

REGULAMIN

ROZLICZEŃ FINANSOWYCH

z użytkownikami lokali
mieszkalnych i użytkowych

Spółdzielni Mieszkaniowej w Żninie

Tekst jednolity uwzględniający zmiany podjęte w uchwałach Rady Nadzorczej

nr 76/2005, 77/2005, 104/2006, 27/2007, 151/2010, 154/2010, 188/2011, 262/2013 i 26/2014

Spis treści

I. ZASADY OGÓLNE.....	4
II. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ	7
III. NALICZANIE ZALICZEK I ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO CELÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA	13
IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW I NALICZANIE ZALICZEK DOSTAWY CIEPŁEJ I ZIMNEJ WODY ORAZ ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW	16
V. ODPISY NA FUNDUSZ REMONTOWY	20
VI. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW W ZAKRESIE REMONTÓW I NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI ORAZ ZASAD ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE	21
VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	25

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest w rozbiu na odrębne nieruchomości określone w uchwale Zebrania Przedstawicieli nr 7/2004 stosownie do postanowień art. 42 ust 3 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Regulamin został opracowany stosownie do postanowień art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 4 poz. 27) oraz postanowień statutu § 86, § 87, § 88.

ROZDZIAŁ I

ZASADY OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin określa rodzaje kosztów, jakimi obciąża się poszczególnych lokatorów lokali będących w zarządzie Spółdzielni i tak:
 - a) członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie i własnościowe), czyli zajmują lokale stanowiące spółdzielczy zasób mieszkaniowy, mają obowiązek ponosić koszty związane z:
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
 - remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez wpłaty na fundusz remontowy tworzony zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - uczestniczyć w zobowiązaniach spółdzielni z innych tytułów poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
 - b) członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wyodrębnionych mają obowiązek ponosić koszty związane z :
 - eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez wpłaty na fundusz remontowy tworzony zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - remontami części wspólnych.
 - c) właściciele lokali wyodrębnionych, nie będący członkami spółdzielni mają obowiązek ponosić koszty związane z:
 - eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - zarządem nieruchomości,
 - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu,

- remontami części wspólnych.
2. Regulamin ustala zasady rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i wysokości obciążeń lokali kosztami w ramach odrębnych nieruchomości:
- a) eksploatacji i utrzymania lokalu,
 - b) eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
 - c) eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania,
 - d) eksploatacji i utrzymania nieruchomości i mienia spółdzielczego,
 - e) dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody (rozliczanie wg węzłów cieplnych),
 - f) dostawy wody i odprowadzenia ścieków (rozliczanie wg liczników głównych na budynku lub grupy budynków),
 - g) opłata za gaz w budynkach o wspólnym liczniku,
 - h) wywozu nieczystości stałych.
3. Regulamin ustala:
- a) zasady tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych - będącego składnikiem kosztów eksploatacji podstawowej,
 - b) obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokalu,
 - c) zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale.

§2

1. Jednostką przeliczeniową służącą do obciążenia poszczególnych lokali kosztami są:
- a) 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) jedna osoba w nim zamieszkała,
 - c) wskazania urządzeń pomiarowych.

§ 3

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

§ 4

Podstawą do rozliczeń kosztów jest roczny plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą plan określa dane odrębnych nieruchomości.

§ 5

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

§ 6

Powierzchnią użytkową lokalu mieszkaniowego 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 200 cm.

§ 8

Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 100 do 200 cm to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

§ 9

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim.

§ 10

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie piwnic przynależnych do lokalu wg umowy, jeśli wysokość pomieszczenia jest wyższa niż 200 cm

§ 11

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

§ 12

1. Ilość osób zamieszkujących dany lokal ustala się na podstawie oświadczenia złożonego przez użytkownika lokalu posiadający tytuł prawny. (Załącznik nr. 1 do regulaminu)

2. **Korektę ilości osób zgłaszać należy zgłaszać do 20 każdego miesiąca ze skutkiem finansowym od początku miesiąca następnego.**
3. **Zarząd spółdzielni dokonuje weryfikacji złożonych oświadczeń na podstawie przeprowadzonego postępowania wyjaśniającego i zebranych dowodów, o której zawiadamia użytkownika lokalu na piśmie.**
4. **Udowodnione przypadki podania przez użytkownika mniejszej liczby zamieszkałych osób niż wynika z dokonanej weryfikacji, o której mowa w ust. 2, spowoduje obciążenie przez Spółdzielnię przez okres nie więcej 3 lata wstecz.**
5. **Gdy lokal mieszkalny wg oświadczenia użytkownika jest niezamieszkały lub zamieszkały przez osobę przebywającą czasowo, opłaty będą naliczane na jedną osobę.**

ROZDZIAŁ II

ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ

§ 13

1. **Naliczanie kosztów eksploatacji dokonywane jest w ramach corocznie uchwalonych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczo-finansowych dla całej Spółdzielni w tym dla poszczególnych nieruchomości.**
2. **Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, dokonywana jest korekta nakładów oraz wysokość opłat za użytkowanie lokali.**

§ 14

Koszty eksploatacji obciążają odrębnie lokale mieszkalne i użytkowe Spółdzielni.

§ 15

1. **Pożytki i inne przychody Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.**
2. **Właściciele praw do lokali nie będący członkami Spółdzielni nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów.**
3. **Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów**

§ 16

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

§ 17

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

§ 18

1. Ustalony średni roczny koszt eksploatacji 1 m² powierzchni powiększany jest odrębnie dla lokali mieszkalnych i użytkowych o odpisy na fundusz remontowy nakłady na konserwacje oraz opłaty na podatek od nieruchomości i wieczystego użytkowania terenu.
2. Zasady tworzenia i wydatkowania funduszu na remonty i nakłady na konserwacje określone są w zasadach gospodarowania funduszu remontowego uchwalonym przez Zebranie Przedstawicieli.
3. Wysokość podatku od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie terenu regulują odrębne przepisy podatkowe.

