

**REGULAMIN
ROZLICZEŃ FINANSOWYCH Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI
MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ “POSTĘP” W ZŁOCIEŃCU**

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest w rozbiciu na odrębne nieruchomości określone w uchwale Zarządu stosownie do postanowień art.42 ust.3 Ustawy z dnia 15.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych.

**ROZDZIAŁ I
ZASADY OGÓLNE**

§ 1.

1. Regulamin ustala zasady rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i wysokości obciążeń lokali kosztami w ramach odrębnych nieruchomości :

- a) eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych;
- b) dostawy energii cieplnej na cele ogrzewania;
- c) dostawy wody i odprowadzenia ścieków;
- d) wywozu nieczystości.

2. 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 zwalnającymi lokale.

§ 2.

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

§ 3.

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

kalendarzowymi.

§ 4.

Podstawą do rozliczeń kosztów jest roczny plan finansowo – gospodarczy Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą. Plan określa dane odrębnych nieruchomości.

§ 5.

Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi i 1 m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych.

§ 6.

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych rozliczane są w układzie istniejących odrębnych nieruchomości w podziale na lokale mieszkalne i użytkowe.

§ 7.

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

§ 8.

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.

§ 9.

Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

§ 10.

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

służących kilku użytkownikom (np wspólne węzły sanitarne) dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

§ 11.

Powierzchnie użytkowe mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów określa się :

- do dnia 31.12.2002r. wg dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię,
- od dnia 1.01.2003r. wg dokumentacji wynikającej z bezpośredniego pomiaru wg Polskiej Normy.

ROZDZIAŁ II

ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ

§ 12.

Rozliczenie kosztów eksploatacji dokonywane jest w układzie wyodrębnionych nieruchomości w ramach corocznie uchwalonych planów finansowo – gospodarczych dla całej Spółdzielni.

§ 13.

Koszty eksploatacji obciążają odrębnie lokale mieszkalne i użytkowe Spółdzielni.

§ 14.

Podstawą do określenia obciążeń kosztami eksploatacji (bez odpisu na fundusz na remonty) jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej odrębnie lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 15.

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

§ 16.

skreślony (uchwała Rady Nadzorczej nr 3/07 z dnia 19.03.2007r)

§ 17.

Ustalony średni roczny koszt eksploatacji 1 m² powierzchni powiększony jest odrębnie dla lokali mieszkalnych i użytkowych o odpisy na fundusz na remonty.

§ 18.

1. Stawki opłat eksploatacyjnych ustala się dla zasobów obejmujących odrębne nieruchomości na lokale mieszkalne wg przewidywanych kosztów na dany okres (rok) użytkowanych na zasadach :
 - a) spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali;
 - b) lokali stanowiących odrębną własność członków;
 - c) lokali stanowiących odrębną własność właścicieli nie będących członkami Spółdzielni;
 - d) lokali użytkowych na podstawie umów najmu;
 - e) lokali mieszkalnych na podstawie umowy najmu.
2. Opłaty eksploatacyjne na lokale mieszkalne użytkowane bez tytułu prawnego ustalane są w formie odszkodowań wg odrębnych ustaleń Rady na wniosek Zarządu. Opłaty te mogą być zbliżone do wysokości opłat wolnorynkowych.
3. **Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i użytkowe, zajmowane przez osoby nie będące członkami Spółdzielni na zasadach odrębnej własności bądź też spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, mogą być wyższe od stawek ustalanych dla członków Spółdzielni o przychody z pożytków Spółdzielni takich jak: przychody finansowe, zysk z najmu lokali, itp.**
4. Stawki opłat eksploatacyjnych za użytkowanie lokali użytkowych przedzielonych na zasadach praw własnościowych ustalane są na poziomie kosztów zbliżonych do rzeczywistych.
Wysokość opłat ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
5. Opłaty eksploatacyjne za użytkowanie lokali użytkowych zajmowanych na zasadach odrębnej własności lokali członków Spółdzielni ustalane są na poziomie przewidywanych kosztów zbliżonych do rzeczywistych wg umów najmu o użytkowanie lokali.

