysokość pomieszczenia jest wyższa niż 140 cm.
2. Do piwnic o wysokości do 220 cm stosuje się opłaty eksploatacyjne obniżone o 50% obowiązującej stawki za lokal użytkowy.

§ 11

Powierzchnie użytkowe mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczania kosztów określa się wg dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię, w przypadku braku dokumentacji przez bezpośredni pomiar wg Polskiej Normy.

ROZDZIAŁ II

§ 12

Rozliczanie kosztów eksploatacji dokonywane jest w układzie wspólnym dla wszystkich Osiedli – w ramach corocznie uchwalonych planów gospodarczo – finansowych dla całej Spółdzielni.

§ 13

Koszty eksploatacji obciążają wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe Spółdzielni

§ 14

Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji / bez odpisu na fundusz na remonty i konserwacje oraz podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie terenu/ jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej.

§ 15

Średnio roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych na 1 m² powierzchni użytkowej ustala się dzieląc koszty przez średnią roczną powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i użytkowych – m².

§ 16

Średnio roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych na 1 m² może być powiększony dla lokali użytkowych z tytułu większej intensywności użytkowania oraz wyższych stawek opłat za usługi komunalne i inne dodatkowe koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z tymi lokalami.

§ 17

Ustalony średni roczny koszt eksploatacji 1 m² powierzchni powiększony jest dla poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych o odpisy na fundusz remontowy i konserwacje oraz opłaty od nieruchomości i wieczystego użytkowania terenu. Zasady tworzenia i wydatkowania funduszu na remonty i konserwacje

określone są w Rozdziale V. Wysokość podatku od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie terenu regulują odrębne przepisy.

§ 18

Stawki opłat eksploatacyjnych ustala się:

1. wg faktycznie ponoszonych kosztów dla lokali mieszkalnych użytkowanych na zasadach lokatorskiego i własnościowego prawa, lokali użytkowych własnościowych oraz domków jednorodzinnych i garaży.
2. wg stawek umownych dla lokali mieszkalnych i użytkowych eksploatowanych na zasadach najmu.

§ 19

Lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni obciążane są kosztami ustalonymi wg § 18 ust. 1 z wyłączeniem kosztów ogólnych zarządzania Spółdzielnią. Koszty te pokrywane są ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale są zajmowane.

§ 20

Nie obciąża się kosztami eksploatacji lokali i pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie suszarnie, przechowalnie wózków i rowerów, pomieszczenia gospodarcze, piwnice przeznaczone dla użytkowników lokali mieszkalnych.

§ 21

Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i użytkowe /prawo lokatorskie bądź własnościowe/ obejmują następujące rodzaje kosztów:

1. utrzymanie czystości – za wyjątkiem klatek schodowych ,
2. płace wraz z narzutami pracowników grupy robotniczej i nierobotniczej,
3. koszty zużycia materiałów,
4. zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
5. energię elektryczną zużywaną na cele wspólne,
6. pozostałe koszty materialne i niematerialne /np. opłata za wieczyste użytkowanie terenu, ubezpieczenie obiektów, opłaty bankowe i pocztowe, koszty posiedzeń organów samorządowych itp./,
7. koszty ogólne zarządzania Spółdzielnią,
8. bieżących napraw i konserwacji,
9. podatek od nieruchomości;
10. koszty przeglądów wynikających z przepisów prawa.

