

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

I. Postanowienia ogólne

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują :
 - 1) Obsługę eksploatacyjną nieruchomości ,
 - 2) Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych ,
 - 3) Dostawę wody i odprowadzanie ścieków ,
 - 4) Wywóz nieczystości stałych ,
 - 5) Eksploatację dźwigów ,
 - 6) Utrzymanie zbiorczych anten ,
 - 7) Utrzymanie domofonów ,
 - 8) Podatek od nieruchomości ,
 - 9) Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów ,
 - 10) Utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach ,
 - 11) Koszty energii elektrycznej w częściach wspólnych ,
 - 12) Spłatę zobowiązań długoterminowych zaciągniętych na budowę lokali wraz z kosztami ich obsługi ,
 - 13) Narzut kosztów ogólnych Zarządu ,
 - 14) Koszty obsługi zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów ,
 - 15) Prowizje bankowe ,
 - 16) Koszty ubezpieczeń majątkowych ,
 - 17) Koszty przeglądów okresowych ,
 - 18) Koszty deratyzacji , dezynfekcji i dezynsekcji ,
 - 19) Amortyzację środków trwałych ,
 - 20) Koszty konserwacji zasobów spółdzielni .
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości .
3. Podstawą do rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczo – finansowych spółdzielni uchwalonych przez Radę Nadzorczą oraz postanowieniami niniejszego regulaminu .
Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo – finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi , to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za użytkowanie lokali .
4. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni w danym roku , zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym .
W stosunku do lokali stanowiących wyodrębnioną własność wynik finansowy , jest rozliczany przez spółdzielnię indywidualnie z poszczególnymi właścicielami lokali .
5. Jeżeli do rozliczenia danego składnika kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest metr kw. powierzchni , to powierzchnię lokali określa się wg powierzchni użytkowej , przy czym dla budynków użytkowanych przed wejściem niniejszego regulaminu w życie , powierzchnię tę oblicza się według zasad określonych polską normą PN-70/B-02365 , a dla pozostałych budynków powierzchnię tę oblicza się według zasad określonych normą PN-ISO 9836 lub według zasad określonych normą PN-70/B-02365 w zależności od tego jak została zawarta umowa o budowę lokalu . Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu , bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania takich jak : pokoje , kuchnie , przedpokoje , łazienki , ubikacje itp. Pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym celom użytkownika . Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane . Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego : balkonów , loggii , pralni , suszarni , strychów , piwnic .
Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych , takich jak : kuchnie , przedpokoje , korytarze ,

łazienki, ubikacje, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp. Z wyjątkiem strychów, balkonów, loggii. Do powierzchni lokalu użytkowego wlicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie piwnic przynależnych do lokalu.

II. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

1. Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali.
 - 1.1. **Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki spółdzielni na:**
 - 1.1.1. Utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków,
 - 1.1.2. Energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości oraz napędu urządzeń technicznych,
 - 1.1.3. Ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
 - 1.1.4. Wynagrodzenia pracowników z narzutami,
 - 1.1.5. Utrzymanie lokali związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
 - 1.1.6. Koszty prowadzenia zindywidualizowanych systemów rozliczeń za wodę tj. koszty dokonywania odczytów wskazań urządzeń pomiarowych, a także koszty nabycia i eksploatacji programów informatycznych stosowanych w tych rozliczeniach,
 - 1.1.7. Narzut kosztów ogólnych spółdzielni,
 - 1.1.8. Narzut kosztów Zarządu.
 - 1.1.9. Inne wydatki, które nie mogą być zaliczane do pozycji 1-20 ust.1 punkt 1.
 - 1.2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej wskaźnikiem ustalonym przez Zarząd.
 - 1.3. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaka jest udział w nieruchomości wspólnej. W stosunku do lokali użytkowych stanowiących wyodrębnioną własność obciążenie kosztami eksploatacji danej nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza.
 - 1.4. Część kosztów eksploatacji nieruchomości przypadająca na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub najmu jest rozliczana odrębnie dla każdej nieruchomości. W stosunku do lokali użytkowych stanowiących wyodrębnioną własność obciążenie kosztami eksploatacji danej nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza.
2. **Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.**
 - 2.1. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m.kw określonych przez Radę Nadzorcza. Określone przez Radę stawki odpisów mogą być zróżnicowane w zależności od stanu technicznego oraz wyposażenia / np. hydrofony, dźwigi./
 - 2.2. W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów nieruchomości. Wysokość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza.