6. Opłaty eksploatacyjne za użytkowanie lokali użytkowych zajmowanych na zasadach odrębnej własności lokali przez właścicieli nie członków Spółdzielni ustalane są z właścicielami.
7. Opłaty eksploatacyjne za najem lokali stanowiących własność Spółdzielni ustala Zarząd w umowach najmu na podstawie przetargu lub negocjacji z przyszłymi użytkownikami w przypadku gdy nie było możliwości zawarcia umów w wyniku przetargów. **Wysokość opłat ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.**
8. **W razie śmierci członka Spółdzielni, przez okres 1 roku ustala się opłaty eksploatacyjne dla osób uprawnionych do ubiegania się o spółdzielcze prawo do lokalu na dotychczasowych zasadach.**
9. **W sytuacji gdy członek Spółdzielni nabył kolejny lokal i nie wniósł z tego tytułu dodatkowych udziałów, opłaty eksploatacyjne za ten lokal ustalane są na zasadach określonych w pkt.3.**

§ 19.

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

Za lokale użytkowe zajmowane na potrzeby własne uznaje się również lokal zajęty przez Złocieniecki Ośrodek Kultury na potrzeby prowadzenia biblioteki dla dzieci.

Opłaty ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 20.

Nie obciąża się kosztami eksploatacji lokali i pomieszczeń ogólnego użytku jak pralnie, suszarnie, przechowywanie wózków i rowerów, pomieszczenia gospodarcze.

§ 21.

1. Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i użytkowe (prawo lokatorskie bądź własnościowe) obejmują następujące

rodzaje kosztów :

1. koszty ogólnego zarządu;

2. roboty budowlane (remonty i konserwacje);
3. podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów;
4. materiały bezpośrednio;
5. utrzymanie czystości;
6. usługi obce;
7. usługi transportowo – sprzętowe;
8. przeglądy;
9. ubezpieczenia budynków.

2. Koszty ogólnego zarządu rozlicza się proporcjonalnie do 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 22.

1. W lokalach użytkowych własnościowych, w których ceny ustalone są na poziomie kosztów własnych, stawki opłat obliczane są jak dla lokali mieszkalnych ze zwyżką z tytułu intensywności eksploatacji (wg § 21)

- a) pozycje kosztów 1,3,4,5,6,7,8,9 o 50%
- b) pozycja 2 do 100%

2. Opłaty za wywóz nieczystości ustalane są ryczałtowo na 1 osobę zamieszkałą.

§ 23.

Opłaty wywozu nieczystości za lokale użytkowe ustala Zarząd wg stawek ryczałtowych.

§ 24.

1. Koszt zużycia energii elektrycznej ewidencjonowane są i rozliczane oddzielnie dla każdego budynku.

2. Koszty zużycia energii elektrycznej ustalane są zaliczkowo w oparciu o wskazania liczników energii elektrycznej i rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych odrębnie dla każdego budynku.

Powstałe różnice pomiędzy przychodami ustalonymi zaliczkowo, a faktycznie poniesionymi kosztami **podlegają rozliczeniu na dzień 31 grudnia każdego roku.**

ROZDZIAŁ III ROZLICZENIE KOSZTÓW ENERGI CIEPLNEJ

§ 25.

1. Koszty stałe centralnego ogrzewania rozlicza się proporcjonalnie do ogrzewanej powierzchni użytkowej lokali.
2. Koszty zmienne centralnego ogrzewania rozlicza się w następujący sposób:
 - 60 % kosztów rozlicza się wg wskazań elektronicznych podzielników kosztów KUNDO,
 - 40% kosztów rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej lokali.
3. Koszt czynności rozliczeniowych stanowi koszt eksploatacyjny i nie może być rozliczany z zaliczką wniesioną na koszty centralnego ogrzewania.

§ 26.

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

§ 27.

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

§ 28.