§ 22

1. W lokalach użytkowych własnościowych, w których ceny ustalone są na poziomie kosztów własnych, stawki opłat obliczane są jak dla lokali mieszkalnych ze zwyżką z tytułu intensywności eksploatacji / wg § 21 / :
 - a) pozycja kosztów 1 do 6 o 50%,
 - b) pozycja 8 o 100%.
 - c) pozycja 7 koszty ogólne zarządzania Spółdzielnią przyjmowane są w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni dla lokali użytkowych w rocznym planie gospodarczym,
 - d) pozycja 9 podatek od nieruchomości w wysokości zgodnie z roczną deklaracją podatkową, przedkładaną Urzędowi Miasta.
 - e) pozycja 10 wg faktycznie poniesionych kosztów.
2. Rada Nadzorcza w planie gospodarczo – finansowym uchwała propozycje podziału kosztów ogólnych zarządzania Spółdzielnią na poszczególne rodzaje działalności (lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże oraz kotłownie).
3. W lokalach użytkowych własnościowych koszty dostawy wody, odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości ustalane są na podstawie krotności stawki w zależności od prowadzonej działalności. Powyższe uregulowanie nie dotyczy lokali, w których zamontowano liczniki zużycia wody lub których właściciele mają zawarte odrębne umowy na wywóz nieczystości.

§ 23

Koszty wywozu nieczystości rozliczane są w skali roku na średnią ilość osób zameldowanych w obrębie całej Spółdzielni po wydzieleniu kosztów przypadających na lokale użytkowe.

**ROZDZIAŁ III
ROZLICZENIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ**

§ 24

Koszty energii cieplnej dzieli się na koszty centralnego ogrzewania i koszty podgrzania wody. Koszty te rozlicza się wg wskazań urządzeń pomiarowych.

§ 25

Za powierzchnię ogrzewaną w lokalach mieszkalnych uważa się powierzchnię użytkową zgodną z projektem technicznym i przydziałem na lokal.

§ 26

Za powierzchnię ogrzewaną w lokalach użytkowych uważa się powierzchnię takich pomieszczeń, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania oraz powierzchnię ogrzewaną pośrednio, ciepłem sąsiadujących pomieszczeń wchodzących w skład lokalu.

§ 27

Na poczet kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody wnoszona jest przez użytkowników lokali miesięczna zaliczka, ustalana na podstawie planowanych kosztów.

§ 28

Koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody w zależności od warunków lokalnych danej nieruchomości, rozlicza się na zespoły budynków zasilanych przez wymiennikownię grupową lub indywidualne budynki posiadające węzły cieplne (tzw. Nieruchomość rozliczeniowa).

§ 29

Jednostką rozliczeniową kosztów centralnego ogrzewania jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, jeśli nieruchomość rozliczeniowa nie spełnia wymogów technicznych do indywidualnego rozliczania się z faktycznych kosztów przypadających na dany lokal.

§ 30

Indywidualne rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania następuje wtedy, gdy budynek spełnia wymogi techniczne tj. w węźle cieplnym następuje pomiar energii cieplnej z rozdziałem na potrzeby ogrzewania oraz wewnętrzna instalacja c.o. w lokalu wyposażona jest w zawory termostatyczne i na grzejnikach zainstalowane są tzw. indywidualne podzielniki kosztów.

§ 31

1. Indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje na podstawie wskazań pomocniczych urządzeń pomiarowych indywidualnych podzielników kosztów, po okresie pełnego roku rozliczeniowego.
2. Rozliczenie następuje w terminie do 90 dni po upływie terminu rozliczeniowego.
3. Reklamacje dotyczące rozliczeń będą rozpatrywane przez administrację w przypadku zgłoszenia na piśmie w terminie 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia. Po upływie w/w terminu reklamacje nie będą uwzględniane.

§ 32

Niedopłata wynikająca z różnicy wnoszonych zaliczek a faktycznych kosztów musi być uregulowana przez członka lub najemcę w terminie 30 dni od daty przekazania szczegółowego rozliczenia kosztów.

§ 33

Nadpłata wynikająca z rozliczenia, zaliczana jest przez Spółdzielnię na poczet opłat za użytkowanie lokalu. Nie dotyczy to najemców zalegających z opłatami, dla których nadwyżka zaliczana jest w poczet długu.

§ 34

Użytkownik objęty indywidualnym rozliczaniem kosztów c.o. zobowiązany jest do udostępnienia mieszkania celem dokonania odczytów urządzeń pomiarowych – w ogłoszonych terminach. O terminie odczytu podzielników rozliczający informuje mieszkańców na 7 dni przed rozpoczęciem odczytów, poprzez wywieszenie ogłoszeń na klatkach schodowych.