- 2.3. Działania techniczne polegające na ulepszeniu budynków, nie są zaliczane do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i nie są uwzględniane w wysokości odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Zasady finansowania tych działań regulują odrębne przepisy.
- 2.4. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne / np. wymianę stolarki okiennej, wymianę instalacji, remont dźwigów itp./
- 2.5. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące:
 - 2.5.1. Kwotę naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowy,
 - 2.5.2. Kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości

3. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków.

- 3.1. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzenia ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych. Koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków są ustalane odrębnie dla każdego budynku
- 3.2. W budynkach posiadających wodomierze główne, a poszczególne ujęcia wody mają zainstalowane wodomierze indywidualne, koszty ponoszone przez Spółdzielnię za dostawę wody do danego budynku i odprowadzenia ścieków rozlicza się na poszczególne lokale z wyodrębnieniem:
 - 3.2.1. kosztu podstawowego ustalonego, jako iloczyn liczby metrów sześciennych (m3) zużycia wody w danym lokalu oraz ceny 1 m3 (obejmującego dostawę wody i odprowadzenia ścieków).
 - 3.2.2. kosztu uzupełniającego będącego rozliczeniem różnicy między wskazaniem wodomierza głównego budynku a sumą wskazań indywidualnych wodomierzy w poszczególnych ujęciach rozliczaną na poszczególne lokale proporcjonalnie do wielkości udziału w częściach wspólnych.
- 3.3. Użytkownicy lokali zobowiązani są do podania odczytów wodomierzy na koniec każdego półrocza na specjalnie przygotowanych kartach wywieszanych na tablicach ogłoszeń, telefonicznie lub mailowo w terminie wskazanym w ogłoszeniu.
- 3.4. W przypadku nie przekazania do biura Spółdzielni odczytów , użytkownik lokalu zostanie rozliczony zaliczkowo na podstawie rzeczywistego zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
- 3.5. W przypadku stwierdzenia:
 - nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza,
 - zerwania fabrycznej plomby wodomierzowej lub plomby zabezpieczającej Spółdzielni,
 - użycia urządzeń powodujących zafalszowanie wskazań wodomierzyrozliczenie zużycia wody przeprowadzone zostanie w formie ryczałtu ustalonego w wysokości 10 m3 na lokal na miesiąc.
 - 3.5.1. Powyższe przypadki powinny być udokumentowane protokołem spisany i podpisany w obecności użytkownika lokalu. (w przypadku odmowy złożenia podpisu fakt ten powinien być odnotowany i potwierdzony przez 2 osoby).
 - 3.5.2. Rozliczenie ryczałtowe obejmować będzie cały okres od ostatniego rzeczywistego rozliczenia do dnia stwierdzenia przypadku określonego w pkt. 3.5.
 - 3.5.3. Ryczałt ustalony w ust.3.5 nie podlega rozliczeniu w następnych okresach rozliczeniowych.
- 3.6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do:
 - 3.6.1. Dbłości o sprawność urządzenia pomiarowego w okresie eksploatacji.
 - 3.6.2. Wymiany na własny koszt wodomierza w przypadku:
 - jego uszkodzenia
 - utraty ważności cechy legalizacyjnej,
 - podejrzenia o niewłaściwe wskazania.
 - 3.6.3. Umożliwienia swobodnego dostępu do miejsca zabudowy wodomierza.
 - 3.6.4. Każdorazowego udostępnienia lokalu do przeprowadzenia odczytów i kontroli stanu technicznego wodomierza.
 - 3.6.5. W przypadku nieudostępnienia lokalu w dwóch kolejnych ustalonych ze Spółdzielnią terminach, każdy kolejny odczyt jest odpłatny w kwocie 20,00 PLN doliczonej do opłat eksploatacyjnych za dany lokal.

