

REGULAMIN

ROZLICZEŃ FINANSOWYCH Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIAST” WE WROCŁAWIU

Z DNIA22.12.2005R.....

ROZDZIAŁ I

ZASADY OGÓLNE

§ 1.

1. Koszty gospodarki zasobem lokalowym Spółdzielni obejmują:
 - a) Koszty utrzymania i eksploatacji lokali Spółdzielni określone jako koszty eksploatacji lokali spółdzielczych, w tym:
 - koszty eksploatacji podstawowe,
 - koszty utrzymania dźwigów,
 - koszty utrzymania anten zbiorczych radiowo-telewizyjnych,
 - koszty utrzymania domofonów,
 - koszty podatku od nieruchomości,
 - koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów.
 - b) Koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielczego nie przeznaczonego do wyodrębnienia, na którym nie są ustanowione spółdzielcze prawa do lokali lub lokale w najmie określone jako koszty eksploatacji mienia ogólnego, w tym:
 - koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania,
 - koszty podatku od nieruchomości,
 - koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów.
 - c) Koszty odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
 - d) Koszty dostawy mediów do lokali, w tym:
 - dostawa energii cieplnej na ogrzanie lokali,
 - dostawa energii cieplnej na podgrzanie wody,
 - dostawa wody i odprowadzenia ścieków
 - wywóz nieczystości stałych,
 - dostawa gazu.
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 1 m² powierzchni użytkowej lokalu lub udziały we współwłasności nieruchomości, jedna osoba w nim zamieszkała lub wskazania urządzeń pomiarowych.

§ 3.

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

§ 4.

Postawą do rozliczeń kosztów jest roczny plan gospodarczy Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą. Różnica pomiędzy rzeczywistymi kosztami, a przychodami z tej gospodarki wynikające z rozliczenia rocznego zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami lokalowymi Spółdzielni w roku następnym, zgodnie z art. 6 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 5.

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkaniowych i użytkowych lub udziały we współwłasności nieruchomości.
2. Od osób mieszkających liczone są:
 - dźwigi (bieżąca konserwacja, energia elektryczna, dozór techniczny, ubezpieczenie),
 - gaz zbiorczy,
 - wywóz śmieci,
 - woda, gdy nie ma wodomierzy (zw, cw).
3. Od mieszkania liczone są:
 - domofony,
 - anteny TV.

§ 6.

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

§ 7.

Powierzchnią użytkową lokalu mieszkaniowego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu.

§ 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 cm 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.

§ 11.

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

ROZDZIAŁ II

ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ

§ 12.

Rozliczenie kosztów eksploatacji dokonywane jest w układzie wyodrębnionych Administracji Osiedli – w ramach corocznie uchwalonych planów gospodarczo-finansowych 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 oraz podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie terenu) jest średni koszt wyliczony zgodnie z § 5.

§ 15.

Koszt eksploatacji 1 m² powierzchni powiększany jest odrębnie dla lokali mieszkalnych i użytkowych o odpisy na fundusz na remonty, nakłady na konserwacje, pozostałe koszty ogólne oraz opłat na podatek od nieruchomości i wieczystego użytkowania terenu. Zasady tworzenia i wydatkowania funduszu na remonty i nakłady na konserwacje określone są w Rozdziale V. Wysokość podatku od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie terenu regulują odrębne przepisy podatkowe.

§ 16.

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;
2. Opłaty eksploatacyjne na lokale mieszkalne użytkowane bez tytułu prawnego ustalane są w formie odszkodowań. Opłaty te mogą być zbliżone do wysokości opłat wolnorynkowych.
3. Stawki opłat eksploatacyjnych za użytkowanie lokali użytkowych przydzielonych na zasadach praw własnościowych ustalane są na poziomie kosztów rzeczywistych.
Wysokość opłat ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
4. Opłaty eksploatacyjne za użytkowanie lokali użytkowych zajmowanych na zasadach odrębnej własności lokali członków Spółdzielni ustalane są na poziomie kosztów rzeczywistych według umów najmu o użytkowanie lokali.
5. Opłaty eksploatacyjne za użytkowanie lokali użytkowych zajmowanych na zasadzie odrębnej własności lokali przez Właścicieli nieczłonków Spółdzielni ustalane są wg umów z tymi właścicielami. Wysokość opłat ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
6. 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.