§ 35

1. Brak odczytu w lokalu z winy użytkownika spowoduje rozliczenie kosztów c.o. według maksymalnego zużycia w nieruchomości.
3. W przypadku odmowy podpisania kwitu odczytowego, nastąpi rozliczenie kosztów c.o. wg dokonanego odczytu, natomiast w przypadku podzielników wyparkowych wg maksymalnego zużycia w nieruchomości.

§ 36

Zerwanie plomby na urządzeniach pomiarowych lub ich uszkodzenie powoduje rozliczenie kosztów wg § 35 pkt. 1.

§ 37

W przypadku zmiany użytkownika lokalu w okresie:

1. pierwszych czterech miesięcy okresu rozliczeniowego, następcą przejmuje rozliczenia za cały okres,
 2. powyżej czterech miesięcy – następcą jest rozliczany wyłącznie wg stawki równej wniesionej zaliczce.
- Powyższe nie dotyczy osób, które otrzymały mieszkanie w drodze postępowania spadkowego lub darowizny oraz w przypadku bezpośredniej zamiany mieszkań w obrębie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Pleszewie.

§ 38

W celu wyrównania poziomu technicznego mieszkań posiadających zwiększone zapotrzebowanie na energię ciepłą dla uzyskania normatywnej temperatury, stosuje się współczynniki korekcyjne/mieszkanie narożne, nad prześwitami, usytuowane nad piwnicami i pod stropodachami wymiennikami węzłów cieplnych, suszarniami, pralniami itp./.

Współczynniki te wynikają z zastosowanego w Spółdzielni systemu rozliczeniowego, który dopuszczony jest do stosowania przez Instytut Techniki Budowlanej.

§ 39

Dopuszcza się wyłączenie lokalu z indywidualnego rozliczenia kosztów c.o. kiedy cała nieruchomość objęta jest systemem, lecz w tym przypadku :

1. Koszty nie mogą być mniejsze niż największe koszty przypadające na lokal opomiarowany w odniesieniu do 1 m² powierzchni użytkowej.
2. Lokale nie opomiarowane wnoszą opłaty za c.o. w wysokości nie mniejszej niż wpłacona zaliczka.

§ 40

Za lokal objęty dostawami ciepłej wody uważa się taki lokal, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczanej centralnie. Podstawą naliczenia opłat za energię cieplną na potrzeby c.w. (zaliczka) jest cena podgrzania m³ wody, ustalona na podstawie przewidywanych kosztów, które składają się z części stałej i zmiennej, a zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.

§ 41

Koszty energii cieplnej zużytej na podgrzanie wody podlegają rozliczeniu w cyklu 12 – miesięcznym z równoczesnym rozliczeniem zużycia wody, w okresach kwartalnych.

ROZDZIAŁ IV ROZLICZANIE ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W MIESZKANIACH ORAZ LOKALACH UŻYKOWYCH WŁASNOŚCIOWYCH WYPOSAŻONYCH W URZĄDZENIA POMIAROWE.

§ 42

1. Na poczet rozliczenia dostawy wody i odprowadzania ścieków wnoszone są opłaty miesięczne, ustalone na podstawie zużycia wody w poprzednim kwartale. Przyjmuje się jako podstawę ustalenia zaliczek średnie zużycie wody na jednego mieszkańca w wysokości 5 m³.
2. Użytkownicy w lokalu nieopomiarowanym pokrywają różnicę pomiędzy licznikiem głównym, a licznikami lokali opomiarowanych.
3. Dla celów rozliczeniowych przyjmuje się, że ilość pobranej wody równa jest ilości odprowadzonych ścieków.
4. Rozliczenia dokonywane są w okresach kwartalnych.