1. Koszty centralnego ogrzewania w zależności od warunków lokalnych rozlicza się na zespoły budynków zasilanych przez wymiennikownię grupową lub indywidualnie budynki posiadające **mierniki zużycia energii cieplnej** (tzw . nieruchomości rozliczeniowa).
2. Rada Nadzorcza w uzasadnionych przypadkach może łączyć nieruchomości w większe jednostki rozliczeniowe.

§ 29.

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

§ 30.

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

§ 31.

Indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje na podstawie wskazań pomocniczych urządzeń pomiarowych podzielników kosztów, po okresie pełnego roku rozliczeniowego (12 miesięcy aktywnych podzielników) , licząc od daty zamontowania ich na grzejnikach.

W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może zmienić okres rozliczeniowy.

Rozliczenie następuje w terminie 90 dni po upływie terminu rozliczeniowego.

§ 32.

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

§ 33.

Nadpłata wynikająca z rozliczenia, zaliczana jest przez Spółdzielnię na poczet opłat za użytkowanie lokalu, bądź na wniosek użytkownika wypłacana jest jednorazowo w ciągu 30 dni. Nie dotyczy użytkowników zalegających z opłatami, dla których nadwyżka zaliczana jest w poczet długu.

§ 34.

1. Użytkownik objęty indywidualnym rozliczeniem kosztów c.o. zobowiązany jest do udostępnienia mieszkania celem dokonania odczytów urządzeń pomiarowych- w ogłoszonych terminach. .

2. O terminie odczytu podzielników kosztów centralnego ogrzewania użytkownik (członek Spółdzielni, właściciel, najemca itp.) powiadomiony będzie z 10 – dniowym wyprzedzeniem poprzez wywieszenie informacji na tablicy ogłoszeń na klatce schodowej. W przypadku nie udostępnienia lokalu w podanym terminie wyznaczony będzie dodatkowy termin odczytu w ciągu 14 dni od pierwotnego terminu. O dodatkowym terminie użytkownik zostanie poinformowany pisemnie.

§ 35.

Brak odczytu w lokalu z winy użytkownika spowoduje rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania według stawki będącej iloczynem średniej stawki za 1 m² ogrzewanej powierzchni użytkowej danej nieruchomości i liczby 2.

§ 36.

Zerwanie plomb na urządzeniach pomiarowych lub ich uszkodzenie powoduje rozliczenie kosztów wg § 35.

§ 37.

W przypadku zmiany użytkownika lokalu rozliczenie następuje proporcjonalnie do okresu użytkowania lokalu. Użytkownik zwalnający lokal zobowiązany jest do wniesienia zaliczki na poczet rozliczenia w podwójnej wysokości naliczenia zaliczki za ostatni miesiąc.

§ 38.

Dopuszczalnym jest w celu wyrównania poziomu technicznego dla mieszkań posiadających zwiększone zapotrzebowanie na energię ciepłą dla uzyskania normatywnej temperatury, stosowanie współczynników korekcyjnych(mieszkania narożne, nad prześwitami, usytuowanie nad piwnicami i pod stropodachami).

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

§ 39.

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

przypadku użytkownik ponosi koszty przypadające na 1 m² powierzchni użytkowej danej nieruchomości powiększone o 75%.

2. Opłaty za centralne ogrzewanie lokali użytkowych objętych systemem urządzeń pomiarowych ustala się ryczałtowo w formie zaliczek i po okresie rozliczeniowym wg wielkości i ceny zużytej energii.
3. Opłaty za centralne ogrzewanie lokali użytkowych nie objęte systemem urządzeń pomiarowych ustala się ryczałtowo przyjmując przewidywane koszty dostawy energii w danym roku lub za okres grzewczy. Przy ustalaniu ryczałtu uwzględnia się wysokość lokali użytkowych gdy opłaty określane są na 1 m² p.u.

ROZDZIAŁ IV

ROZLICZENIE ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

§ 40.

1. Na poczet rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków wnoszone są przedpłaty miesięczne, ustalane na podstawie zużycia wody w poprzednim półroczu lub innym okresie.
2. Dla celów rozliczeniowych przyjmuje się, że ilość pobranej wody równa jest ilości odprowadzonych ścieków.
3. Rozliczenia dokonywane są w okresach półrocznych lub innych ustalanych przez Zarząd.