§ 17.

Obciążenia za lokale użytkowe zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni (Osiedli) ustalane są na poziomie kosztów rzeczywistych. Opłaty ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 18.

- a) Kosztami eksploatacji lokali i pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie, suszarnie, przechowalnie wózków i rowerów, pomieszczenia gospodarcze, piwnice obciąża się użytkowników lokali mieszkalnych. Zawidencjonowane koszty podlegają rozliczeniu proporcjonalnie do powierzchni lub udziałów we własności wspólnej nieruchomości.
- b) Do kosztów utrzymania dźwigów osobowych i osobowo-meblowych zalicza się:
 - koszty energii elektrycznej zużytej na urządzenia dźwigowe;
 - koszty konserwacji urządzeń dźwigowych;
 - opłaty za dozór techniczny;
 - koszty ubezpieczenia urządzeń dźwigowych, Vat dot. w/w usług;

Koszty remontów dźwigów są finansowane z funduszu remontowego Spółdzielni.

Opłaty za dźwigi wnoszą członkowie posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, najemcy lokali, a także osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego oraz właściciele nie będących członkami Spółdzielni.

- c) Koszty utrzymania anten zbiorczych radiowo – telewizyjnych.
Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych danej nieruchomości są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby gniazdek odbiorczych anten znajdujących się w poszczególnych lokalach.
- d) Koszty utrzymania domofonów.
Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnej nieruchomości. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się jednocześnie niezależnie od charakteru lokalu jego powierzchni czy liczby zameldowanych osób.
- e) Podatek od nieruchomości jest rozliczany i ewidencjonowany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiu na:
 - podatek od lokali mieszkalnych
 - podatek od lokali użytkowych
 Obciążenie poszczególnych lokali opłatami za podatek od nieruchomości dokonuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie we własnym zakresie.
- f) Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. Obciążenie poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu indywidualnie we własnym zakresie.
- g) Opłaty za lokale mieszkalne są wnoszone co miesiąc z góry do dnia 25 każdego miesiąca.

§ 19.

Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne dla wszystkich użytkowników lokali (według § 22) obejmują następujące rodzaje kosztów:

1. utrzymanie czystości;
2. płace wraz z narzutami pracowników grupy robotniczej i nierobotniczej;
3. koszty zużycia materiałów;
4. zakładowy fundusz świadczeń socjalnych;
5. energię elektryczną zużywaną na cele wspólne;
6. koszty ogólne zarządzania Spółdzielni;
7. konserwacje;
8. pozostałe koszty materialne i niematerialne (np. ubezpieczenie obiektów, opłaty bankowe i pocztowe; koszty posiedzeń organów samorządowych, za kupy programów komputerowych itp.).

Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale użytkowe użytkowników lokali posiadających własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności obejmują następujące rodzaje kosztów:

1. utrzymanie czystości;
2. płace wraz z narzutami pracowników grupy robotniczej i nierobotniczej;
3. koszty zużycia materiałów;
4. wywóz śmieci;
5. zakładowy fundusz świadczeń socjalnych;
6. energię elektryczną zużywaną na cele wspólne;
7. koszty ogólne zarządzania Spółdzielnią;
8. fundusz na remonty;
9. konserwacje;
10. podatek od nieruchomości;
11. pozostałe koszty materialne i niematerialne (np. opłata za wieczyste użytkowanie terenu, ubezpieczenie obiektów, opłaty bankowe i pocztowe; koszty posiedzeń organów samorządowych, zakupy programów komputerowych itp.).

ROZDZIAŁ III

ROZLICZENIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ

I. Postanowienia ogólne

§ 20.

Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich lokali w budynkach stanowiących własność Spółdzielni Mieszkaniowej "Piaś" i będących w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaś” wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania i ciepłej wody.

§ 21.