§ 43

1. Rozliczenie kosztów zużycia wody odbywa się według wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach użytkowych własnościowych.
2. Rozliczenie kosztów zużycia wody odbywa się według wskazań wodomierzy zainstalowanych w mieszkaniach, budynkach, hydroformiach oraz aktualnej ceny:
 - 1) w budynkach mieszkalnych zasilanych z jednego przyłącza, w którym wszystkie mieszkania wyposażone są w wodomierze indywidualne, rozliczanie następuje według faktycznego zużycia wody wskazanego przez te wodomierze. Różnica powstała między wskazaniem licznika głównego a sumą liczników indywidualnych jest rozliczana w ciężar kosztów eksploatacji Spółdzielni w przypadku 100% opomiarowania budynku.
 - 2) w budynkach mieszkalnych, w których część mieszkań nie posiada wodomierzy indywidualnych, rozliczanie tych mieszkań następuje na podstawie zużycia zbiorczego pomniejszonego o sumaryczne zużycie wskazane przez wodomierze indywidualne w obrębie tego samego przyłącza, w odniesieniu do ilości osób zamieszkałych w tych lokalach.
 - 3) W przypadku awarii sieci wodociągowej powstałej poza mieszkaniem koszty dodatkowego zużycia wody będą obciążały koszty eksploatacji, a rozliczenie zużytej wody przez mieszkania nieolicznikowane będzie takie same, jak w poprzednim kwartale. Pod pojęciem awaria rozumie się zdarzenie nagłe powodujące gwałtowny wyciek wody w ilości przekraczającej 10% średniego zużycia wody w poprzednim kwartale rozliczeniowym w poszczególnych jednostkach rozliczeniowych. Administracja zobowiązana jest prowadzić rejestr awarii instalacji wodociągowej.

- 4) W zasobach, w których nie ma technicznej możliwości zainstalowania indywidualnych wodomierzy upoważnia się Radę Nadzorczą do opracowania i wprowadzenia odrębnych zasad rozliczania wody.

§ 44

1. Koszty dostawy i montażu wodomierzy ponosi lokator a ich montaż musi obejmować instalację ciepłej i zimnej wody jeśli umożliwiają to warunki techniczne.
2. Koszty legalizacji wodomierzy wliczane są w koszty eksploatacji Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 45

Warunki techniczne montażu i odbioru wodomierzy ustala Administracja Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 46

Odczyty wskazań wodomierzy dokonywane są przez Administrację Spółdzielni Mieszkaniowej w okresach kwartalnych oraz przy zmianie ceny wody z dokładnością do 0,01 m³ i stanowią podstawę do rozliczeń oraz określenia wysokości przedpłat za zużycie wody w następnym okresie rozliczeniowym.

§ 47

1. W razie niesprawności wodomierza zamontowanego w mieszkaniu ilość wody ustala się na podstawie średniego zużycia za okres 3 miesięcy poprzedzających uszkodzenie do czasu usunięcia niesprawności.
2. Koszty wodomierza ponosi Spółdzielnia.
3. Ustalenia pkt. 1 i 2 nie dotyczą przypadków celowego uszkodzenia wodomierza.

§ 48

1. W wyniku stwierdzenia przez Administrację Spółdzielni Mieszkaniowej niesprawności któregośkolwiek z wodomierzy, powstałej na skutek celowego uszkodzenia stwierdzonego komisyjnie, spowoduje naliczenie opłat średniej z okresu 6 miesięcy z zużytej wody liczonej razy 2 i dodatkowe obciążenie kosztami wymiany wodomierza łącznie z kosztami wodomierza.
2. Za celowe uszkodzenie uważa się między innymi nawiercanie wodomierza, opadnięcie wskaźnika, zerwanie plomb i mechaniczne uszkodzenie.

§ 49

Rozliczenie zużycia wody dokonywane jest przez Administrację Spółdzielni.

§ 50

Administracja Spółdzielni prowadzi rejestr mieszkań, w których zainstalowano wodomierze indywidualne.

§ 51

Koszty odczytów indywidualnych wodomierzy odnoszone są w ciężar kosztów eksploatacji.

