

REGULAMIN

ROZLICZEŃ FINANSOWYCH SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO -WŁASNOŚCIOWEJ W OPOLU Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 1995r. Nr 54, poz.288 z późniejszymi zmianami), Ustawa z dnia 15.grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz.27 wraz z późniejszymi zmianami), Ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. Nr 8, poz. 31 z późniejszymi zmianami) oraz inne przepisy prawne.
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Opolu, zwanej dalej Spółdzielnią, zarejestrowany przez Sąd.

D Z I A Ł I : ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE

ROZDZIAŁ I : ZASADY OGÓLNE

1. Celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:
 - a) eksploatacji lokalu :
 - centralnego ogrzewania,
 - dostawy ciepła na cele podgrzania wody,
 - dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
 - wywozu nieczystości,
 - rozliczenia mediów,
 - podatku od nieruchomości z wyłączeniem lokali na odrębnej własności.
 - b) eksploatacji nieruchomości wspólnej :
 - eksploatacji,
 - energii elektrycznej,
 - konserwacji i przeglądów technicznych,
 - ubezpieczenia.
 - c) eksploatacji dźwigów,
 - d) utrzymania mienia ogólnospółdzielczego,
 - e) zarządzania,
 - f) organów samorządowych,
 - g) działalności społeczno – wychowawczej,
 - h) odpisu na fundusz remontowy, którego zasady tworzenia i wydatkowania określa odrębny regulamin.
2. Jednostkami do obliczenia obciążeń poszczególnych lokali są :
 - 1m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - jedna osoba zameldowana,

- wskazanie urządzeń pomiarowych,
 - 1 lokal.
3. Stawka opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych uchwała właściwa Rada Osiedla.
 4. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
 5. Podstawą do rozliczeń kosztów jest roczny plan finansowy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ II : FIZYCZNE JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. 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 zabudowy korytarza (z wyjątkiem balkonów, loggi, antresol, pralni, suszarni, strychów i piwnic).
3. 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 140 cm.
4. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.
5. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych.
6. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi określa się wg powykonawczej dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię.

ROZDZIAŁ III : ROZLICZENIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH I LOKALI UŻYTKOWYCH

1. Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych rozliczane są w układzie istniejących, nieruchomości, w rozbiciu na lokale mieszkalne i użytkowe.
2. Koszty eksploatacji obciążają wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe Spółdzielni.
3. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji (bez odpisu na fundusz remontowy oraz podatku od nieruchomości) jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej.
4. Średni roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych na 1 m² powiększa się dla lokali użytkowych z tytułu wyższych stawek opłat za usługi komunalne i inne

dotatkowe koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z tymi lokalami.

5. Kwotę kosztów eksploatacji przypadającą na lokale mieszkalne ustala się przez odjęcie od ogólnej kwoty kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, kwoty przypadającej na lokale użytkowe.
6. Naliczenia podatku od nieruchomości dokonuje się wg odrębnych przepisów (Uchwała Rady Miasta).

ROZDZIAŁ IV : ROZLICZENIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY.

1. Koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej składają się z kosztów stałych, wynikających z mocy zamówionej i kosztów zmiennych, określanych na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych (liczników ciepła) w węzłach :
 - a) koszty stałe centralnego ogrzewania rozlicza się na $1m^2$ powierzchni użytkowej lokalu w obrębie węzła,
 - b) koszty stałe podgrzania wody wodociągowej rozlicza się na lokal mieszkalny w obrębie węzła,
 - c) koszty zmienne centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej rozlicza się w lokalach wg wskazań urządzeń pomiarowych (liczników ciepła) w węzłach i innych urządzeń dopuszczonych do rozliczeń.
2. Za powierzchnię ogrzewaną w lokalach mieszkalnych uważa się powierzchnię użytkową, zgodną z projektem technicznym.
3. 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.
4. Opłatę za $1m^2$ powierzchni lokalu z tytułu kosztów stałych ogrzewania wylicza się według wzoru :

$$O_u = O_{bo} / P_{zo}$$

O_u – opłata stała za dostarczone ciepło na ogrzewanie, pobierana przez 12 m-cy w roku