§ 19

1. **Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi kalkulowane na podstawie ewidencji księgowej obejmują:**
 - a) **koszty zależne od Spółdzielni Mieszkaniowej,**
 - b) **koszty niezależne od Spółdzielni Mieszkaniowej.**
2. **Koszty zależne od Spółdzielni Mieszkaniowej to:**
 - a) **koszty zarządzania i administrowania,**
 - b) **konserwacja i utrzymanie nieruchomości,**
 - c) **sprzątanie budynku i otoczenia,**
 - d) **fundusz remontowy,**
 - e) **opłata stała na koszty związane z obsługą rozliczenia zimnej wody i kanalizacji oraz abonament wodomierza,**
 - f) **konserwacja domofonów.**

3. Koszty niezależne od Spółdzielni Mieszkaniowej to:

- a) energia cieplna – opłata stała,**
- b) zaliczka za centralne ogrzewanie**
- c) opłata za gaz o wspólnym gazomierzu,**
- d) zimna woda i kanalizacja,**
- e) podgrzanie wody,**
- f) podatek od nieruchomości,**
- g) opłata za teren,**
- h) wywóz nieczystości,**
- i) energia elektryczna.**

§ 20

Obciążenia za lokale użytkowe zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni ustalane są na poziomie przewidywanych przybliżonych kosztów rzeczywistych, opłaty ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 21

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

§ 22

- 1. Wysokość zaliczek na koszty gospodarki mieszkaniowymi za lokale mieszkalne i użytkowe obejmują następujące rodzaje kosztów:**
 - a) koszty zależne od Spółdzielni Mieszkaniowej**
 - b) koszty niezależne od Spółdzielni Mieszkaniowej**
- 2. Zaliczki opłaty na koszty zależne i niezależne na lokale mieszkalne użytkowane bez tytułu prawnego ustalane są w formie odszkodowań wg odrębnych ustaleń Rady na wniosek Zarządu. Opłaty te mogą być zwiększone o 100% w stosunku do opłaty podstawowej.**
- 3. Zaliczki opłat na koszty zależne i niezależne za lokale mieszkalne zajmowane na zasadzie odrębnej własności przez właścicieli nie będących członkami spółdzielni mogą być wyższe od stawek dot. lokali zajmowanych na zasadzie spółdzielczych lokatorskich i własnościowych oraz odrębnej własności lokali członków spółdzielni w**

przypadku, gdy część kosztów zależnych (np. narzut kosztów zarządu) są w części pokrywane z pożytków i innych przychodów. Narzut kosztów zależnych Zarządu na opłaty za użytkowanie lokali zajmowanych przez właścicieli nie będącymi członkami spółdzielni może być wyższy niż przeciętnie kształtujące się koszty na 1 m² p.u.

4. **Zaliczki opłat kosztów zależnych i niezależnych za użytkowanie lokali użytkowych przydzielonych na zasadach praw własnościowych ustalane są na poziomie kosztów zbliżonych do rzeczywistych. Wysokość opłat ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.**
5. **Zaliczka za opłaty zależne i niezależne za użytkowanie lokali użytkowych zajmowanych na zasadach odrębnej własności lokali członków spółdzielni ustalana jest na poziomie zbliżonym do rzeczywistych wg umów najmu lokali użytkowych.**
6. **Zaliczki za opłaty eksploatacyjne za użytkowanie lokali użytkowych zajmowanych na zasadzie odrębnej własności lokali przez właścicieli nie będącymi członkami spółdzielni ustalane są wg umów z tymi właścicielami. Wysokość opłat ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.**
7. **Zaliczki za opłaty eksploatacyjne za najem lokali stanowiących własność spółdzielni ustala Zarząd w umowach najmu na podstawie przetargu lub negocjacji o ile przetarg nie doszedł do skutku.**

§ 23

W lokalach użytkowych własnościowych, w których ceny ustalone są na poziomie kosztów własnych, stawki opłat obliczane są, jak dla lokali mieszkalnych

§ 24

1. **Splątę zobowiązań długoterminowych i odsetek od niespłaconego kredytu ustala się i rozlicza w zł/m² powierzchni użytkowej lokali.**
2. **Splątę zobowiązań długoterminowych i odsetek zaciągniętych do 31.05.1992 roku dokonuje się w oparciu o ustawę o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnej oraz refundacji banków wypłaconych premii gwarancyjnych.**

§ 25

- 1. Stawkę za wywóz nieczystości stałych ustala się na podstawie uchwał wydanych przez: Rady Miejskiej Żnin lub Gminy Gąsawa i Rogowo, odpowiednio do lokalizacji nieruchomości.**
- 2. Oplata za wywóz nieczystości stałych wnoszona jest przez wszystkich zamieszkałych użytkowników mieszkań wymienionych w § 1 niniejszego Regulaminu.**
- 3. Oplata za wywóz nieczystości stałych stanowi iloczyn ilości osób zamieszkujących poszczególne lokale mieszkalne i stawki, o której mowa w ust. 1 i nie podlega rozliczeniu.**

§ 26

Oplacany podatek od nieruchomości jest rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w stosunku do zajmowanej pow. użytkowej lokalu.

§ 27

Oplaty za wieczyste użytkowanie terenu są rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości w stosunku do zajmowanej powierzchni użytkowej lokalu.