ROZDZIAŁ V
FUNDUSZ NA REMONTY ORAZ
FUNDUSZ TERMOMODERNIZACYJNY.

§ 52

Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na remonty zasobów mieszkaniowych i stanowi on element opłat eksploatacyjnych..

§ 53

Fundusz remontowy dzieli się na :

1. fundusz remontowy poszczególnych budynków,
2. fundusz remontowy rezerwy będący w dyspozycji Zarządu.
3. fundusz termomodernizacyjny.

§ 54

Fundusz remontowy poszczególnych budynków tworzy się z :

1. odpisów od lokali mieszkalnych i użytkowych,
2. kwot uzyskanych z tytułu obniżenia wynagrodzenia wykonawców w związku z wadami trwałymi stwierdzonymi przy przekazaniu obiektu do eksploatacji,
3. odszkodowań uzyskanych z firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w zasobach ubezpieczonych,
4. Z części zysku działalności wynikowej wg decyzji Zebrania Przedstawicieli.
5. Z innych tytułów dopuszczalnych przez Statut wg decyzji Rady Nadzorczej.

§ 55

Fundusz remontowy rezerwy będący w dyspozycji Zarządu tworzy się z :

1. środków uzyskanych ze zbycia prawa wieczystego użytkowania gruntu i pełnej własności.
2. dotacji – z części nadwyżki wolnych środków z tytułu przekształceń praw lokatorskich na własnościowe i lokali wolnych w sensie prawnym.
3. odszkodowań uzyskanych z firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w zasobach w części wspólnej.

§ 56

Środki funduszu remontowego rezerwowego będącego w dyspozycji Zarządu przeznaczone są przede wszystkim na finansowanie robót awaryjnych.

§ 57

Środki funduszu remontowego budynków przeznaczone są na :

1. finansowanie remontów i konserwację zasobów mieszkaniowych,
2. remonty i konserwacje budowli oraz sieci związanych z zasobami mieszkaniowymi / ulice wraz z chodnikami, place zabaw, sieci gazowe, ciepłownicze i wodnokanalizacyjne/,
3. spłatę kredytów bankowych zaciągniętych na remonty,
4. finansowanie wymiany środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych.
5. inne wg decyzji Zarządu zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą.

§ 58

Z funduszu na remonty nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych Rozdział VI.

§ 59

Środki funduszu remontowego nie wykorzystane w danym roku kalendarzowym są przenoszone na rok następny, natomiast przekroczenia obciążają lata następne.

§ 60

Wysokość stawek funduszu remontowego – naliczanych w ramach opłat eksploatacyjnych – ustala w miarę potrzeb Rada Nadzorcza w oparciu o :

1. plan rzeczowo – finansowy remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych,
2. planowane wydatki na wymianę środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych,
3. stan środków funduszu remontowego.
4. stawki odpisów na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych mogą być ustalone jednolicie dla zasobów objętych wspólnym rozliczeniem kosztów eksploatacyjnych lub zróżnicowane w zależności od potrzeb remontowych dla poszczególnych budynków lub zespołów.
5. w przypadku modernizacji zasobów, koszty powinny być odzwierciedlone w stawkach na fundusz remontowy.
6. fundusz termomodernizacyjny, tworzy się z kredytu, oszczędności uzyskanych w ocieplonych mieszkaniach, stawki zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą i z reklam umieszczonych na ocieplanych budynkach.