O_{bo} – suma miesięcznych opłat, ponoszonych w obrębie węzła wynikających z:

- mocy cieplnej zamówionej,
- opłaty za nośnik ciepła,
- opłaty za usługi przesyłowe,
- opłaty za dodatkowo zlecone przez odbiorcę przerwanie i wznowienie dostarczania ciepła,

P_{zo} – suma powierzchni wszystkich lokali w obrębie węzła, dla którego ustalane są miesięczne opłaty stałe za ogrzewanie.

5. Opłatę – zaliczkę z tytułu kosztów zmiennych za ogrzanie $1m^2$ powierzchni użytkowej jednego lokalu wylicza się dzieląc przewidywane koszty zmienne, wyliczone na bazie średniego zużycia ciepła za ostatnie okresy rozliczeniowe dla lokali w obrębie węzła, przez ilość miesięcy w roku i powierzchnię użytkową lokali. Opłatę pobiera się przez 12 m-cy w roku .
6. Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się na zespoły budynków lub budynki wyposażone

w urządzenia do pomiaru ilości dostarczonej energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania z podziałem na koszty stałe i zmienne.

7. Rozliczenie kosztów zmiennych centralnego ogrzewania w lokalach mieszkalnych następuje na podstawie przedstawionego podziału, za rok kalendarzowy w terminie do 31 maja następnego roku:
 - 35% kosztów, wynikających ze wskazań urządzenia pomiarowego (licznika ciepła) – rozliczone w przeliczeniu na 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu,
 - 65% kosztów ze wskazań urządzenia pomiarowego (licznika ciepła) – rozliczone wg odczytów innych urządzeń (podzielników).
 8. Użytkownik zobowiązany jest w określonych terminach do udostępnienia lokalu mieszkalnego, celem dokonania odczytów urządzeń.
 9. Brak odczytu urządzeń w lokalu mieszkalnym powstały z winy użytkownika spowoduje rozliczenie wg średniego obciążenia za 1m^2 powierzchni użytkowej w obrębie węzła powiększonego o 100% części zmiennej.
 10. Brak odczytu jednego urządzenia w lokalu mieszkalnym, powstałego z winy użytkownika (nie zamontowany podzielnik, brak dostępu do podzielnika, zerwanie plomb na podzielniku, uszkodzenie podzielnika, zdemontowany grzejnik bez zgody Spółdzielni) spowoduje rozliczenie wg. wartości szacowanych wynikających ze zużycia w takich samych pomieszczeniach w pionie, powiększone o 100%.
 11. Brak odczytu więcej niż jednego urządzenia, w lokalu mieszkalnym, powstałego z winy użytkownika (nie zamontowany podzielnik, brak dostępu do podzielnika, zerwanie plomb na podzielniku, uszkodzenie podzielnika, zdemontowany grzejnik bez zgody Spółdzielni) spowoduje rozliczenie wg. średniego obciążenia za 1m^2 powierzchni użytkowej w obrębie węzła powiększonego o 100% części zmiennej.
 12. Brak odczytu urządzeń w lokalu mieszkalnym spowodowany uszkodzeniem podzielnika, powstałym bez winy użytkownika, spowoduje rozliczenie wg wartości szacowanych wynikających ze zużycia w takich samych pomieszczeniach w pionie.
 13. Brak odczytu urządzenia w lokalu mieszkalnym spowodowany demontażem grzejnika za zgodą Spółdzielni, udzielonej do dnia uchwalenia niniejszego regulaminu - rozlicza się według wartości szacowanych wynikających ze zużycia w takich samych pomieszczeniach w pionie.
 14. W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego w ciągu roku, lokal nie będzie podlegał rozliczeniu z urządzeń. Koszt zmienny jest równy wniesionym przedpłatom (zaliczkom).
 15. Urządzenia pomocnicze do indywidualnego rozliczania kosztów (podzielniki kosztów) montowane są w lokalach mieszkalnych (z wyłączeniem łazienek) wyłącznie na instalacji (grzejnikach) zgodnej z dokumentacją, w oparciu o którą została ona wykonana.
 16. Za lokal mieszkalny objęty dostawami ciepłej wody uważa się taki lokal, w którym zgodnie z dokumentacją techniczną jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczanej centralnie.
- Wszystkie lokale mieszkalne w zasobach Spółdzielni objęte są dostawą ciepłej wody.