Jednostką rozliczeniową jest budynek lub jego część wydzielona wspólnym urządzeniem pomiarowym rejestrującym zużycie ciepła. W szczególnym przypadku jednostką rozliczeniową może być cały budynek lub jego część, w którym jest więcej niż jedno urządzenie pomiarowe rejestrujące zużycie ciepła. W takim przypadku koszty energii cieplnej z budynku lub jego części sumuje się i traktuje tak jakby było jedno urządzenie pomiarowe.

§ 22.

Przez użytkownika lokalu rozumie się członka posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, najemcę lokalu, a także osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego oraz właścicieli nie będących członkami Spółdzielni

§ 23.

Całkowitymi kosztami energii cieplnej przeznaczonej na centralne ogrzewania i przygotowanie ciepłej wody użytkowej są koszty zakupu ciepła od dostawcy i producenta ciepła (MPEC Wrocław S.A. i Kogeneracja S.A.), na które składają się koszty stałe wynikające z zamówionej mocy cieplnej (suma opłat za zamówioną moc cieplną, stałych opłat przesyłowych i opłat abonamentowych), koszty zmienne wynikające ze zużycia ciepła (suma opłat za zużycie ciepła, zmiennych opłat przesyłowych i koszty zakupu wody do napełniania i uzupełniania instalacji centralnego ogrzewania) oraz pozostałe pozycje według taryfy ustalonej przez dostawcę i producenta ciepła (MPEC Wrocław S.A. i Kogeneracja S.A) związane z konserwacją instalacji i urządzeń w węźle cieplnym.

§ 24.

Całkowite koszty zakupu energii cieplnej rozliczane są w opłatach pobieranych od osób użytkujących w budynku lokale mieszkalne i użytkowe, tak aby wysokość opłat zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez SM „Piaś” kosztów zakupu ciepła dostarczonego do budynku indywidualnie dla każdej jednostki rozliczeniowej osobno.

§ 25.

Okresem rozliczeniowym dla rozliczania kosztów energii cieplnej jest okres 12 miesięcy i pokrywa się z rokiem kalendarzowym.

§ 26.

Dla każdej jednostki rozliczeniowej koszty energii cieplnej dzieli się na koszty centralnego ogrzewania i koszty podgrzania ciepłej wody. Koszty podgrzania wody rozliczane są zgodnie z zasadami opisanymi w części dotyczącej rozliczania kosztów przygotowania ciepłej wody użytkowej (§ 28 do § 35). Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są zgodnie z zasadami opisanymi w części dotyczącej rozliczania kosztów centralnego ogrzewania (§ 36 do § 65).

§ 27.

Sposób podziału kosztów energii cieplnej na koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej i koszty centralnego ogrzewania: po zakończeniu okresu rozliczeniowego dla każdej jednostki rozliczeniowej obliczane są koszty przygotowania ciepłej wody (dla lokali mieszkalnych, użytkowych, pracowni plastycznych oraz lokali przeznaczonych na potrzeby Spółdzielni) wg § 28 do § 35, od całkowitych kosztów energii cieplnej danej jednostki odejmowane są koszty przygotowania ciepłej wody a pozostałą część stanowi koszt centralnego ogrzewania jednostki, który jest rozliczany wg § 36 do § 65.

PRZYGOTOWANIE CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ

II. Postanowienia ogóle dotyczące przygotowania ciepłej wody użytkowej

§ 28.

Za lokal objęty dostawą ciepłej wody użytkowej uważa się lokal, w którym jest co najmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczonej centralnie.

§ 29.

Lokal opomiarowany wodomierzami ciepłej wody użytkowej to taki, w którym całkowita ilość ciepłej wody zużytej w lokalu jest mierzona przez wodomierz lub wodomierze ciepłej wody.

III. Ustalanie opłat za dostawę ciepłej wody do lokali

§ 30.