§ 41.

Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków rozliczane są na podstawie odczytów wodomierzy zbiorczych zainstalowanych na przyłączy sieci do budynku i aktualnej ceny:

- 1) w budynkach mieszkalnych zasilanych z jednego przyłącza, w którym wszystkie mieszkania wyposażone są w wodomierze indywidualne, rozliczanie następuje według faktycznego zużycia wody, wskazanego przez te wodomierze.
- 2) **jeżeli z różnych względów w lokalach nie zamontowano indywidualnych liczników zużycia wody, bądź też w wyniku kontroli uznano, że licznik został uszkodzony lub zniszczono istniejące plomby, rozliczenie tych lokali następuje na podstawie**

zużycia zbiorczego pomniejszonego o sumaryczne zużycie wskazane przez wodomierze indywidualne w obrębie tego samego przyłącza, w odniesieniu do liczby osób korzystających lub zamieszkałych w lokalu.

Obciążenie jednej osoby wielkością zużycia wody nie może przekraczać 8 m³ miesięcznie.

3)koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków wynikające z różnicy pomiędzy sumą wskazań liczników zamontowanych w lokalach mieszkalnych i użytkowych a wskazaniem licznika głównego będącego podstawą rozliczenia kosztów pomiędzy Spółdzielnią a Zakładem wodociągów i Kanalizacji Spółka z o.o. w Złocięncu są rozliczane **proporcjonalnie do wielkości zużycia wykazanej przez licznik zamontowany w lokalu.**

§ 42.

Koszty dostawy, montażu i legalizacji wodomierzy ponosi lokator, a ich montaż musi obejmować instalacje ciepłej i zimnej wody, jeśli umożliwiają to warunki techniczne.

§ 43.

Warunki techniczne montażu i odbioru wodomierzy ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 44.

Odczyty wskazań wodomierzy dokonywane są przez Spółdzielnię w okresach półrocznych lub innych określonych przez Zarząd oraz przy zmianie ceny wody i stanowią podstawę do rozliczeń oraz określenia przedpłat za zużycie wody w następnym okresie rozliczeniowym.

Użytkownicy zwalnający lokale pomiędzy odczytami rozliczani będą w terminach ustalonych dla całej Spółdzielni.

Zwalniający lokal zobowiązani są do wniesienia zaliczki na poczet rozliczenia w podwójnej wysokości naliczenia zaliczki za ostatni miesiąc.

§ 45.

W razie przejściowej niesprawności wodomierza zamontowanego w mieszkaniu, ilość pobranej wody ustala się na podstawie średniego zużycia

za kwartał poprzedzający uszkodzenie do czasu usunięcia niesprawności. Koszty usunięcia niesprawności, legalizacji bądź wymiany wodomierzy ponosi lokator.

§ 46.

W wyniku stwierdzenia przez Spółdzielnię niesprawności któregośkolwiek z wodomierzy, użytkownik lokalu zobowiązany jest w terminie do 30 dni usunąć awarię.

Za bieżący okres rozliczeniowy ilość pobranej wody rozlicza się wg zasad określonych w § 50. Nie dotrzymanie terminu spowoduje rozliczenie lokalu wg zużycia, jak dla lokali nieopomiarowanych.

§ 47.

Rozliczenie zużycia wody dokonywane jest przez dział określony przez Zarząd.

§ 48.

Spółdzielnia prowadzi rejestr mieszkań, w których zainstalowano wodomierze indywidualne.

§ 49.

Koszty odczytów indywidualnych wodomierzy odnoszone są w ciężar kosztów eksploatacji.

§ 50.

1. Opłaty za zużycie zimnej wody w lokalach użytkowych wyposażonych w urządzenia pomiarowe liczników ustala się ryczałtowo jako zaliczki i po okresie rozliczeniowym wg faktycznego zużycia ilości wody.
2. Opłaty za zużycie zimnej wody w lokalach użytkowych nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe liczników ustala się ryczałtowo w wysokości zależnej od rodzaju prowadzonej działalności w lokalu np. biurowym, bibliotece, pralni, sklepie itp.