17. Za lokal użytkowy objęty dostawami ciepłej wody uważa się taki lokal, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczanej centralnie.
18. Opłatę za lokal z tytułu kosztów stałych podgrzania wody wodociągowej wylicza się wg wzoru :

$$O_u = O_{bo} / P_{zo}$$

- O_u – miesięczna opłata stała dla danego lokalu za dostarczone ciepło na podgrzanie wody wodociągowej, pobierana przez 12 m-cy w roku,
- O_{bo} – suma miesięcznych opłat stałych ponoszonych w obrębie węzła / nieruchomości wynikających z mocy cieplnej zamówionej,
- P_{zo} – ilość wszystkich lokali w obrębie węzła / nieruchomości, dla których ustalone są miesięczne opłaty stałe za podgrzanie wody wodociągowej.

19. Opłatę – zaliczkę z tytułu kosztów zmiennych za podgrzanie $1m^3$ wody wodociągowej wylicza się wg wzoru :

$$O_{uw} = O_{zw} \times G_{pu} / G_{oo}$$

- O_{uw} – opłata – zaliczka dla danego lokalu za dostarczone ciepło za podgrzanie wody wodociągowej w okresie rozliczeniowym, w obrębie węzła / nieruchomości,
- O_{zw} – iloczyn jednostkowy ceny ciepła dla danej grupy odbiorców i ilości ciepła dostarczonego w celu podgrzania wody wodociągowej w okresie rozliczeniowym w obrębie węzła / nieruchomości,
- G_{pu} – suma odczytów wskazań przepływomierzy zainstalowanych w punktach poboru ciepłej wody użytkowej w danym lokalu $/m^3/$ w okresie rozliczeniowym w obrębie węzła / nieruchomości,
- G_{oo} – suma wskazań przepływomierzy zainstalowanych w punktach poboru ciepłej wody użytkowej we wszystkich lokalach odbiorców w obrębie węzła / nieruchomości w okresie rozliczeniowym.

Opłatę – zaliczkę ustala się na 12 m-cy i rozlicza się w okresach kwartalnych, półrocznych lub rocznych.

20. W razie przejściowej niesprawności wodomierza, zainstalowanego w punkcie poboru ciepłej wody użytkowej w lokalu, wielkość opłaty za podgrzanie wody wodociągowej ustala się na podstawie średniego zużycia za okres poprzedzający uszkodzenie, do czasu usunięcia niesprawności.
21. Koszty dostawy energii cieplnej podlegają rozliczeniu w obrębie węzła w okresach rocznych.

ROZDZIAŁ V : ROZLICZENIA KOSZTÓW DOSTAWY WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

1. Koszt zużycia wody i odprowadzania ścieków rozliczane są na podstawie odczytów wodomierzy zbiorczych zainstalowanych na przyłączy sieci osiedlowych i aktualnej ceny:
 - a) w lokalach mieszkalnych zasilanych z jednego przyłączy, w których wszystkie mieszkania wyposażone są w wodomierze indywidualne, rozliczenie następuje według faktycznego zużycia. Różnicą wynikającą z odczytu wodomierza zainstalowanego na przyłączy i sumy odczytów z wodomierzy indywidualnych obciąża się koszty eksploatacji podstawowej osiedla, nieruchomości,
 - b) w lokalach mieszkalnych nie posiadających wodomierzy indywidualnych, rozliczenie następuje na podstawie określonego przez Radę Nadzorczą ryczałtu (załącznik nr 4)

w odniesieniu do ilości osób zameldowanych w tych lokalach.