3.6.6. W przypadku przejściowej niesprawności wodomierza, zużycie wody w lokalu ustalone zostaje na podstawie średniego zużycia wody w tym lokalu w okresie rozliczeniowym poprzedzającym niesprawność wodomierza.

4. Koszty wywozu nieczystości stałych.

- 4.1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki Spółdzielni związane z :
 - 4.1.1. Opłatami za dzierżawę pojemników do składowania nieczystości oraz wywóz tych nieczystości , uiszczanych przez Spółdzielnię na rzecz usługodawców zewnętrznych ,
- 4.2. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości .Rozliczenie tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby lokali zlokalizowanych w danej nieruchomości.
- 4.3. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami wywozu nieczystości stałych w przeliczeniu na fizyczna jednostkę rozliczeniową może być wyższe niż dla lokali mieszkalnych , jeśli sposób korzystania z tych lokali powoduje zwiększone koszty wywozu tych nieczystości. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza.

5. Koszty eksploatacji dźwigów .

- 5.1. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń , nadzór techniczny nad nimi .
- 5.2. Koszty remontów dźwigów są rozliczane w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
- 5.3. Wymiana dźwigu jest ulepszeniem budynku i zasady rozliczania kosztów tej wymiany określają odrębne przepisy.
- 5.4. Koszty eksploatacji dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
- 5.5. Lokale stanowiące odrębną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji dźwigów w danej nieruchomości , jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej.
- 5.6. Część kosztów eksploatacji dźwigów przypadająca na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub najmu jest rozliczana odrębnie dla każdej nieruchomości.
- 5.7. Kosztami eksploatacji dźwigów obciąża się lokale położone w budynkach wyposażonych w dźwigi , położone powyżej najniższej kondygnacji , na której znajdują się drzwi wejściowe do dźwigu lub posiadających pomieszczenia przynależne w piwnicy albo poddaszu budynku.
- 5.8. Rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby lokali zlokalizowanych w danej nieruchomości.

6. Koszty utrzymania anten zbiorczych .

- 6.1. Koszty utrzymania anten zbiorczych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości . Nie zalicza się do kosztów opłat związanych z korzystaniem z pakietów programowych operatorów telewizji kablowej.
- 6.2. Koszty utrzymania anten zbiorczym rozliczane są proporcjonalnie do liczby lokali zlokalizowanych w danej nieruchomości.

7. Koszty utrzymania domofonów .

- 7.1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
- 7.2. Rozliczenia kosztów dokonuje się na poszczególne lokale podłączone do instalacji , niezależnie od charakteru lokalu , jego powierzchni czy liczby zameldowanych osób.

8. Podatek od nieruchomości.

- 8.1. Opłacany przez spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na:
 - 8.1.1. Podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
 - 8.1.2. Podatek od lokali mieszkalnych,
 - 8.1.3. Podatek od lokali użytkowych.
- 8.2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem od nieruchomości wymienionym w punktach 8.1.1. i 8.1.2. dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli w lokalu prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
- 8.3. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem od nieruchomości wymienionym w punktach 8.1.1. dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali a pozycję 8.1.3. rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.

- 8.4. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.
9. **Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.**
- 9.1. Ponośzone przez spółdzielnię opłaty roczne za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
- 9.2. Obciążenie poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
- 9.3. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.
10. **Utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku.**
- 10.1. Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości spółdzielni określonych w art.40 pkt.2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się związane z nimi wydatki spółdzielni określono rodzajowo w ust. 1 pkt 1 do 20.
- 10.2. Rada Nadzorcza spółdzielni dokonuje corocznego podziału kosztów utrzymania nieruchomości wymienionych w ust. 10.1.
- 10.2.1. Koszty obciążania nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali,
- 10.2.2. Koszty obciążające inne rodzaje działalności spółdzielni.
- 10.3. Koszty wymienione w ust. 10.2.1. są rozliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