Każdy użytkownik lokalu objętego dostawą ciepłej wody zobowiązany jest wносить opłatę zaliczkową na poczet zużycia energii cieplnej na cele przygotowania ciepłej wody użytkowej w wysokości:

- a) dla lokali opomiarowanych wodomierzami ciepłej wody: jest to kwota wynikająca z pomnożenia ilości zużywanej wody ciepłej (ilość wody ciepłej wg zasad wynikających z rozliczania wody – „Regulamin rozliczeń finansowych”) przemnożonej przez koszt podgrzania ciepłej wody,
- b) dla lokali nieopomiarowanych wodomierzami ciepłej wody: ustalona ryczałtowo kwota za podgrzanie wody (na osobę na miesiąc) w zależności od ilości osób zgłoszonych do zamieszkania w lokalu.

W przypadku, kiedy w mieszkaniu nie jest nikt zameldowany, a wg pisemnego oświadczenia Członka Spółdzielni lub właściciela mieszkania nikt w nim nie zamieszkuje, do rozliczeń i ustalania opłat za przygotowanie ciepłej wody użytkowej przyjmuje się 1 osobę.

§ 31.

Zaliczki miesięczne z tytułu przygotowania ciepłej wody należy wносить równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.

§ 32.

Wysokość opłaty za podgrzanie 1 m³ wody ustala Zarząd SM na podstawie wykonanych analiz ilości ciepła potrzebnego do podgrzania 1m³ wody.

§ 33.

Opłata ryczałtowa za podgrzanie wody na osobę na miesiąc ustalana jest przez Zarząd SM na podstawie wykonanych analiz ilości zużywanej przez 1 osobę ciepłej wody i ilości ciepła potrzebnego do podgrzania 1m³ wody.

IV. Rozliczenie kosztów przygotowania ciepłej wody w lokalach opomiarowanych wodomierzami ciepłej wody użytkowej

§ 34.

Rozliczenie kosztów podgrzania ciepłej wody następuje w okresach i na zasadach przyjętych do rozliczeń zużycia wody – brane jest pod uwagę zużycie wody wg stanu wodomierzy mieszkaniowych i przemnażane jest przez koszt przygotowania 1m³ ciepłej wody użytkowej, a następnie ustalana jest opłata zaliczkowa na następny okres rozliczeniowy.

V. Rozliczenie kosztów przygotowania ciepłej wody w lokalach nieopomiarowanych wodomierzami ciepłej wody użytkowej

§ 35.

Koszty przygotowania ciepłej wody dla lokali nieopomiarowanych wodomierzami ciepłej wody ustalone są ryczałtowo i nie podlegają rozliczeniu.

W przypadku zainstalowania wodomierza głównego ciepłej wody użytkowej w jednostce rozliczeniowej pełny koszt przygotowania ciepłej wody użytkowej dla jednostki jest obliczany poprzez przemnożenie wskazań wodomierza przez koszt przygotowania 1m³ ciepłej wody użytkowej. W takim przypadku rozliczenie kosztów przygotowania ciepłej wody lokali nieopomiarowanych wodomierzami ciepłej wody następują poprzez odjęcie od pełnego kosztu przygotowania ciepłej wody kosztów przygotowania ciepłej wody mieszkań opomiarowanych wodomierzami ciepłej wody (§ 34) i kosztów przygotowania ciepłej wody w lokalach przeznaczonych na potrzeby Spółdzielni a pozostała część kosztów jest rozliczana proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w lokalu.

CENTRALNE OGRZEWANIE

VI. Postanowienia ogólne dotyczące centralnego ogrzewania

§ 36.

Za powierzchnię ogrzewaną uważa się:

- a) w lokalu mieszkalnym: powierzchnię użytkową tego lokalu,
- b) w pracowni plastycznej: powierzchnię użytkową tego lokalu,
- c) w lokalu przeznaczonym na potrzeby Spółdzielni: powierzchnię użytkową tego lokalu,
- d) w lokalu użytkowym: powierzchnię ogrzewaną w systemie centralnego ogrzewania wraz z ciągami komunikacyjnymi oraz innymi pomieszczeniami przynależnymi do lokalu z wyłączeniem piwnic, chyba że są one wyposażone w grzejniki.

§ 37.

Lokal opomiarowany to taki, który na wszystkich grzejnikach (oprócz łazienki) ma zamontowane podzielniki kosztów centralnego ogrzewania lub całkowita ilość energii na cele centralnego ogrzewania lokalu jest mierzona przez ciepłomierz (lub ciepłomierze) indywidualny.