ROZDZIAŁ VI OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW W ZAKRESIE REMONTÓW I NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI ORAZ ZAKRES PŁATNYCH USŁUG ŚWIADCZONYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ

§ 61

Zakres obowiązków Spółdzielni dotyczące remontów i napraw wewnątrz lokali obejmuje

1. naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody do liczników włącznie,
2. naprawę i wymianę pionów kanalizacyjnych, ciepłej i zimnej wody,
3. naprawę i wymianę wszystkich przewodów instalacji elektrycznej znajdujących się przed licznikiem przynależnym do lokalu,
4. wszystkich przewodów instalacji AZART z wyłączeniem gniazd wtykowych,
5. tynki wewnętrzne ścian i sufitów oraz podłoża pod posadzki, na skutek stwierdzonych wad technologicznych i innych zdarzeń losowych stwierdzonych przez powołaną Komisję,
6. malowanie zewnętrzne i wewnętrzne balustrad i osłon balkonowych oraz loggii, w ramach remontu i odnawiania elewacji,
7. zniszczenia powstałe wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni, jeżeli szkody te zostały zgłoszone w Spółdzielni w terminie 7 dni licząc od daty ich powstania i członek nie dochodzi odszkodowania z tytułu ubezpieczenia. Zakres naprawy ustala Komisja. W skład Komisji musi wchodzić specjalista w danej dziedzinie.

§ 62

Zasady wymiany stolarki okiennej i drzwi balkonowych w lokalach mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych określa „Regulamin wymiany stolarki okiennej i drzwi balkonowych w lokalach mieszkalnych” opracowany zgodnie z zatwierdzonym wnioskiem przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 11 czerwca 2001r. przez Radę Nadzorczą w dniu

§ 63

Do obowiązku członka zajmującego lokal w budynku Spółdzielni należy :

1. obowiązek odnawiania lokalu polegający na :
 - a) malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu ścian, z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno – estetycznych,
 - b) malowaniu drzwi i okien, wbudowanych mebli, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania, oraz grzejników, zlewozmywaków, spłuczek, wanien, rur i innych urządzeń malowanych dla zabezpieczenia przed korozją – w okresach w miarę potrzeby,
2. naprawa i konserwacja urządzeń techniczno sanitarnych: wanien, mis klozetowych, sedesów, urządzeń płuczących, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami i wężykami/, baterii, oraz ich osprzętu łącznie z wymianą tych urządzeń,
3. naprawa i wymiana podłóg,
4. naprawa i wymiana wykładzin ściennych i podłogowych,
5. naprawa i wymiana kuchenek gazowych i elektrycznych, piecyków gazowych oraz wbudowanych mebli itp.,
6. remont i wymiana pieców kaflowych,
7. remont i wymiana instalacji grzewczej etażowej,
8. naprawę i wymianę osprzętu instalacji elektrycznej i antenowej,
9. usuwanie niedrożności przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych,
10. konserwacja stolarki okiennej i drzwiowej wraz z okuciami i uszczelnieniem oraz wymiana uszkodzonego szklenia stolarki okiennie – drzwiowej i świetlików,
11. naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej związanej z danym lokalem mieszkalnym wg ustalonych zasad obowiązujących w Spółdzielni.
12. naprawa instalacji elektrycznej za licznikiem,
13. naprawa instalacji ciepłej wody i zimnej wody za licznikiem.
14. usunięcie usterek wykazanych w protokóle z przeprowadzonych pomiarów instalacji elektrycznych – zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne i Prawo Budowlane. W przypadku nie usunięcia wykazanych usterek w okresie 3 – ch miesięcy od daty przeglądu administracja Spółdzielni wystąpi do Zakładu Energetycznego o odłączenie zasilania instalacji elektrycznej mając na uwadze bezpieczeństwo eksploatacji lokali i budynku.
15. Usunięcie usterek wykazanych w protokóle badań i pomiarów szczelności instalacji gazowej – zgodnie z ustawą Prawo Budowlane. W przypadku nie usunięcia usterek wykazanych w protokóle w terminie 14 dni administracja Spółdzielni mając na uwadze zachowanie bezpieczeństwa mieszkańców – wystąpi ze zgłoszeniem do Państwowej Straży Pożarnej.

§ 64

Odpłatne usługi Spółdzielni świadczone na rzecz mieszkańców, liczone są po kosztach własnych.

§ 65

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu i pomieszczeniach wspólnego użytku powstałe i udokumentowane z winy członka lub jego domowników obciążają członka Spółdzielni.