ROZDZIAŁ V FUNDUSZ NA REMONTY

§ 51.

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

§ 52.

Fundusz remontowy dzieli się na :

- 1) fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości odrębnych;
- 2) fundusz remontowy ogólny lub celowy.

§ 53.

Zasady gospodarki funduszem remontowym określa Regulamin funduszu remontowego.

§ 54.

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

§ 55.

Wysokość stawek funduszu remontowego ustala dla poszczególnych nieruchomości corocznie Rada Nadzorcza w oparciu :

- 1) zatwierdzony plan rzeczowo – finansowy remontów zasobów mieszkaniowych;
- 2) planowane wydatki na wymianę środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych;
- 3) stan środków funduszu remontowego z ubiegłego roku.

ROZDZIAŁ VI OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW W ZAKRESIE REMONTÓW I NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

§ 56.

Zakres obowiązków Spółdzielni dotyczący remontów i napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji;

- 1) zimnej i ciepłej wody w zakresie pionów zbiorczych wraz z zaworem odcinającym lokal;

- 2) kanalizacyjnej w zakresie pionów zbiorczych wraz z zaworem odpływowym do wanny zakończonym kratką ściekową;
- 3) gazowej w zakresie pionów łącznie z zaworem gazowym odcinającym urządzenia;
- 4) centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami ;
- 5) elektrycznej od licznika do zabezpieczenia obwodowego lokalu;
- 6) domofonowej wraz z urządzeniem odbiorczym;
- 7) zbiorczej AZART z wyjątkiem osprzętu;
- 8) wymiany instalacji aluminiowej na miedzianą wraz z osprzętem;**

§ 57.

Rada Nadzorcza w zależności od indywidualnych potrzeb, może ustalić

zasady określające wymianę stolarki.

§ 58.

Do obowiązków członka zajmującego lokal w budynku Spółdzielni należy :

1. obowiązek odnawiania lokalu polegający na :
 - a) malowaniu sufitów i ścian co najmniej raz na 5 lat lub tapetowaniu ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno – estetycznych tapet;
 - b) malowaniu olejnym drzwi i okien, wbudowanych mebli, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego oraz grzejników, zlewozmywaków, słupek, wanien, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją – w okresach w miarę potrzeb jednak nie rzadziej niż raz na 5 lat;
 - c) malowaniu logii i balkonów wraz z balustradami i osłonami – co najmniej raz na trzy lata w obowiązującej kolorystyce;
2. naprawa i konserwacja urządzeń techniczno – sanitarnych, wanien, mis klozetowych, sedesów, urządzeń płuczących, zlewozmywaków i umywalek (wraz z syfonami i wężykami) , baterii oraz osprzętu, łącznie z wymianą tych urządzeń;
3. naprawa i wymiana podłóg;
4. naprawa i wymiana wykładzin ściennych , podłogowych;
5. naprawa i wymiana kuchenek gazowych i elektrycznych, piecyków gazowych oraz wbudowanych mebli itp., ;

6. naprawę i wymianę osprzętu instalacji elektrycznej i antenowej;
7. usuwanie niedrożności przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych;
8. konserwacja stolarki okiennej i drzwiowej wraz z okuciami i uszczelnieniem oraz wymiana uszkodzonego oszklenia stolarki okiennie – drzwiowej i świetlików;
9. naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej związanej funkcjonalnie z lokalem.

§ 59.

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

§ 60.

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

§ 61.

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

ROZDZIAŁ VII ZASADY ROZLICZEŃ FINANSOWYCH SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZAWALNIAJACYMI LOKALE

§ 62.