§ 28

1. Koszty dostawy gazu w budynkach o wspólnym gazomierzu rozliczane są dla każdego budynku .
2. Lokator wnosi zaliczki za dostawę gazu według ilości osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych.
3. Rozliczenie kosztów i dochodów za dostawę gazu dokonywane jest za rok kalendarzowy,
4. Niedoborem lub nadwyżką wynikłą z rozliczenia w poszczególnych budynkach obciążyć lub uznać wg następującej zasady: wynik z rozliczenia podzielić przez ilość osób zamieszkałych w danym budynku i pomnożyć przez ilość osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym.
5. Niedobór lub nadwyżka w budynku do wysokości 100,00 zł nie podlega rozliczeniu, lecz pozostaje do rozliczenia w następnym roku kalendarzowym.
6. W przypadku odcięcia dopływu ciepłej wody do lokalu mieszkalnego z przyczyn wymienionych w § 34 ust. 9 tego Regulaminu, podwyższeniu ulega zaliczka za gaz o koszty podgrzania ciepłej wody za miesiąc poprzedzający miesiąc, w którym dokonano odcięcia dopływu ciepłej wody.

ROZDZIAŁ III
NALICZANIE ZALICZEK I ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA DO
CELÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 29

I. Informacje i postanowienia ogólne.

1. Okres rozliczeniowy kosztów c.o. przyjmuje się od *01 stycznia do 31 grudnia danego roku kalendarzowego.* (w roku wprowadzenia zasady rozliczenie c.o. odbyłoby się od 01 czerwca roku poprzedniego do 31 maja roku bieżącego oraz od 01 czerwca do 31 grudnia rb.)
2. Koszt centralnego ogrzewania rozlicza się indywidualnie na budynki w terminach zgodnych z rocznymi odczytami podzielników kosztów ciepła.
3. Sezon grzewczy.
 - 3.1. Rozpoczęcie sezonu grzewczego może nastąpić, jeżeli temperatura zewnętrzna w okresie 3 dni po sobie następujących o godzinie 19⁰⁰ wynosi mniej niż 10 °C.
 - 3.2. Zakończenie sezonu grzewczego może nastąpić, jeżeli temperatura zewnętrzna w okresie 3 dni po sobie następujących o godzinie 19⁰⁰ wynosi więcej niż 10 °C.
 - 3.3. W okresie poza sezonem grzewczym (wiosna, jesień) przy niesprzyjających warunkach atmosferycznych Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję o włączeniu lub wyłączeniu centralnego ogrzewania.
4. **Opomiarowanie poprzez elektroniczne podzielniki ciepła może nastąpić w przypadku wyrażenia zgody 100 % użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w budynku.**

§ 30

II. Zasady naliczania kosztów centralnego ogrzewania.

1. Koszty centralnego ogrzewania ustala się przez zsumowanie w okresie rozliczeniowym miesięcznych kosztów powstałych przez wymnożenie ilości zużytego ciepła mierzonego w GJ ustalonych na podstawie comiesięcznych odczytów z mierników ciepła zlokalizowanych w węzłach cieplnych przez cenę zakupu energii cieplnej obowiązującą w danym miesiącu oraz dodanie opłat stałych za moc zamówioną, przesył, abonament i inne składniki ceny zakupu Koszty te pomniejszone są o koszty podgrzania ciepłej wody.
2. Tak ustalone koszty dzielimy na:

- 2.1 koszty stałe,
- 2.1.1. Na koszty stałe użytkownik lokalu nie ma bezpośredniego wpływu, gdyż są to koszty ponoszone na rzecz dostawcy ciepła przez cały rok za gotowość dostarczania energii cieplnej, w tym :
- a) opłata za moc zamówioną,
 - b) opłata za usługi przesyłowe,
 - c) opłata za abonament.
- 2.1.2. Koszty stałe są opłatą indywidualną dla każdego budynku mieszkalnego i nie podlegają rozliczeniu z użytkownikiem lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
- 2.2 koszty zmienne,
- 2.2.1. Koszt zmienny jest to opłata za zużyte ciepło przez budynek mieszkalny, wykazane na urządzeniu pomiarowym, pomnożone przez cenę 1 GJ ustaloną przez dostawcę wg comiesięcznych faktur, oraz koszt energii elektrycznej zużytej przez urządzenia elektryczne zamontowane w węźle cieplnym budynku.
- 2.2.2. Koszt zmienny podlega rozliczeniu z zaliczką wniesioną przez użytkownika lokalu mieszkalnego lub użytkowego

§ 31

III. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.

1. Budynki nieopomiarowane

- 1.1. Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej na cele c.o. w budynkach nieopomiarowanych, dokonuje się na koniec roku kalendarzowego wg następującej zasady :
- a) Koszty zmienne dzielimy przez powierzchnię użytkową budynku otrzymując koszt ogrzania 1m² powierzchni użytkowej danego budynku co jest jednocześnie kosztem ogrzania 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
 - b) Ustalony koszt ogrzania 1m² pow. użytkowej mnożymy przez powierzchnie lokalu. Uzyskany iloczyn jest kosztem centralnego ogrzewania dla indywidualnego lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
- 1.2. Nadpłatę rozlicza się w następujący sposób:

- a) jeżeli lokal mieszkalny nie jest zadłużony to nadpłata zaliczana jest na pomniejszenie wysokości opłaty w pozycji „centralne ogrzewanie” do wysokości nadpłaty,
 - b) jeżeli lokal mieszkalny posiada zadłużenie to nadpłata w pierwszej kolejności zaliczana będzie na spłatę tego zadłużenia do jego wysokości a w dalszej kolejności w pozycji „centralne ogrzewanie”,
 - c) jeżeli zadłużenie przewyższa nadpłatę to całość będzie zaliczana na poczet spłaty zadłużenia.
 - d) w przypadku zadłużenia z tytułu spłaty kredytu to nadpłata zawsze w pierwszej kolejności zaliczana będzie na spłatę tego kredytu,
- 1.3. Powstałą różnicę pomiędzy kosztem ogrzania a wniesionymi zaliczkami za centralne ogrzewanie rozlicza się następująco:
- 1.4. Niedopłatę wynikłą z rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania użytkownik dopłaca w ciągu 21 dni od otrzymania rozliczenia,

2. Budynki opomiarowane całkowicie

- 2.1. W budynkach posiadających mieszkania i lokale użytkowe, które wyposażone zostały w 100% na koniec każdego roku kalendarzowego przed sezonem grzewczym w „podzielniki kosztów ciepła”, dokonuje się rozliczenia raz w roku po sezonie grzewczym. 2.2
- 2.2. Ustalony koszt zmienny dla danego budynku jak w § 30 ust. 2.2.1. rozliczany jest przez firmę specjalistyczną, z którą Zarząd Spółdzielni zawarł umowę na rozliczenie podzielników kosztów ciepła.
- 2.3. **Przy rozliczeniu kosztów ogrzania wg podzielników kosztów ciepła uwzględnić należy:**
- a) jednostkę ogrzania wynikającą z podzielenia kosztu zmiennego przez sumę wszystkich jednostek zużytego ciepła wykazaną na podzielnikach kosztów ciepła w budynku,
 - b) ilość zużytego ciepła wykazanego na podzielniku ciepła w lokalu mieszkalnym,
 - c) współczynnik korekcyjny wynikający z usytuowania lokalu w budynku.
- 2.4. Powstałą różnicę pomiędzy kosztem ogrzania a wniesioną zaliczką rozliczamy jak § 31 ust. 1 pkt. 1.2.

- 2.5. Uszkodzenie plomb lub uszkodzenie podzielnika kosztów ciepła powoduje rozliczenie kosztów ciepła w sposób następujący: przyjmuje się najwyższe zużycie ciepła w pomieszczeniu o podobnym metrażu na tej samej kondygnacji w budynku.
- 2.6. Nie udostępnienie lub udostępnienie odczytu po czasie ustalonym przez firmę rozliczającą skutkuje rozliczeniem kosztów ogrzewania jak w § 31 ust. 3 .
- 2.7. Użytkownik nie może zrezygnować z podzielników kosztów ciepła w trakcie sezonu grzewczego.

§ 32

IV Zasady naliczania zaliczek za centralne ogrzewanie na dany sezon grzewczy.

1. Opłata stała jest opłatą wynikającą z § 30 ust. 2.1. i jest wnoszona przez użytkownika lokalu i jest naliczana na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Za zużyte ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania zaliczki na poszczególne mieszkania lub lokale użytkowe ustala Zarząd Spółdzielni w sposób następujący:
 - 2.1 dla budynków nieopomiarowanych , koszt ogrzewania danego budynku sezonu poprzedniego dzielimy przez powierzchnię budynku ustalając koszt ogrzewania 1m² mieszkania lub lokalu użytkowego, który jest wysokością zaliczki obowiązującej na nowy sezon grzewczy,
 - 2.2 dla budynków, w których mieszkania lub lokale użytkowe wyposażone zostały w 100% podzielniki kosztów, zaliczki ustala się na podstawie ubiegłorocznych kosztów zużycia ciepła uwzględniając wzrost cen ciepła.
- 3 Zaliczki na poczet centralnego ogrzewania dla potrzeb węzła cieplnego na każdy sezon grzewczy uchwała Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
- 4 Zaliczka za centralne ogrzewanie może ulec zmianie w przypadku zmiany taryf za centralne ogrzewanie przez Dostawcę ciepła.

ROZDZIAŁ IV

ROZLICZANIE KOSZTÓW I NALICZANIE ZALICZEK DOSTAWY CIEPŁEJ I ZIMNEJ WODY ORAZ ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

§ 33

I. Zasady naliczania zaliczek i rozliczania kosztów za podgrzanie wody.

1. Podstawą do określenia ilości GJ ciepła przypadającego na podgrzanie 1 m³ wody są ubiegłoroczne zużycia ciepła w miesiącach od maja do września (miesiące bez udziału ciepła zużywanego na potrzeby centralnego ogrzewania liczone w GJ), na podstawie odczytów z mierników ciepła zlokalizowanych w węzłach cieplnych oraz ilość wody podgrzanej zużytej w tym samym okresie w całym budynku, odczytane na licznikach ciepłej wody. Ustalony w ten sposób współczynnik przeliczeniowy z uwzględnieniem ewentualnej zmiany cen ciepła stanowi podstawę do naliczeń w następnym roku rozliczeniowym ilości GJ ciepła potrzebnego do podgrzania 1 m³ zimnej wody. Jest on ustalony dla każdego budynku indywidualnie (w przypadku węzła cieplnego grupowego współczynnik przeliczeniowy ustala się dla wszystkich budynków jednakowy)
2. Ustalanie wysokości zaliczek na podgrzanie wody.
 - 2.1. dla mieszkań bez wodomierzy ciepłej wody zaliczki ustala się jako iloczyn:
 - 3 m³ na osobę (miesięcznie) zamieszkującą
 - ceny 1 m³ podgrzania wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego
 - 2.2. dla mieszkań posiadających indywidualne wodomierze wg wskazań wodomierza przemnożone przez cenę 1 m³ podgrzania wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Rozliczenie średniej normy zużycia wody ciepłej następuje do 5 stycznia i 5 lipca oraz przy zmianie cen.
3. Koszty podgrzania wody.
 - 3.1. koszty podgrzania wody, gdzie zainstalowane są wodomierze indywidualne
 - a) dla mieszkań z indywidualnymi licznikami ciepłej wody koszt ustalony jest jako iloczyn:
 - ilości m³ zużytej ciepłej wody według liczników indywidualnych
 - współczynnika przeliczeniowego określonego zgodnie z pkt 1
 - cenę 1 GJ w okresach wymienionych w pkt 2.2.
 - b) dla mieszkań bez indywidualnych wodomierzy koszt określony jest w następujący sposób: ilość ciepłej wody zużytej według licznika w budynku na węźle cieplnym w roku rozliczeniowym, pomniejsza się o sumę zużycie z wodomierzy indywidualnych w lokalach mieszkalnych, użytkowych i pralniach. Tak ustalona ilość wody jest podzielona na ilość osób w mieszkaniach bez wodomierzy w następujący sposób: przyjmuję się za normę koszt podgrzania 3 m³ na osobę. Jeżeli ilość wody do rozliczenia jest