2. Rozliczenie faktycznego zużycia wody następuje w oparciu o odczyty dokonywane przez Administrację Osiedla Spółdzielni w okresach kwartalnych lub półrocznych oraz przy zmianie ceny wody. Stanowić ono będzie podstawę do rozliczeń oraz określenia opłat za zużycie wody w następnym okresie rozliczeniowym.
3. Lokator zobowiązany jest do niezwłocznego zgłoszenia w Administracji Osiedla Spółdzielni faktu niesprawności wodomierza. Spółdzielnia w ramach kosztów eksploatacji dokonuje wymiany lub naprawy uszkodzonego wodomierza po okresie gwarancji. W przypadku uszkodzenia wodomierza z winy lokatora ponosi on koszt naprawy lub wymiany.
4. W razie przejściowej niesprawności wodomierza zamontowanego w mieszkaniu, ilość pobranej wody ustala się na podstawie średniego zużycia za okres poprzedzający uszkodzenie do czasu usunięcia niesprawności.
5. W przypadku stwierdzenia przez Administrację Osiedla Spółdzielni, że któryś z wodomierzy jest niesprawny, członek Spółdzielni jest zobowiązany do niezwłocznego udostępnienia mieszkania celem usunięcia przyczyny niesprawności w terminie uzgodnionym z Administracją Osiedla Spółdzielni, w okresie nie dłuższym niż 30 dni. Nie dotrzymanie powyższego spowoduje rozliczenie mieszkania jak nie wyposażonego w wodomierze (wg. zasad określonych w pkt. 1.b).
6. Stwierdzenie przez Administrację Osiedla Spółdzielni faktu zerwania plomb lub ingerencji w pracę urządzenia pomiarowego spowoduje rozliczenie mieszkania jak nie wyposażonego w wodomierze (wg. zasad określonych w pkt. 1.b).
7. Brak odczytów wodomierzy w lokalu mieszkalnym za jeden okres rozliczeniowy spowoduje rozliczenie ilości pobranej wody na podstawie średniego zużycia za okresy poprzedzające.
8. Brak odczytów wodomierzy w lokalu mieszkalnym za kolejne dwa okresy rozliczeniowe, powstały z winy użytkownika - spowoduje rozliczenie ilości pobranej wody jak w mieszkaniu nie wyposażonym w wodomierze (wg. zasad, określonych w pkt. 1.b).
9. Administracja Osiedla Spółdzielni prowadzi rejestr mieszkań, w których zainstalowano wodomierze indywidualne.
10. Koszty indywidualnego rozliczenia wody odnoszone są do kosztów eksploatacji.
11. Zasady montażu i przyjmowania wodomierza do rozliczeń reguluje Załącznik nr 1 i 3.

ROZDZIAŁ VI : ROZLICZENIA KOSZTÓW WYWOZU NIECZYSTOŚCI

Koszty wywozu nieczystości rozliczane są w skali roku na średnią ilość osób zameldowanych w obrębie nieruchomości.

ROZDZIAŁ VII : ROZLICZENIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI DŹWIGÓW OSOBOWYCH

1. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych rozlicza się na średnią ilość osób zameldowanych w mieszkaniach budynków wyposażonych w dźwigi osobowe, w układzie istniejących osiedli, nieruchomości.
2. Obciążenie na lokale mieszkalne dokonywane jest w stosunku do ilości osób zameldowanych, z uwzględnieniem następujących zasad :
 - a) dla lokali na parterze - 0 % obowiązującej stawki,
 - b) dla lokali na I piętrze - 50 % obowiązującej stawki,
 - c) dla lokali na wyższych piętrach - 100 % obowiązującej stawki,

w budynkach z łącznikami dla mieszkań do których należy wejść lub zejść :

 - a) o jedno piętro - 70 % obowiązującej stawki,
 - b) o dwa piętra - 50 % obowiązującej stawki,
 - c) o trzy piętra - 30 % obowiązującej stawki.