§ 66

Użytkownik mieszkania może dokonać z własnych środków i na własną odpowiedzialność dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu – podnosząc w sposób trwały jego standard / np. domofon, telewizja kablowa, parkiety, okładziny, posadzki ceramiczne itp./.

§ 67

Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań wymaga zgody Administracji Spółdzielni Mieszkaniowej, gdy połączone jest to z trwałymi zmianami układu funkcjonowania lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.

ROZDZIAŁ VII
ZASADY ROZLICZEŃ FINANSOWYCH SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI
ZWALNIAJĄCYMI LOKALE

§ 68

Członek zwalniający lokal mieszkalny lub użytkowy obowiązany jest :

1. przekazać Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszty odnowienia przez Spółdzielnię. Odnowienie lokalu powinno polegać na pomalowaniu bądź wytapetowaniu, w zależności od rozwiązania zastanego w momencie przydziału,
2. pokryć koszty zużycia wymiany podłóg zniszczonych z winy użytkownika,
3. pokryć koszty zużycia lub wymiany stolarki okiennej i drzwiowej zniszczonych z winy użytkownika.

§ 69

Spółdzielnia może odstąpić od określonych w § 69 zasad rozliczania przy zwalnianiu lokalu pod warunkiem, że członkowie zwalniający i obejmujący lokal złożą pisemne oświadczenie o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą, bez pośrednictwa Spółdzielni. Brak powyższego oświadczenia powoduje przyjęcie przez obejmującego lokal obowiązków wynikających z § 69, należy o tym uprzedzić obejmującego lokal.

§ 70

Koszty, które zgodnie z § 69 obciążają użytkownika lokalu, ustalane są komisyjnie przez Administrację – wg aktualnie średnich cen rynkowych, lub ujmowane są w operacie szacunkowym wyceny lokalu.

§ 71

Za urządzenia i wyposażenie ponadnormatywne uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalniający lokal otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń wyposażenia po uwzględnieniu kosztów zużycia, a członek obejmujący lokal wpłaca tę samą kwotę.

§ 72

W przypadku, gdy lokal wraz z wyposażeniem przekazywany jest Spółdzielni, wypłacana członkowi równowartość spółdzielczego wkładu obejmuje również ekwiwalent za pozostawione wyposażenie ponadnormatywne, jeżeli jest ono przez Administrację uznane za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym do dalszego użytkowania.

ROZDZIAŁ VIII
EKSPLOATACJA GARAŻY

§ 73

W Spółdzielni występują dwie formy użytkowania garaży:

1. na zasadach własnościowego prawa w przypadku garażu zrealizowanego ze środków użytkownika,
2. na zasadach najmu w przypadku garażu zrealizowanego ze środków Spółdzielni.

§ 74

Użytkownik garażu zobowiązany jest do ponoszenia opłat eksploatacyjnych, które obejmują następujące rodzaje kosztów:

1. opłatę za wieczyste użytkowanie terenu,
2. podatek od nieruchomości,
3. ubezpieczenie obiektu,
4. wywóz nieczystości,
5. energię elektryczną zużywaną na cele wspólne z wyłączeniem indywidualnego zużycia,
6. koszty ogólne zarządzania Spółdzielnią,

7. remonty i konserwację dróg dojazdowych wraz z placami przed garażami.
8. partycypacja w kosztach inwestycji i remontów związanych z infrastrukturą przynależną do garaży.

§ 75

W ramach środków na remonty zespołów garaży, Spółdzielnia zobowiązana jest do wykonania następujących prac:

1. okresowej oceny stanu technicznego obiektów garażowych, zgodnie z ustawą „Prawo Budowlane”,
2. konserwacji i utrzymania zieleni,
3. naprawy i wymiany zewnętrznej instalacji elektrycznej do punktu rozdzielczego,
4. drobne remonty dróg dojazdowych wraz z placami przed garażami,
5. remont pokrycia dachowego z opierzeniem, oraz elewacji.