większa niż 3 m³ na osobę, jest ona w całości dzielona na osoby w mieszkaniach nieopomiarowanych. (ryczałtowcy)

§ 34

II. Zasady rozliczania kosztów zimnej wody.

1. Koszty zużycia zimnej wody naliczane są dla osób nie posiadających wodomierzy indywidualnych od ilości osób zamieszkałych w lokalu, a dla mieszkań posiadających wodomierze wg ilości zużytej wody określonej na podstawie odczytów z wodomierzy.
2. Dla mieszkań nieopomiarowanych normę ryczałtową ilości zużytej wody określa się na podstawie:

- ubiegłorocznych odczytów wodomierza głównego w budynku pomniejszoną o:
- sumę zużycia wody wykazanej na wodomierzach indywidualnych w mieszkaniach, lokalach użytkowych, pralniach

Różnicę dzieli się przez ilość osób zamieszkałych w lokalach nieopomiarowanych oraz przez ilość miesięcy okresu rozliczeniowego w celu otrzymania średnio miesięcznej normy ryczałtowej na jednego mieszkańca. Norma ryczałtowa nie może być wyższa niż 5,4 m³/osobę.

3. Wysokość miesięcznej opłaty za wodę dla poszczególnych lokali mieszkalnych ustala się poprzez pomnożenie normy ryczałtowej, ilości osób zamieszkałych i aktualnie obowiązującej ceny m³ wody.
 - 3.1. Użytkownik lokalu mieszkalnego oprócz opłaty z tytułu zużycia wody zobowiązany jest do uiszczania comiesięcznej opłaty stałej na koszty związane z obsługą systemu rozliczeń wody i odprowadzania ścieków, abonamentu za wodomierz główny, oraz na poczet pokrycia różnic w zużyciu wody pomiędzy licznikami indywidualnymi, a licznikiem głównym. Wysokość opłaty stałej od zajmowanego lokalu na wniosek Zarządu zatwierdza Rada Nadzorcza Spółdzielni.
4. Użytkownik jest zobowiązany do umożliwienia odczytu wskazań wodomierzy.
5. W przypadku niesprawności wodomierzy ilość pobranej wody ustala się na podstawie średniego zużycia za okres poprzedzający uszkodzenie, do czasu usunięcia przyczyn niesprawności. Koszty usunięcia zawinionej niesprawności wodomierza ponosi lokator.
 - 5.1. W przypadku niemożliwości odczytu wodomierzy w terminach ustalonych przez Zarząd, spowodowanej uniemożliwieniem przez lokatora dostępu do miejsca zainstalowania wodomierzy, Zarząd za okres rozliczeniowy naliczy ryczałt

zgodnie z uregulowaniami zawartymi w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. nr 72, poz. 747 z późn. zmianami), który nie podlega rozliczeniu w następnym okresie rozliczeniowym. Rozliczenie zużycia wody według wskazań wodomierzy następuje od chwili ponownego odczytu.

6. Stwierdzenie w trakcie odczytów wodomierzy braku plomb, bez niezwłocznego powiadomienia administracji Spółdzielni podlega karze w wysokości kosztów wymiany nowego wodomierza.
7. Wymiana, naprawa, legalizacja wodomierza musi być wykonana przez Spółdzielnię.
8. Różnicą wynikłą z odczytu między wskazaniami wodomierza głównego budynku, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych i zaliczek ryczałtowych i wnoszoną opłatą stałą obciąża się odbiorców indywidualnych budynków wg ilości osób zamieszkałych. Rozliczenia odbiorców indywidualnych dokonywać co kwartał.
9. W przypadku, gdy użytkownik lokalu mieszkalnego zalega z opłatami za mieszkanie za okres trzech miesięcy oraz po wezwaniu do zapłaty tej zaległości w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania zawierającego zagrożenie odcięcia dopływu ciepłej wody, a także po uprzednim przeprowadzeniu przez Zarząd bezskutecznej rozmowy z dłużnikiem, Zarząd Spółdzielni może pozbawić dłużnika korzystania z ciepłej wody w jego mieszkaniu do czasu całkowitej spłaty zadłużenia oraz kosztów odłączenia i podłączenia instalacji.
10. Niedobór lub nadwyżkę wynikającą z rozliczenia w poszczególnych budynkach obciążyć wg następującej zasady: wynik z rozliczenia podzielić przez ilość osób zamieszkałych w danym budynku i pomnożyć przez ilość osób zamieszkałych w danym lokalu..
11. Wynikiem z rozliczenia, o którym mowa w pkt 10 uznać lub obciążyć indywidualne mieszkania w budynku w następujący sposób:
 - Nadwyżkę uznać i zaliczyć na koncie „czynsz”
 - Niedoborem obciążyć indywidualnie użytkownika mieszkania.
12. Zarząd Spółdzielni na wniosek lokatora może dopłatę wynikającą z niedoboru rozłożyć na miesięczne raty.