§ 38.

Lokal nieopomiarowany to lokal, w którym nie zamontowano ciepłomierza indywidualnego lub na grzejnikach nie ma podzielników kosztów c.o., a mogą być zamontowane zawory termoregulacyjne.

§ 39.

Jednostka rozliczeniowa opomiarowana to taka, w której min. 65% wszystkich lokali to lokale opomiarowane, czyli mają zamontowane ciepłomierze indywidualne lub nagrzejnikowe podzielniki kosztów c.o. W takiej jednostce stosuje się system rozliczeń wg indywidualnego zużycia opisany w części VIII.

§ 40.

Jednostka rozliczeniowa nieopomiarowana to taka, w której w lokalach nie zamontowano ciepłomierzy indywidualnych i na grzejnikach nie zamontowano podzielników kosztów c.o. w ilościach wystarczających do stosowania systemu rozliczeń wg indywidualnego zużycia. W budynku takim stosuje się system rozliczeń opisany w części IX.

§ 41.

Sposób opomiarowania lokali w jednostce rozliczeniowej powinien być identyczny, tzn. wszystkie lokale powinny posiadać ten sam typ podzielników kosztów centralnego ogrzewania lub ciepłomierze mieszkaniowe.

Dopuszcza się montaż ciepłomierzy indywidualnych w lokalach użytkowych w jednostkach nieopomiarowanych i opomiarowanych podzielnikami kosztów centralnego ogrzewania po uzyskaniu zgody Spółdzielni „Piast”.

§ 42.

Koszty centralnego ogrzewania podlegające rozliczeniu są obliczane zgodnie z § 27 i mogą być w danym okresie rozliczeniowym skorygowane o uznane reklamacje z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

VII. Ustalanie opłat za dostawę ciepła do lokali

§ 43.

Każdy użytkownik lokalu ogrzewanego systemem centralnego ogrzewania zobowiązany jest wносить opłatę zaliczkową na poczet zużycia energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania w wysokości wynikającej z przemnożenia powierzchni użytkowej lokalu przez kwotę zaliczki – w zł/m² - dla danej jednostki rozliczeniowej, do której lokal należy.

W odniesieniu do lokali użytkowych zaliczka ustalona dla danej jednostki rozliczeniowej jest powiększona o 15% dla lokali użytkowych o wysokości do 2,7m i o 40% dla lokali użytkowych o wysokości powyżej 2,7m.

Na wniosek użytkownika dopuszcza się indywidualne ustalenie wysokości zaliczki na centralne ogrzewanie dla lokali użytkowych, w których zamontowane są podzielniki kosztów centralnego ogrzewania lub ciepłomierz mierzący ilość ciepła pobranego w lokalu. W takim przypadku wysokość zaliczki ustalana jest na podstawie rzeczywistych kosztów centralnego ogrzewania tego lokalu za poprzednie okresy rozliczeniowe.

Rada Nadzorcza SM może Uchwałą obniżyć wysokość zaliczki na centralne ogrzewanie dla grupy osób spełniających warunki określone w Uchwale RN.

§ 44.

Zaliczka miesięczna, o której mowa w § 43 ustalana jest przez Spółdzielnię na podstawie analizy kosztów dostawy energii cieplnej do budynków w poprzednim okresie rozliczeniowym i stanowi 1/12 średniego kosztu ogrzania 1m² powiększoną o wskaźnik przewidywanego wzrostu cen energii.

Wysokość zaliczki dla jednostek rozliczeniowych może być różna w różnych jednostkach rozliczeniowych w zależności od zużycia ciepła w danej jednostce.

§ 45.

Jeśli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen ciepła) to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali. Decyzję o tej korekcie podejmuje Zarząd.

§ 46.

Zaliczki miesięczne z tytułu centralnego ogrzewania należy wnosić równocześnie z innymi opłatami za korzystanie z lokalu.

§ 47.

Rozliczenie rzeczywistych kosztów ogrzania budynków następuje po zakończeniu danego okresu rozliczeniowego wg zasad opisanych w części VIII i IX.