ROZDZIAŁ VIII : ROZLICZENIA SPŁAT ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH

Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych reguluje odrębny regulamin.

ROZDZIAŁ IX : USTALENIE OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

1. Ustalone w wyniku rozliczeń obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi pokrywane są przez użytkowników lokali.
2. Członkowie zajmujący lokale wnoszą opłaty na pokrycie kosztów:
 - a) eksploatacji lokalu :

| | |
|--|----------------------------------|
| - centralnego ogrzewania | (urządzenie pomiarowe), |
| - dostawy ciepła na cele podgrzania wody, | (urządzenie pomiarowe, 1 lokal), |
| - dostawy wody i odprowadzenia ścieków, | (urządzenie pomiarowe), |
| - wywozu nieczystości, | (osoba zameldowana), |
| - rozliczenia mediów | (urządzenie pomiarowe), |
| - podatku od nieruchomości z wyłączeniem lokali na odrębnej własności. | (m ²), |
 - b) eksploatacji nieruchomości wspólnej :

| | |
|---|--------------------|
| - eksploatacji | (m ²), |
| - energii elektrycznej | (m ²), |
| - konserwacji i przeglądów technicznych | (m ²), |
| - ubezpieczenia | (m ²), |
 - c) eksploatacji dźwigów (osoba zameldowana),
 - d) utrzymania mienia ogólnospółdzielczego (m²),
 - e) zarządzania (m²),
 - f) organów samorządowych (m²),
 - g) działalności społeczno – wychowawczej (m²),
 - h) odpisu na fundusz remontowy (m²).
3. W stosunku do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni obowiązują zasady opłat określone w pkt. 2.

4. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, dla której lokale te są zajmowane.
5. Najem lokali mieszkalnych i użytkowych reguluje odrębny regulamin.
6. Powstanie i ustanie obowiązku wnoszenia opłat oraz terminy wnoszenia tych opłat ustalają:
 - dla członków Spółdzielni - statut Spółdzielni,
 - dla najemców lokali - umowa najmu.

ROZDZIAŁ X : ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

1. W ramach opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić:
 - a) utrzymanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym budynków,
 - b) sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń,
 - c) w okresie grzewczym - utrzymanie normatywnej temperatury,
 - d) dostarczenie podgrzanej wody o normatywnej temperaturze,
 - e) stałe funkcjonowanie dźwigów,
 - f) sprawną obsługę administracyjną.

ROZDZIAŁ XI : ZASADY UDZIELANIA BONIFIKAT

1. Z tytułu unieruchomienia dźwigu.

Użytkowników lokali korzystających z dźwigów zwalnia się z opłat w części dotyczącej eksploatacji dźwigu za każdy dzień unieruchomienia dźwigu, w stosunku proporcjonalnym do opłaty miesięcznej.

W przypadku, gdy na klatce schodowej są dwa dźwigi, a jeden jest nieczynny, wówczas bonifikata nie przysługuje.

Za dzień unieruchomienia dźwigu uważa się taki dzień, w którym dźwig w godzinach 6.⁰⁰ - 22.⁰⁰ był czynny mniej niż 10 godzin.

Podstawą do stwierdzenia czasu unieruchomienia dźwigu jest zgłoszenie w Administracji Osiedla Spółdzielni.

2. Z tytułu czasowej nieobecności.

Członek Spółdzielni może uzyskać na swój wniosek zniżkę w opłatach za mieszkanie ustalanych w stosunku do ilości osób.