Członek zwalniający lokal mieszkalny lub użytkowy obowiązany jest :

1. przekazać Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię . Odnowienie lokalu powinno polegać na pomalowaniu bądź wytapetowaniu, w zależności od rozwiązania zastanego w momencie przydziału;
2. pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących normatywne jego wyposażenie;

3. pokryć koszty zużycia lub wymiany podłóg;
4. pokryć koszty zużycia lub wymiany stolarki okiennej i drzwiowej zniszczonych z winy użytkownika;
Powyższe dotyczy lokali własnościowych.
5. W przypadku zwolnienia lokalu zajmowanego na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa ustalona przez rzeczoznawcę wartość rynkowa określa wartość lokalu w stanie technicznym na dzień wyceny bez wyposażenia ponadnormatywnego.
6. Wartość rynkowa jest stosowana do wyliczenia zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego.

§ 63.

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

§ 64.

W przypadku, gdy lokal wraz z wyposażeniem przekazywany jest Spółdzielni, wpłacana członkowi kwota stanowi wkład i ekwiwalent za pozostawione wyposażenie ponadnormatywne, jeżeli jest ono przez Spółdzielnię uznane za przydatne pod względem użytkowym i estetycznym do dalszego używania.

ROZDZIAŁ VIII

ROZLICZENIE OPŁAT ZA LOKALE MIESZKALNE Z TYTUŁU WYWOZU NIECZYSTOŚCI

§ 65.

1. Wysokość opłat za wywóz nieczystości stałych ustala się na podstawie rozliczenia kosztów w skali Spółdzielni.
2. Jednostkę rozliczeniową kosztów wywozu nieczystości stałych ustala się ilość osób faktycznie zamieszkałych tj. zameldowanych na pobyt stały i czasowy.
3. Różnica między kosztami i dochodami z tytułu wywozu nieczystości w danym roku koryguje koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.

§ 66.

Koszt wywozu nieczystości stałych obejmuje :

- załadunek i wywóz nieczystości stałych na wysypisko,
- utylizację nieczystości na wysypisku,
- dzierżawę pojemników.

§ 67.

1. Zwolnieniu całkowitemu z opłat za wywóz nieczystości podlegają:
 - osoby odbywające zasadniczą służbę wojskową,
 - osoby przebywające poza granicami kraju w okresie nie krótszym niż trzy miesiące,
 - osoby odbywające karę więzienia,
 - osoby odbywające leczenie szpitalne , kuracje sanatoryjne, itp. przez okres nie krótszy niż trzy miesiące
2. Zwolnieniu w wysokości 50% opłat podlegają :
 - osoby uczące się i tymczasowo zameldowane w akademikach, internatach lub stancjach,
 - zatrudnione poza Złocieńcem i zamieszkałe w hotelach robotniczych w okresie nie krótszym niż jeden rok,
3. Podstawą do udzielenia zwolnienia jest udokumentowany wniosek członka Spółdzielni lub osoby bliskiej z nim zamieszkałej,
4. Decyzję w sprawie zwolnienia z opłat za wywóz nieczystości podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 68.

Ustalenie normy ilościowej wywożonych nieczystości stałych na osobę będzie wynikało z ilorazu ilości wywiezionych metrów sześciennych nieczystości i ilości osób zameldowanych na pobyt stały i czasowy w roku poprzednim.

ROZDZIAŁ IX ROZLICZENIE KOSZTÓW ODIORU PROGRAMÓW TELEIZJI KABLOWEJ

§ 69.

1. Lokale mieszkalne , do których sygnał telewizyjny dostarczany jest za

pośrednictwem sieci AZART są obciążone kosztami faktycznymi funkcjonowania tej sieci,

2. Lokale mieszkalne, do których sygnał telewizyjny dostarczany jest za pośrednictwem sieci kablowej zarządzanej przez inną firmę, są obciążone kosztami wynikającymi z umowy pomiędzy Spółdzielnią a tą firmą .
3. Lokale mieszkalne, do których sygnał telewizyjny TVP dostarczany jest przez operatora sieci kablowej w wyniku podpisania umowy pomiędzy członkiem Spółdzielni a tym operatorem, nie są obciążone kosztami przez Spółdzielnię.
4. Operator sieci kablowej o której mowa w pkt.3 musi posiadać stosowną umowę zawartą z Zarządem Spółdzielni.