§ 35

III. Zasady rozliczania kosztów odprowadzania ścieków.

1. Dla lokali opomiarowanych suma ilości zużytej wody ciepłej i zimnej stanowi ilość ścieków z danego lokalu.
2. Dla lokali nieopomiarowanych ilość ścieków z danego lokalu ustala się wg ustalonej normy ryczałtu zgodnie z § 34 pkt II ppkt 2 mnożąc przez ilość osób zamieszkałych.

ROZDZIAŁ V

ODPISY NA FUNDUSZ REMONTOWY

§ 36

Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane przez Radę Nadzorczą w celu zabezpieczenia środków na remonty zasobów mieszkaniowych.

§ 37

Ponoszone przez Spółdzielnię nakłady na remonty zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 38

Gospodarkę funduszem remontowym określają zasady gospodarowania funduszem remontowym uchwalonym przez Zebranie Przedstawicieli 27 czerwca 2001 r. a obowiązujący od 01 stycznia 2001 r. oraz Regulamin gospodarowania funduszem remontowym.

§ 39

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

§ 40

Remonty wykonane własnymi pracownikami obciążają fundusz remontowy nieruchomości na której został wykonany remont według stawek ustalonych przez Zarząd na dany rok.

ROZDZIAŁ VI
OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW W ZAKRESIE REMONTÓW I
NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI ORAZ ZASAD ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI Z
CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE

§ 41

I. Podział napraw wewnątrz lokali obciążające Spółdzielnię oraz jej członków:

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje:
 - a) naprawy wszystkich przewodów instalacyjnych znajdujących się w lokalach (z wyłączeniem osprzętu i urządzeń technicznych) wchodzących w zakres standardowego wyposażenia lokali
 - b) naprawy lub modernizacji całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania
 - c) naprawy i wymiany wodomierzy po okresie gwarancyjnym oraz zaworów odcinających
 - d) naprawy instalacji i centralek domofonu po okresie gwarancyjnym z wyłączeniem aparatów lokatorskich
2. Naprawy, o których mowa w ust.1 finansowane są z funduszu na remonty i konserwację Spółdzielni
3. Do przeprowadzenia napraw, o których mowa w ust. 1, lokator zobowiązany jest udostępnić lokal na przeprowadzenie prac (§ 15 pkt 11 statutu Spółdzielni)
4. W przypadku braku zgody na przeprowadzenie prac w lokalu lokatora na żądanie Spółdzielni, lokator ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim.
5. Naprawy wewnątrz i na zewnątrz lokali nie zaliczane w regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają jej członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka Spółdzielni zajmującego lokal w budynku Spółdzielni ustala się:
 - a) obowiązek odnawiania lokalu polegający na:
 - malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu,
 - malowaniu drzwi, okien, mebli, wbudowanych ścian, podłóg przeznaczonych do malowania, grzejników, zlewów, zlewozmywaków, spłuczek, wanien, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją - w miarę potrzeb.
 - b) naprawy urządzeń sanitarnych w mieszkaniu, łącznie z wymianą tych urządzeń,

- c) naprawy lub wymiany podłóg,
 - d) naprawy lub wymiany osprzętu i urządzeń technicznych z wyłączeniem instalacji centralnego ogrzewania,
 - e) naprawy lub wymiany aparatów lokatorskich domofonu oraz dorobienie kluczy do wkładek drzwi wejściowych,
 - f) wymiana stolarki okiennej.
6. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy członka Spółdzielni lub jego domowników obciążają członka Spółdzielni
7. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczane do obowiązków członka Spółdzielni oraz odnowieniu lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię, tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego członka Spółdzielni, poza opłatami czynszowymi uiszczanymi za używanie lokalu.

§ 42

II. Rozliczanie finansowe Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale zajmowane na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu.

1. Rozliczeń Spółdzielni z jej członkami zwalnającymi lokal z tytułu udziału, wkładu mieszkaniowego oraz opłat czynszowych dokonuje się wg zasad określonych w Statucie Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni zwalnający lokal zobowiązany jest:
 - a) przekazać lokal Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię. Odnowienie lokalu powinno polegać na pomalowaniu bądź wytapetowaniu mieszkania w zależności od rozwiązania zastanego w momencie przydziału lokalu
 - b) usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu powstałych z winy członka Spółdzielni lub osób z nim zamieszkałych.
 - c) pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno - sanitarnych oraz innych elementów wykończenia mieszkania, zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu stanowiących normatywne wyposażenie lokalu.
 - d) pokryć koszty zużycia bądź wymiany podłóg.
3. Spółdzielnia może odstąpić od określonych w ust. 2 zasad rozliczeń przy zwalnianiu lokalu pod warunkiem, iż jej członkowie zwalnający i obejmujący lokal złożą pisemne oświadczenie o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą, bez pośrednictwa Spółdzielni.