Zniżka przysługuje w przypadku gdy osoba wspólnie zamieszkała i zameldowana nie korzysta z lokalu pod warunkiem że:

- a) okres czasowej nieobecności trwa nieprzerwanie dłużej niż dwa miesiące,
- b) zgłoszenie tego faktu Administracji Osiedla Spółdzielni nastąpi przed okresem czasowej nieobecności,
- c) dopełni określonych w odrębnych przepisach, obowiązków w zakresie ewidencji ludności oraz wykonywania obowiązku meldunkowego.

Zniżki udzielane są „z góry” na podstawie wniosków członków Spółdzielni, odpowiednio udokumentowanych aktualnymi zaświadczeniami.

Przedłożone dokumenty wymagają aktualizacji co 2 m-ce.

DZIAŁ II : OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW W ZAKRESIE NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

ROZDZIAŁ I : ZASADY OGÓLNE

1. Naprawami są roboty konserwacyjne, remontowe zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wymiana wyposażenia wewnątrz lokali.
2. Rozgraniczenia obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali dokonano przy uwzględnieniu :
 - a) wysokości odpisów na fundusz remontowy, dokonywanych w ramach pobieranych od członków opłat ,
 - b) specyfiki elementów wyposażenia i wykończenia mieszkań.

ROZDZIAŁ II : NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALU OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ

1. Zakres obowiązków Spółdzielni dotyczący napraw wewnątrz lokali obejmuje :
 - a) wszystkie przewody instalacji elektrycznej znajdujące się w lokalach z wyłączeniem gniazd wtykowych, przełączników, bezpieczników i opraw punktów świetlnych,
 - b) wszystkie przewody instalacji AZART z wyłączeniem gniazd wtykowych,
 - c) całą wewnętrzną instalację centralnego ogrzewania,
 - d) sieć wod-kan do zaworu odcinającego lokal włącznie,
 - e) stolarkę okienną bez osprzętu,
 - f) zniszczenia powstałe wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni, jeżeli szkody te zostały zgłoszone w Spółdzielni w terminie 30 dni licząc od daty ich powstania i członek nie dochodzi odszkodowania z tytułu ubezpieczenia,
 - g) legalizację wodomierzy,
 - h) instalacja gazowa (bez gazomierza i kuchenki).
2. Naprawy, o których mowa w pkt. 1, finansowane są ze środków Spółdzielni.

ROZDZIAŁ III : NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALU I POMIESZCZEŃ PRZYNALEŻNYCH DO LOKALU OBCIĄŻAJĄCE CZŁONKA SPÓŁDZIELNI

1. Naprawy wewnątrz lokali i pomieszczeń przynależnych do lokalu nie zaliczone w regulaminie do obowiązków Spółdzielni obciążają członów zajmujących te lokale .
2. W szczególności do obowiązków członka zajmującego lokal w budynku Spółdzielni należy:
 - a) odnawianie lokalu polegające na :
 - malowaniu sufitów i ścian co najmniej raz na 5 lat lub tapetowaniu ścian, z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno - estetycznych tapet,
 - malowaniu olejnym drzwi i okien, wbudowanych mebli, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego, oraz grzejników, zlewów, zlewozmywaków, spłuczek, wanien, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją - w okresach w miarę potrzeby, jednak nie rzadziej niż raz na 5 lat,
 - b) 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,
 - c) naprawa i wymiana wykładzin ściennych, podłogowych,
 - d) naprawa i wymiana kuchenek gazowych, elektrycznych oraz wbudowanych mebli itp.
 - e) naprawa i wymiana osprzętu instalacji elektrycznej i antenowej,
 - f) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych,
 - g) konserwacja stolarki okiennej i drzwiowej wraz z okuciami i uszczelnieniem oraz wymiana uszkodzonego szklenia stolarki okienno - drzwiowej i świetlików,
 - h) naprawa i wymiana stolarki drzwiowej.
3. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy członka lub jego domowników obciążają członka Spółdzielni.
 4. Naprawy oraz odnowienia wewnątrz lokalu, zaliczone do obowiązków członka, mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego członka, poza opłatami za użytkowanie lokalu.