ROZDZIAŁ X

ROZLICZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH Z TYTUŁU KREDYTÓW ZACIĄGNIĘTYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ

§ 70

Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych dokonuje się dla lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa lokatorskiego i własnościowego na warunkach najmu oraz lokali zajmowanych na potrzeby własne. Sprawy rozliczeń spłaty zobowiązań długoterminowych regulują przepisy określające zasady rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wkładów budowlanych.

§ 71

Obciążenie lokali mieszkalnych spłatą zobowiązań długoterminowych ustala się w zł/ m² powierzchni użytkowej lokali.

§ 72

Spłatę zobowiązań długoterminowych przypadającą za lokale mieszkalne rozlicza się jednolicie w zł/m² mieszkań realizowanych w

ramach tego samego przedsięwzięcia inwestycyjnego. Dopuszczalne jest odrębne rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych dla poszczególnych części tego przedsięwzięcia w przypadku, gdy w trakcie jego realizacji następują zmiany kosztów realizacji, np. zmiany cen budownictwa, technologii itp.

§ 73.

Wysokość odpisu na spłatę zobowiązań długoterminowych dla mieszkań objętych wspólnym rozliczeniem ustala się w drodze podzielenia nie umorzonej części kredytu przez średnią powierzchnię tych lokali uwzględniając długość okresu spłaty i wielkość umorzeń obowiązujące dane lokale.

§ 74.

1. Spłatę zobowiązań długoterminowych przypadającą za lokale użytkowe rozlicza się odrębnie dla każdego lokalu jako wielkość pochodną od kosztu budowy ustalonego wyniku rozliczania kosztów inwestycji.
2. Przy ustalaniu tych obciążeń uwzględnia się wielkość środków własnych wniesionych przez użytkownika na pokrycie kosztów budowy lokalu oraz obowiązujące dany lokal warunki spłaty kredytu długoterminowego.

ROZDZIAŁ XI POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 75

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. sprawną obsługę administracyjną.

§ 76.

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 w Spółdzielni i przedłożenia potwierdzających dokumentów o nieobecności danej osoby.

§ 77.

1. Niniejszy regulamin zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej "Postęp" w Złocięncu uchwałą nr 12 z dnia 6 maja 2002r. Z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.
2. Z dniem 6 maja 2002r. tracą moc obowiązującą dotychczasowe regulaminy :

- regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w SM "Postęp" w Złocięncu
(Uchwała nr 16/97 Rady Nadzorczej z dnia 30.10.1997r.)

Niniejszy jednolity tekst regulaminu zawiera zmiany:

- 1) **§§ 25,28,34,35 uchwalone przez Radę Nadzorczą w dniu 11.04.2005r. Uchwałą Nr 7/2005, które obowiązują od dnia 1.01.2005r.,**
- 2) **§ 41 pkt 3 uchwalone przez Radę Nadzorczą w dniu 20.03.2006r. Uchwałą Nr 4/2006, które obowiązują od 1.01.2006r.**
- 3) **§ 25 ust 3 uchwalone przez Radę Nadzorczą w dniu 28.12.2006r. Uchwałą Nr 16/06, które obowiązują od 01.01.2006r.**
- 4) **§ 16, § 18 pkt 3,6,7,8,9, § 19, § 21 pkt 1,2, § 41 pkt 2 i 3 uchwalone przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 3/07 w dniu 19.03.2007r które obowiązują od dnia jej przyjęcia**
- 5) **§ 37 uchwalone przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 13/07 w dniu 22 października 2007r.**
- 6) **§ 21 uchwalone przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 7/08 w dniu 5.05.2008r.**
- 7) **§ 37 i 44 uchwalone przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 12/08 w dniu 24.11.2008r. , które obowiązują z dniem uchwalenia.**

- 8) § 56 ust.8 uchwalone przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 13/08 w dniu 24.11.2008r. , które obowiązywać będą z dniem 01.01.2009r.
- 9) § 24 ust.2 uchwalone przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 1/09 w dniu 26.01.2009r. , które obowiązują z dniem uchwalenia.
- 10) § 24 ust.2 uchwalone przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 33/11 w dniu 28.02.2011r.