4. Członek Spółdzielni zwalnający lokal obowiązany jest pokryć koszty zużycia urządzeń techniczno - sanitarnych w pełnej wysokości za cały okres używania przez niego lokalu. Koszty te ustalone są przez Spółdzielnię odpowiednio do stopnia zużycia urządzeń.
5. Ocena stopnia zużycia urządzeń techniczno - sanitarnych powinna być dokonywana komisyjnie z udziałem zainteresowanego członka Spółdzielni w trakcie wizytacji lokalu - przy uwzględnieniu normatywnych okresów użytkowania tych urządzeń, określonych w tabeli załączonej do regulaminu. W sytuacji, gdy stopień zużycia urządzeń techniczno - sanitarnych znacznie odbiega od normatywnych okresów ich użytkowania, ocena stopnia zużycia tych urządzeń powinna być dokonana na podstawie stanu faktycznego. Zasada ta powinna być szczególnie stosowana w przypadkach, gdy członek Spółdzielni dokonywał napraw bądź wymian tych urządzeń w czasie użytkowania lokalu.
6. Podstawą do ustalania kosztów zużycia urządzeń techniczno - sanitarnych jest ich wartość w stanie nowym, ustalona wg cen detalicznych (podwyższonych o koszty instalacji urządzeń) obowiązujących w dniu zwalniania lokalu. Jednakże w przypadku braku aktualnej ceny urządzenia (np. z uwagi na zaprzestanie produkcji) jego wartość w stanie nowym ustala się wg ceny urządzenia podobnego co do wartości techniczno - użytkowych i estetycznych.
7. Przy ocenie stopnia zużycia materiałów podłogowych należy stosować zasady analogicznie, jak dla urządzeń techniczno - sanitarnych i estetycznych w ust. 4 - 6.
8. Środki wpłacone przez członka Spółdzielni zwalnającego lokal z tytułu zużycia urządzeń techniczno - sanitarnych oraz materiałów podłogowych Spółdzielnia stawia do dyspozycji członka Spółdzielni obejmującego ten lokal w używanie w momencie, gdy zachodzi konieczność wymiany tych urządzeń i podłóg. W momencie przydziału takiego lokalu Spółdzielnia powinna poinformować pisemnie swojego członka obejmującego lokal o przysługującej mu kwocie wpłaconej przez poprzedniego użytkownika.
9. Dopuszczalne jest wypłacenie członkowi Spółdzielni obejmującemu zwalniany lokal kwoty, o której mowa w ust. 8 w momencie przydziału lokalu, z równoczesnym złożeniem pisemnego oświadczenia o przyjęciu przez niego całości zobowiązań finansowych związanych z wymianą urządzeń i materiałów podłogowych. Zasada ta powinna być szczególnie stosowana w przypadku, gdy członek Spółdzielni obejmujący lokal zajmowany dotychczas na warunkach lokatorskich zgłasza chęć uzyskania uprawnień własnościowych do tego lokalu.

§ 43

III. Rozliczenie finansowe Spółdzielni z jej członkami zwalnającymi lokale zajmowane na warunkach własnościowego prawa do lokalu.

1. Rozliczeń Spółdzielni z jej członkami zwalnającymi lokale z tytułu udziału, wkładu budowlanego oraz opłat czynszowych dokonuje się wg zasad określonych w Statucie Spółdzielni.
2. Przy uwzględnianiu zużycia lokalu, w ramach rozliczeń z tyt. wkładu budowlanego, w części dotyczącej urządzeń techniczno - sanitarnych oraz innych elementów wyposażenia i wykończenia mieszkań Spółdzielnia może przyjmować zasady określone w § 42 cz. II ust. 4 - 6.
3. Członek Spółdzielni zwalnający lokal własnościowy i pozostawiający go do dyspozycji Spółdzielni obowiązany jest przekazać lokal w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię.

§ 44

IV. Dodatkowe wyposażenie mieszkań

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez członków Spółdzielni z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową mieszkania. Jako podstawowy element ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań uznaje się:
 - a) położenie podłóg z klepek drewnianych względnie parkietu mozaikowego
 - b) wykonanie zmywalnych okładzin ściennych (glazura, itp.)
 - c) obudowa węzłów urządzeń sanitarnych (obudowa pionów wodno - kanalizacyjnych, obudowa wanien, itp.)
 - d) instalowanie umywalek oraz osobnej armatury do wanien i umywalek w łazienkach
 - e) stosowanie w łazienkach i WC - zamiast lastriko - innych właściwych podłogowych materiałów np. terrakota.
2. Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi - wówczas wymagana jest zgoda Zarządu.
3. Wartość nakładów, o których mowa w ust.1 nie jest zaliczana na wkłady mieszkaniowe

(budowlane)

4. W odniesieniu do zwalnianych mieszkań lokatorskich Spółdzielnia nie może uchylić się od pośredniczenia w rozliczeniach z tytułu dodatkowego zakresu wyposażenia i wykończenia mieszkania określonego w ust. 1.
5. Za urządzenia i wyposażenie ponadnormatywne uznane przez Spółdzielnię za przydatne, jej członek zwalnający lokal otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia ponadnormatywnego (po uwzględnieniu kosztów zużycia), a członek Spółdzielni obejmujący lokal wpłaca tę samą kwotę.
6. Zwolnione mieszkanie, w którym wykonano wyposażenie ponadnormatywne obejmujące elementy nie zaliczane do zakresu podstawowego, powinny być w miarę możliwości przydzielane członkom Spółdzielni, którzy wyrażają zgodę na przyjęcie po poprzednim użytkowniku całości pozostawionego wyposażenia.
7. Jeżeli jednak nie jest możliwy przydział lokalu przy uwzględnieniu zasady, o której mowa w ust. 6 i członek Spółdzielni nowo obejmujący zwalniany lokal nie wyraża zgody na przyjęcie wyposażenia ponadnormatywnego, nie zaliczanego do zakresu podstawowego - członek Spółdzielni zwalnający lokal zobowiązany jest to wyposażenie zabrać przywracając stan pierwotny lokalu.
8. Rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań powinny odbywać się za pośrednictwem Spółdzielni chyba, że jej członkowie - zwalnający i obejmujący złożą w Spółdzielni pisemne oświadczenie o dokonaniu bezpośrednio między sobą tych rozliczeń.
9. Rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań, w odniesieniu do lokali własnościowych zbywanych przez członków Spółdzielni, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami. W przypadku, gdy lokal własnościowy wraz z wyposażeniem ponadnormatywnym przekazany jest Spółdzielni, wypłacana członkowi Spółdzielni równowartość spółdzielczego prawa do lokalu obejmuje również ekwiwalent za pozostawione wyposażenie ponadnormatywne, jeżeli jest ono przez Spółdzielnię uznane za przydatne (pod względem użytkowym i estetycznym) do dalszego używania.