ROZDZIAŁ IV : ROZLICZENIA FINANSOWE SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE

1. Członek zwalniający lokal w Domu Złotej Jesieni przy ul. Hubala 4 w Opolu obowiązany jest:
 - a) przekazać lokal Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię. Odnowienie lokalu powinno polegać na pomalowaniu bądź wytapetowaniu lokalu, w zależności od rozwiązania zastanego w momencie przydziału lokalu,
 - b) usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu, powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych,
 - c) pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno – sanitarnych oraz innych elementów wykończenia lokalu, zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu,
 - d) pokryć koszty zużycia lub wymiany wykładzin podłogowych.
2. Spółdzielnia może odstąpić od określonych w pkt. 1 zasad rozliczeń przy zwalnianiu lokalu w Domu Złotej Jesieni 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 pkt.1.
3. Członek zwalniający lokal w Domu Złotej Jesieni obowiązany jest pokryć koszty zużycia urządzeń techniczno- sanitarnych w pełnej wysokości za cały okres używania przez niego lokalu. Koszty te ustalane są przez Administrację Osiedla Spółdzielni, odpowiednio do stopnia zużycia urządzeń.
4. Ocena stopnia zużycia urządzeń techniczno - sanitarnych dokonywana jest komisyjnie z udziałem zainteresowanego członka, w trakcie wizji lokalu w Domu Złotej Jesieni.
5. W sytuacjach, gdy stopień zużycia urządzeń techniczno - sanitarnych znacznie przewyższa normatywne zużycie wynikające z okresów użytkowania, ocena stopnia zużycia tych urządzeń dokonywana jest na podstawie stanu faktycznego. Zasada ta jest stosowana również wtedy, gdy członek dokonał napraw bądź wymiany urządzeń techniczno - sanitarnych

w czasie użytkowania lokalu w Domu Złotej Jesieni po wcześniejszym zgłoszeniu tego faktu w Administracji Osiedla Spółdzielni.

6. Podstawą ustalania kosztów zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych jest ich wartość w stanie nowym wg cen detalicznych, podwyższonych o koszty instalacji urządzeń obowiązujących w dniu zwalniania lokalu w Domu Złotej Jesieni.
7. Przy wycenie stopnia zużycia podłóg lub materiałów podłogowych w Domu Złotej Jesieni stosuje się analogiczne zasady rozliczeń jak w pkt. 3-6.
8. Środki wpłacone przez członka zwalnającego lokal w Domu Złotej Jesieni z tytułu zużycia urządzeń techniczno – sanitarnych oraz materiałów podłogowych Spółdzielnia wypłaca członkowi obejmującemu ten lokal w momencie przydziału lokalu. Równocześnie członek obejmujący lokal składa pisemne oświadczenie o przyjęciu przez niego całości zobowiązań finansowych związanych z wymianą urządzeń i materiałów podłogowych.
9. Normatywne okresy używania urządzeń techniczno – sanitarnych oraz materiałów podłogowych w Domu Złotej Jesieni określa załącznik nr 2 do Regulaminu.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu tracą ważność:
 - a) Regulamin rozliczeń finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej im. ZWM w Opolu z użytkownikami lokali (Uchwała RN nr 88/11/2002 z dnia 20.09.2002 r.),
 - b) Zmiana 1 do regulaminu w Dziale II Rozdział IV (Uchwała RN nr 42/05/2003 z dnia 28.05.2003 r.).
2. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą Nr 104/09/2007 z dnia 26.09.2007 i wchodzi w życie z dniem 01 grudnia 2007 roku.