§ 76

Do obowiązku użytkownika garażu należy:

1. użytkowanie garażu zgodnie z jego przeznaczeniem,
2. wykonywanie napraw wewnątrz garażu (instalacje techniczne, tynki posadzki),
3. naprawa i remont bramy garażowej wraz z jej wymianą,
4. okresowe malowanie bram wjazdowych (garażowych),
5. naprawa ścian i tynków wewnętrznych,
6. utrzymanie czystości w obrębie garażu.

§ 77

1. W oparciu o dokonany przegląd techniczny zespołów garażowych, Administracja Spółdzielni Mieszkaniowej corocznie ustali zakres niezbędnych do wykonania prac remontowych wyszczególnionych w § 76 oraz wielkość nakładów finansowych.
2. Wysokość naliczania funduszu remontowego ustalana jest indywidualnie dla każdego zespołu garażowego.

§ 78

Rada Nadzorcza w oparciu o planowane wydatki uchwała wysokość opłat eksploatacyjnych z wyodrębnieniem funduszu remontowego dla danego zespołu garażowego.

§ 79

Administracja Spółdzielni Mieszkaniowej zobowiązana jest prowadzić odrębną ewidencję przychodów i wydatków funduszu remontowego garaży.

ROZDZIAŁ IX POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 80

W ramach wnoszonych opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:

1. utrzymanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym budynków,
2. sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń z wyjątkiem urządzeń stanowiących wyposażenie mieszkania,
3. w okresie grzewczym – utrzymanie normatywnej temperatury, czynnika grzewczego w węźle cieplnym,
4. dostarczenie podgrzanej wody o normatywnej temperaturze
5. sprawną obsługę administracyjną.

§ 81

Użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych mogą korzystać z częściowych zwolnień z opłat w przypadkach:

1. niedogrzewanie mieszkań – bonifikata dotyczy tylko lokali, dla których jednostką rozliczeniową opłat za centralne ogrzewanie jest 1 m² p.u. Za niedogrzewanie mieszkanie przysługuje bonifikata liczona za każdy dzień niedogrzewania, jeżeli temperatura w lokalu przez co najmniej dwa kolejne dni wynosi:
 - a) + 15⁰ C lub mniej – w wysokości 1/15 części opłaty miesięcznej,
 - b) poniżej + 18⁰ C, ale jest wyższa niż + 15⁰ C w wysokości 1/30 części opłaty miesięcznej.
2. za brak dostawy ciepłej wody użytkowej do mieszkania powyżej dwóch kolejnych dni przysługuje bonifikata w wysokości 1/30 części miesięcznej opłaty stałej za podgrzanie wody, licząc za kolejny dzień, w którym nastąpiła przerwa.
3. Bonifikata określona w pkt. 2 nie dotyczy przerw w dostawie ciepłej wody spowodowanej planowanymi przeglądami i remontami urządzeń ciepłowniczych, oraz przerwami w dostawie mediów.

§ 82

Decyzję o udzieleniu bonifikaty podejmuje Prezes Spółdzielni Mieszkaniowej na wniosek użytkownika lokalu.

§ 83

Członkowie Spółdzielni i lokatorzy zgodnie z Ustawą art. 4 i Statutu § 41, oraz niniejszego Regulaminu są zobowiązani do wnoszenia opłat co miesiąc z góry do 20 dnia każdego miesiąca.

W przypadku 2 – wu miesięcznej zaległości w opłatach, pracownik Spółdzielni zajmujący się windykacją wysyła upomnienie z wyliczeniem zaległości i odsetkami.

W przypadku 6 – ciu miesięcy zaległości pomimo ponagieł lub ugody Spółdzielnia kieruje sprawę na drogę postępowania sądowego przez kancelarię Radcy prawnego.

§ 84

Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia jego zatwierdzenia uchwałą Rady Nadzorczej.

Uchwała Rady Nadzorczej Nr **44/2007** z dnia **16.04.2007r.**