ROZDZIAŁ VII

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 45

Ustalony koszt gospodarki zasobami mieszkaniowymi i obciążenie poszczególnych lokali stanowi podstawę do określenia przez Zarząd Spółdzielni wysokości stawek opłat na rok następny.

§ 46

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji lokatora, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
2. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i protokolarnego oddania kluczy.
3. Jeżeli użytkownik zwalnia nieodnowiony lokal, zobowiązany jest pokryć opłaty za okres remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia), jednak nie dłużej niż za 14 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu.

§ 47

1. Opłaty za używanie lokalu są płatne z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia naliczy odsetki ustawowe za zwłokę zgodnie z zapisem statutu § 88 pkt. 5, 6.
2. Za opłaty, za używanie lokalu solidarnie z członkami spółdzielni lub właścicielami nie będącymi członkami odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie.

§ 48

O zmianie wysokości opłat Zarząd jest zobowiązany powiadomić członków, co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 49

Członkowie mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym a po jego wyczerpaniu – na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

§ 50

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,
4. dostarczenie podgrzanej wody o normatywnej temperaturze,
5. sprawną obsługę administracyjną.

§ 51

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 niedogrzewane mieszkanie przysługuje bonifikata liczona za każdy dzień niedogrzewania, jeżeli temperatura w lokalu przez co najmniej dwa kolejne dni wynosi
 - a) + 15° C lub mniej - w wysokości 1/15 części opłaty miesięcznej
 - b) poniżej + 18° C, ale jest wyższa niż + 15° C w wysokości 1/30 części opłaty miesięcznej
2. brak ciepłej wody - bonifikata dotyczy lokali, dla których opłaty za podgrzanie ciepłej wody wnoszone są w formie ryczałtowej. Za brak dostawy ciepłej wody użytkowej do mieszkania w ciągu dwóch kolejnych dni przysługuje bonifikata w wysokości 1/30 części wpłaty miesięcznej za podgrzanie wody, licząc od drugiego dnia, w którym nastąpiła przerwa.

§ 52

Decyzję o udzieleniu bonifikaty podejmuje Zarząd.

§ 53

Członek Spółdzielni może na swój wniosek uzyskać zniżkę w opłatach za mieszkanie na osobę wspólnie z nimi zamieszkałą i zameldowaną lecz czasowo nie korzystającą z lokalu. Jeżeli okres czasowej nieobecności trwa dłużej niż dwa miesiące zniżki udzielane są na podstawie pisemnego zgłoszenia tego faktu i przedłożenia potwierdzających dokumentów o nieobecności danej osoby.

§ 54

Integralną częścią niniejszego regulaminu stanowi załącznik o normatywnym okresie użytkowania urządzeń techniczno-sanitarnych i materiałów podłogowych

§ 55

1. Regulamin zatwierdza Rada Nadzorcza
2. Regulamin obowiązuje od dnia 04 października 2004 r.

§ 56

Regulamin został uchwalony w dniu 04 października 2004 r. uchwałą nr 59/2004 Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Zarząd:

Przewodniczący

1.....

.....

2.....

Sekretarz

Normatywne okresy użytkowania urządzeń techniczno-sanitarnych oraz materiałów podłogowych.

Lp.	Wyszczególnienie	Trwałość w latach
Urządzenia techniczno - sanitarne		
1.	Bateria wannowa z natryskiem ręcznym	10
3.	Bateria zlewozmywakowa lub umywalkowa	10
7.	Umywalka fajansowa	10
9.	Miska ustępowa fajansowa kompletna	6
12.	Spluczki, dolnopłuki	8
13.	Wanna kąpielowa żeliwna komplet	15
14.	Wanna jw. lecz z blachy stalowej emaliowanej kpl.	10
18.	Kuchnia gazowa wolnostojąca z piekarnikiem 3-4 palnikowa	10
24.	Zlewozmywak blaszany emaliowany	8
25.	Zlewozmywak stalowy nierdzewny	15
Materiały podłogowe		
1.	Parkiet (deszczółki)	30
2.	Parkiet mozaikowy	25
3.	Wykładziny podłogowe PCV (bez warstw izolacyjnych)	
	– elastyczna jednorodna winigam Rekord	15
	– elastyczna niejednorodna winigam Rekord	15
	– płytki PCV	15
4.	Wykładziny podłogowe z PCV z warstwą izolacyjną	
	– Lentex	8
	– winigam Record Elastic	10
5.	Panele podłogowe	15
6.	Terakota i materiały ścienne okładzinowe (płytki szkliwione)	15

Zatwierdzono