III. Ustalanie opłat za używanie lokali.

1. Na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty:
- 1.1. Posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt.1 od 1 do 20.
- 1.2. Właściciel lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w punkcie 1. Od 1 do 7 oraz od 10 do 20.
- 1.3. Najemca lokalu użytkowego wnosi czynsz najmu ustalony zgodnie z umową najmu oraz opłaty za dostarczane media / zimna woda, ciepła woda, centralne ogrzewanie/ według wskazań urządzeń pomiarowych.
- 1.4. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu jaki spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższego jednak od kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na dany lokal; osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, ale uprawniona do lokalu zamiennego albo socjalnego, wnosi odszkodowanie wysokości czynszu albo innych opłat, jakie byłaby obowiązana wnieść, gdyby stosunek prawny nie wygasł.
- 1.5. Opłata za lokal służący potrzebom własnym spółdzielni jest ustalana jako suma pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt. 1. od 1 do 20 i obciąża koszty działalności, której dany lokal służy.
2. Określona w punkcie 1 opłata użytkownika danego lokalu będącego:
- 2.1. Członkiem spółdzielni jest pomniejszona o przysługujący danemu członkowi udział w pożytkach z działalności spółdzielni,
- 2.2. Właścicielem lokalu jest pomniejszona o przysługujący danemu właścicielowi udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.
3. Jeżeli część pomieszczeń ogólnego użytku w danej nieruchomości jest udostępniana czasowo do wyłącznego korzystania przez daną osobę / najem pomieszczenia ogólnego użytku /, to osoba ta obowiązana jest wnieść z tego tytułu comiesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie o udostępnienie pomieszczenia do wyłącznego korzystania.
- Opłaty te są:
- 3.1. Pożytkiem z działalności spółdzielni, jeśli spółdzielnia jest wyłącznym właścicielem danej nieruchomości.

3.2. Pozytkiem z nieruchomości wspólnej, jeśli dana nieruchomość jest współwłasnością dwu lub więcej osób.

4. Sprawy podatku od towarów i usług należnego (VAT) od opłat określonych w pkt 1 i 3 regulują odrębne przepisy. Podatek VAT od opłaty za używanie danego lokalu podwyższa opłatę określoną według pkt. 1. i 3.
5. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy do spółdzielni.
Jeżeli użytkownik zwalnia lokal nie odnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za okres remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia) jednak nie dłużej niż za 14 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić spółdzielnię pisemnie przed tą datą.
6. Za opłaty, o których mowa w pkt. III ust.1 solidarnie z członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokalu niebędącymi członkami spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają:
 - 6.1. Stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
 - 6.2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.Odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt.6.1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

IV. Obowiązki spółdzielni

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należyтым stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień ust.2 i 3. Obowiązkiem spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.
2. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw instalacji wewnątrz budynku obejmuje:
 - 2.1. Instalacji wodociągowej wody zimnej od przyłącza w budynku do zaworu odcinającego (wraz z zaworem) przed wodomierzem przypisanym do danego lokalu
 - 2.2. Instalacji wody ciepłej od węzła (kotłowni lokalnej) do zaworu odcinającego (wraz z zaworem) przed wodomierzem przypisanym do danego lokalu
 - 2.3. Instalacji kanalizacyjnej od przyłącza w budynku do pionów głównych (wraz z tymi pionami). W przypadku spowodowania niedrożności pionu z przyczyn leżących po stronie lokatora, koszty naprawy lub wymiany obciążają tegoż lokatora.
 - 2.4. Instalacji gazowej od przyłącza w budynku do zaworu odcinającego (wraz z zaworem) przed gazomierzem przypisanym do danego lokalu. Jeżeli gazomierz znajduje się w części wspólnej nieruchomości granicą odpowiedzialności są przegrody wydzielające lokal.
 - 2.5. Instalacji elektrycznej od zabezpieczenia głównego do zabezpieczenia przelicznikowego lokalu.
 - 2.6. Instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami.
 - 2.7. Instalacji anteny zbiorczej od anteny do gniazdka antenowego w lokalu
 - 2.8. Instalacji domofonowej od kasety przywołań do urządzenia odbiorczego w lokalu (bez osprzętu).
3. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków spółdzielni obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczanymi na rzecz spółdzielni za używanie lokali. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
 - 1) Naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) Naprawy i wymiany okien oraz drzwi,
 - 3) Naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,