U C H W A Ł A Nr...../08

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Postęp” w Złocięncu
dnia 5.05.2008r.

w sprawie : **zmian w Regulaminie rozliczeń finansowych z
użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych
Spółdzielni Mieszkaniowej „Postęp” w Złocięncu.**

Działając w oparciu o § 112 ust.1 pkt.14 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Postęp” w Złocięncu postanawia dokonać zmian w Regulaminie rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali mieszkalnych, i użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Postęp” w Złocięncu następująco :

§ 1.

W § 21 Regulaminu w pkt.2

zapis „ Koszty ogólnego zarządu rozlicza się proporcjonalnie do uzyskanych przychodów” zastępuje się słowami :

„2. Koszty ogólnego zarządu rozlicza się proporcjonalnie do 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych.”

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem 01.01.2008r.

Przebieg głosowania :

„za” uchwałą głosowało - członków Rady Nadzorczej

„przeciw” uchwałą głosowało -członków Rady Nadzorczej

„wstrzymało się” od głosu - członków Rady Nadzorczej

UCHWAŁA NR 1/09

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Postęp” w Złocięcu
z dnia 26 stycznia 2009r.**

w sprawie : **uchwalenia zmian w Regulaminie rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Postęp” w Złocięcu.**

§ 1.

W § 24 ust.2 skreśla się zapis „stanowią podstawę korekty zaliczki na energię elektryczną” i wpisuje w to miejsce słowa „**będą rozliczane z wynikiem finansowym ustalonym na poszczególnych nieruchomościach**”.

§ 2.

Pozostałe zapisy Regulaminu pozostają bez zmian.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia i ma zastosowanie do rozliczeń kosztów energii elektrycznej za rok 2008 i lata następne.

Za uchwałą głosowało	- 9 członków Rady Nadzorczej
Przeciw uchwale głosowało	- 0 członków Rady Nadzorczej
Wstrzymało się od głosu	- 0 członków Rady Nadzorczej

**SKOROWIDZ WG.
STANU**

NA 18.11.2005R.

**SKOROWIDZ WG
STANU
NA 18.11.2005R.**

1. REGULAMIN USTAN. PRAWA

**DO LOK.
Z ODRYWKU**

**2. REGULAMIN GOSP. FUND.
REMONT.**

**3. REGULAMIN PORZĄDKU
DOMOWEGO**

**4. REGULAMIN-ZASADY ROZL.
Z TYTUŁU
WKŁADÓW Z CZŁONKAMI**

**5. REGULAMIN ROZL.FIN.Z
UŻYTKOWNIKAMI
LOKALI.MIESZKALNYCH I
UŻYTKOWYCH**

**6. REGULAMIN UDZIELANIA
ZAMÓWIEŃ
NA ROBOTY,DOSTAWY I USŁUGI
BUDOWLANE**

**7. REGULAMIN KOSZTÓW
PONIESIONYCH
NA MODERNIZACJĘ BUDYNKU**

**8. REGULAMIN OCHRONY DANYCH
OSOBOWYCH**

**9. REGULAMIN ROZLICZEŃ INWEST.
MIESZKANIOWYCH**

**10.REGULAMIN ZASAD GOSPODARKI
FINANSOWEJ**

1. INSTRUKCJA OBIEGU DOKUM.

2. REGULAMIN PRACY

3. REGULAMIN WYNAGRADZANIA

4. REGULAMIN ZFŚS

5. REGULAMIN KOM.SPOŁ.SAMORZ.

**6. REGULAMIN KOM.ZAS.MIESZK.
I INWESTYCJI**

7. REGULAMIN KOM. REWIZYJNEJ

8. REGULAMIN ZARZĄDU

9. REGULAMIN OBRAD Z.P.

**10. REGULAMIN OBRAD ZEBRAŃ
GRUP CZŁONKOWSKICH**

**REGULAMIN
ROZLICZEŃ FINANSOWYCH Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI
MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH SM „POSTĘP” W
ZŁOCIEŃCU**