Rozliczenie bilansuje sumę kosztów za energię cieplną dla potrzeb centralnego ogrzewania, przypadającą na dany lokal z sumą zaliczkowych wpłat w upływającym okresie rozliczeniowym. W rozliczeniu jednostek opomiarowanych uwzględnia się również koszt wykonania odczytów oraz rozliczenia przez firmę rozliczającą koszty centralnego ogrzewania a dla lokali z podzielnikami wyparkowymi uwzględnia się również koszt wymiany kapilar.

Rozliczenie rzeczywistych kosztów centralnego ogrzewania dotyczy:

- a) opomiarowanych lokali mieszkalnych,
- b) nieopomiarowanych lokali mieszkalnych,
- c) opomiarowanych lokali użytkowych,
- d) opomiarowanych pracowni plastycznych,
- e) nieopomiarowanych lokali użytkowych,
- f) nieopomiarowanych pracowni plastycznych,

Rozliczenie rzeczywistych kosztów centralnego ogrzewania nie dotyczy lokali przeznaczonych na potrzeby Spółdzielni, których koszty ogrzewania ponosi Spółdzielnia „Piaś” w wysokości ustalonej zaliczki za centralne ogrzewanie w danej jednostce rozliczeniowej.

§ 48.

Rozliczenie należności za c.o. za dany okres rozliczeniowy z każdym użytkownikiem lokalu i ustalenie nowej wysokości zaliczki według zasad określonych w § 44 następuje w ciągu 3 miesięcy od zakończenia okresu rozliczeniowego oraz przynajmniej miesiąc po uzyskaniu wszystkich danych dotyczących kosztów.

Użytkownik lokalu otrzymuje na piśmie rozliczenie kosztów c.o.

§ 49.

W przypadku, gdy suma wpłaconych zaliczek z tytułu centralnego ogrzewania przekroczy należność za c.o. wynikającą z rozliczenia, kwota nadpłaty zaliczona jest na poczet zaliczek miesięcznych wyłącznie z tytułu centralnego ogrzewania należnych w kolejnym okresie rozliczeniowym. Jeżeli nadpłata przekracza wysokość jednomiesięcznej zaliczki użytkownik potrąca dopłatę w ratach miesięcznych w wysokości nie większej niż kwota obowiązującej zaliczki z tytułu centralnego ogrzewania.

W przypadku, gdy suma zaliczek z tytułu centralnego ogrzewania nie pokryje należności za c.o. wynikającej z rozliczenia, użytkownik zobowiązany jest dopłacić

brakującą kwotę równocześnie z najbliższą opłatą czynszową. Jeżeli dopłata przekracza wysokość jednomiesięcznej zaliczki z tytułu centralnego ogrzewania, użytkownik wnosi dopłatę w ratach miesięcznych w wysokości nie mniejszej niż kwota obowiązującej zaliczki z tytułu centralnego ogrzewania.

§ 50.

W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego nowy użytkownik przejmuje rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania za cały okres rozliczeniowy, w którym nastąpiła zmiana użytkownika lokalu. Rozliczenie z użytkownikiem obejmującym lokal następuje w terminie, o którym mowa w § 48.

VIII. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w jednostkach nieopomiarowanych podzielnikami kosztów centralnego ogrzewania

§ 51.

Podstawą rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania jednostek nieopomiarowanych są:

- a) całkowite koszty dostawy energii na cele centralnego ogrzewania do jednostki rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym wg § 42 pomniejszone o koszty centralnego ogrzewania lokali, które nie podlegają rozliczeniu (wg § 47) oraz lokali, których koszty centralnego ogrzewania obliczane są i rozliczane zgodnie z § 53 i § 54,
- b) powierzchnia grzewcza lokali podlegających rozliczeniu, z tym, że powierzchnia lokali użytkowych nieopomiarowanych powiększana jest w zależności od wysokości:
 - dla lokali użytkowych o wysokości do 2,7m: o 15%,
 - dla lokali użytkowych o wysokości powyżej 2,7m: o 40%,
- c) wskazania indywidualnych ciepłomierzy zainstalowanych w lokalach danej jednostki rozliczeniowej.

§ 52.