- 4) Naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych oraz pionów zbiorczych w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności
- 5) Malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów ,
- 6) Malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli , urządzeń kuchennych , sanitarnych i grzewczych , w celu ich zabezpieczenia przed korozją ,
- 7) Odnowienie lokalu w przypadku zwolnienia lokalu do dyspozycji spółdzielni.
- 8) Zabezpieczanie powierzchni płyt balkonów i loggii przed wpływem warunków atmosferycznych. Konserwacja wewnętrznych części płyt osionowych i balustrad.

Naprawa wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu lub poza nim powstałych, z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciąża użytkownika lokalu.

Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu.

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 83 w dniu 15 maja 2012r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

B. Januszko - Pym

Przewodniczący Rady Nadzorczej

J. Gajda

()

()

UCHWAŁA NR. 85

**Rady Nadzorczej Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Iglica”
z dnia 27 września 2012r. w sprawie uchwalenia aneksu do Regulaminu
rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat
za używanie lokali.**

§ 1

Rada Nadzorcza Powszechnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Iglica” we Wrocławiu w oparciu o § 34 Statutu Spółdzielni uchwała aneks do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w postaci stanowiącej załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2

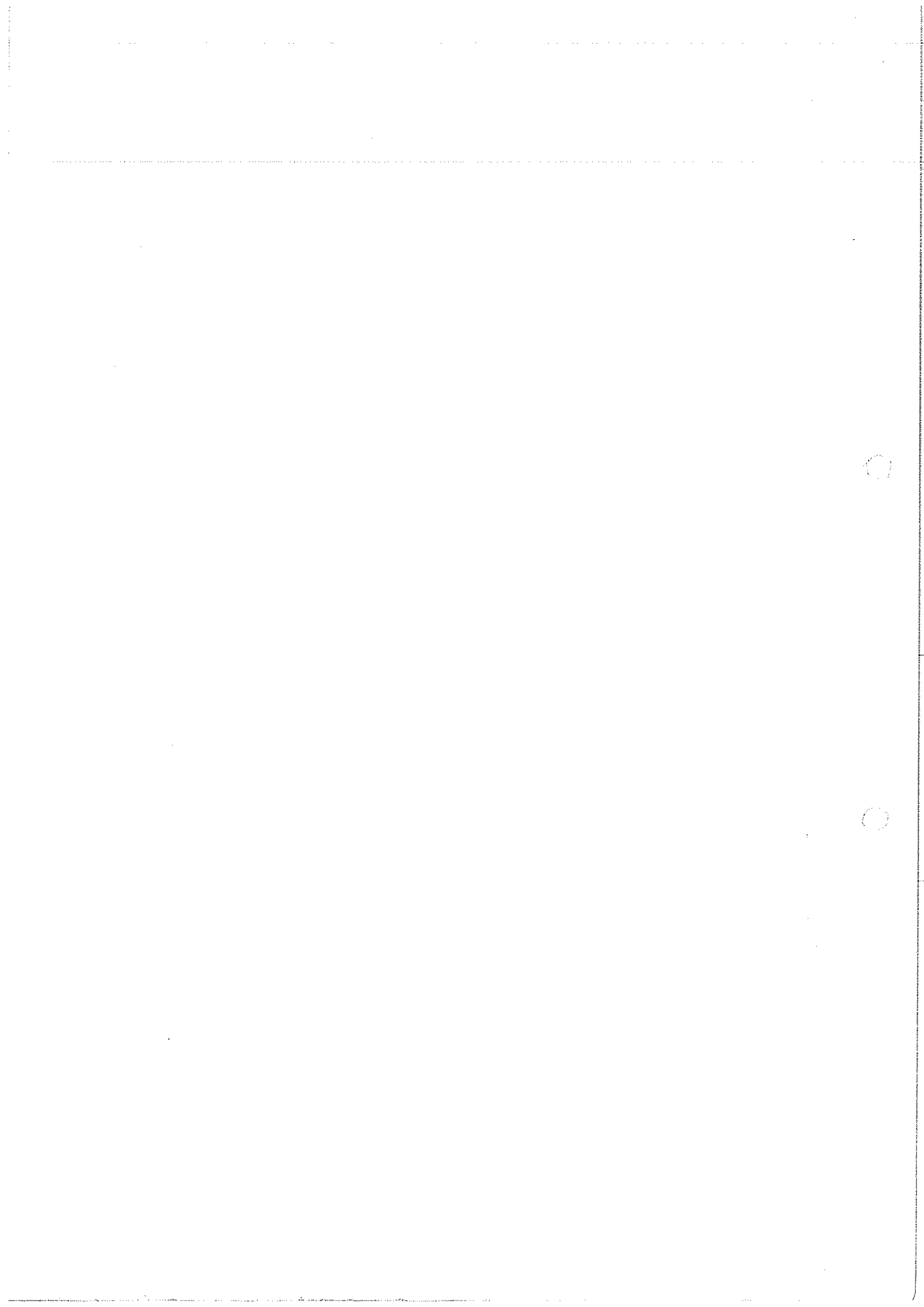
Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia niniejszej Uchwały.