Sekretarz RN

Przewodniczący RN

ZAŁĄCZNIK NR 1

**ZASADY MONTAŻU I PRZYJMOWANIA DO ROZLICZEŃ WODOMIERZY
INDYWIDUALNYCH W MIESZKANIACH SPÓŁDZIELNI**

1. Celem montażu wodomierzy indywidualnych jest stworzenie warunków do indywidualnego rozliczenia ilości zużytej wody.
2. Wodomierze indywidualne są montowane na zlecenie i koszt członka Spółdzielni.
3. Wodomierze w mieszkaniach mogą być zamontowane :
 - a/ przez członka Spółdzielni we własnym zakresie,
 - b/ w ramach usług świadczonych przez Spółdzielnię.
4. W przypadku montowania wodomierzy we własnym zakresie obowiązują następujące zasady: Członek Spółdzielni jest zobowiązany do uzyskania zgody Spółdzielni oraz spełnienia wymogów, warunków technicznych montażu i odbioru wodomierzy określonych przez Spółdzielnię.
5. Podstawą przyjęcia wodomierza do rozliczeń jest sporządzony przez Administrację Osiedla Spółdzielni protokół odbioru montażu wodomierzy i zaplombowania instalacji z wodomierzami - załącznik nr 3.

ZAŁĄCZNIK NR 2

**NORMATYWNE OKRESY UŻYWANIA URZĄDZEŃ TECHNICZNO -
SANITARNYCH ORAZ MATERIAŁÓW PODŁOGOWYCH.**

| <u>L.p.</u> | <u>Wyszczególnienie</u> | <u>Trwałość w latach</u> |
|---|--|--------------------------|
| I. URZĄDZENIA TECHNICZNO - SANITARNE | | |
| 1. | Bateria wannowa z natryskiem ręcznym | 10 |
| 2. | Bateria zmywakowa lub umywalkowa | 10 |
| 3. | Umywalka fajansowa | 10 |
| 4. | Miska ustępowa fajansowa | 6 |
| 5. | Spluczka z tworzywa sztucznego | 8 |
| 6. | Zbiorniki cichospłuczające | 8 |
| 7. | Wanna kąpielowa żeliwna | 15 |
| 8. | Wanna kąpielowa z blachy stalowej | 10 |
| 9. | Kuchenka gazowa wolnostojąca z piekarnikiem 3 lub 4 palnikowa | 10 |
| 10. | Kuchenka elektryczna 4 palnikowa | 10 |
| 11. | Kuchenka elektryczna 2 palnikowa | 5 |
| 12. | Zlewozmywak stalowy emaliowany | 8 |
| 13. | Szafka zlewozmywakowa | 8 |
| II. MATERIAŁY PODŁOGOWE | | |
| 1. | Deszczułki dębowe | 50 |
| 2. | Deszczułki bukowe | 50 |
| 3. | Parkiet mozaikowy | 25 |
| 4. | Wykładziny podłogowe z tworzyw sztucznych | 15 |
| 5. | Płytki PCV | 15 |
| 6. | Wykładziny dywanowe | 6 |

ZAŁĄCZNIK NR 3

Opole,

PROTOKÓŁ

sporządzony dniana okoliczność dokonania
odczytu i plombowania wodomierzy zainstalowanych w mieszkaniu przy ulicy
.....

Obecni :

1. Lokator

2. Przedstawiciel Administracji

Osiedla Spółdzielni

dokonali odczytu i plombowania następujących wodomierzy :

ZIMNA WODA:

1. Kuchnia - nr fabryczny/stan wodomierza

2. Łazienka - nr fabryczny/stan wodomierza

3. W.C. - nr fabryczny/stan wodomierza

CIEPŁA WODA :

1. Kuchnia - nr fabryczny/stan wodomierza

2. Łazienka - nr fabryczny/stan wodomierza

3. W.C. - nr fabryczny/stan wodomierza

Protokół sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla Lokatora i
Administracji Osiedla Spółdzielni.

Rozliczenie za zużyty wodę nastąpi według zasad określonych w regulaminie.

Na tym protokół zakończono i podpisano :

1.

2.