Sekretarz Rady Nadzorczej

B. Białymyńska - Pyrasz

Przewodniczący Rady Nadzorczej

[Signature]



ANEKS DO REGULAMINU ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI
Z DNIA 15 MAJA 2012R

IV. Obowiązki spółdzielni

pkt 2. otrzymuje brzmienie:

2. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw instalacji wewnątrz budynku obejmuje:
- 2.1 Instalacji wodociągowej wody zimnej od przyłącza w budynku do zaworu odcinającego (wraz z zaworem) przed wodomierzem przypisanym do danego lokalu
 - 2.2 Instalacji wody ciepłej od węzła (kotłowni lokalnej) do zaworu odcinającego (wraz z zaworem) przed wodomierzem przypisanym do danego lokalu
 - 2.3 Instalacji kanalizacyjnej od przyłącza w budynku do trójników na pionach głównych (wraz z tymi pionami). W przypadku spowodowania niedrożności pionu z przyczyn leżących po stronie lokatora, koszty naprawy lub wymiany obciążają tegoż lokatora.
 - 2.4 Instalacji gazowej od przyłącza w budynku do zaworu odcinającego (wraz z zaworem) przed gazomierzem przypisanym do danego lokalu. Jeżeli gazomierz znajduje się w części wspólnej nieruchomości granicą odpowiedzialności są przegrody wydzielające lokal.
 - 2.5 Instalacji elektrycznej od zabezpieczenia głównego do zabezpieczenia przedlicznikowego lokalu.
 - 2.6 Instalacji centralnego ogrzewania do zaworu odcinającego (wraz z zaworem) przed rozdzielaczem lub licznikiem ciepła (nie obejmuje to instalacji centralnego ogrzewania w lokalach wyposażonych w kotły dwufunkcyjne)
 - 2.7 Instalacji anteny zbiorczej od anteny do gniazdka antenowego w lokalu
 - 2.8 Instalacji domofonowej od kasety przywołań do urządzenia odbiorczego w lokalu (bez osprzętu).

pkt3 ppkt 8) otrzymuje brzmienie:

- 8) Zabezpieczanie powierzchni płyt balkonów, loggii, tarasów przed wpływem warunków atmosferycznych. Konserwacja wewnętrznych części płyt osłonowych i balustrad

24.09.12r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

B. Wierzyńska - Pysz

Przewodniczący Rady Nadzorczej

J. Gajewski

Q

Q