Na podstawie danych wg § 51 oblicza się koszt ogrzania 1m^2 powierzchni ogrzewanej w jednostce rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym. Rzeczywisty koszt centralnego ogrzewania ponoszony przez użytkownika lokalu wynika z przemnożenia powierzchni lokalu ogrzewanej systemem centralnego ogrzewania przez ww. koszt ogrzania 1m^2 , z tym, że do rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania lokali użytkowych powiększana jest ich powierzchnia w zależności od wysokości, zgodnie z § 51, punkt b.

Koszt ogrzania 1m^2 powierzchni ogrzewanej w różnych jednostkach rozliczeniowych i różnych okresach rozliczeniowych może być różny w zależności od cen energii cieplnej i zużycia ciepła przez jednostkę rozliczeniową.

§ 53.

W przypadku zainstalowania w lokalu należącym do budynku nieopomiarowanego ciepłomierza indywidualnego użytkownik tego lokalu obciążany jest kosztami:

- a) stałym wynikającym z przemnożenia powierzchni ogrzewanej lokalu przez 40% obliczonego dla jednostki kosztu ogrzewania 1m² w okresie rozliczeniowym; w przypadku gdy dla danego lokalu obliczona została moc zamówiona i o tę wartość została zwiększona moc zamówiona dla budynku wielolokalowego opłata stała może być wyliczona na podstawie przemnożenia ilości mocy zamówionej przez cenę 1MW ciepła wg taryfy MPEC w okresie rozliczeniowym,
- b) zmiennym wynikającym z przemnożenia ilości zużytego ciepła w GJ wg wskazań ciepłomierza przez cenę 1GJ ciepła wg taryfy MPEC w okresie rozliczeniowym.

§ 54.

W przypadku zainstalowania ciepłomierza mierzącego ilość ciepła dostarczanego do więcej niż jednego lokalu koszty centralnego ogrzewania tych lokali stanowią sumę kosztów:

stałych wynikających z przemnożenia powierzchni ogrzewanej wszystkich lokali, których dotyczy pomiar ilości ciepła przez 40% obliczonego dla jednostki kosztu ogrzewania 1m² w okresie rozliczeniowym; w przypadku gdy dla tych lokali obliczona została moc zamówiona i o tę wartość została zwiększona moc zamówiona dla budynku wielolokalowego opłata stała może być wyliczona na podstawie przemnożenia ilości mocy zamówionej przez cenę 1MW ciepła wg taryfy MPEC w okresie rozliczeniowym,

zmiennych wynikających z przemnożenia ilości zużytego ciepła w GJ wg wskazań ciepłomierza przez cenę 1GJ ciepła wg taryfy MPEC w okresie rozliczeniowym

Obliczone w ten sposób koszty centralnego ogrzewania rozliczane są na poszczególne lokale, których te koszty dotyczą proporcjonalnie do ich powierzchni. Koszty te po indywidualnych ustaleniach z użytkownikami tych lokali mogą zostać rozliczone w inny sposób.

IX. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania w jednostkach opomiarowanych podzielnikami kosztów centralnego ogrzewania

§ 55.

Podstawą rozliczenia jednostek opomiarowanych są:

- a) całkowite koszty dostawy energii na cele centralnego ogrzewania do jednostki rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym wg § 42, pomniejszone o koszty centralnego ogrzewania lokali nie podlegających rozliczeniu wg § 47 oraz lokali, których koszty centralnego ogrzewania obliczane są i rozliczane zgodnie z § 58 i § 59,
- b) powierzchnia grzewcza lokali podlegających rozliczeniu, wskazania podzielników kosztów zamontowanych na grzejnikach w lokalach z danej jednostki rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym,
- c) wskazania indywidualnych ciepłomierzy zainstalowanych w lokalach danej jednostki rozliczeniowej.

§ 56.

Całkowite koszty dostawy energii do jednostki rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym, o których mowa w § 55 dzieli się wg następujących zasad:

- a) 40% łącznych kosztów rozlicza się na poszczególne lokale według ich powierzchni użytkowej. Jest to tzw. koszt stały opłat za centralne ogrzewanie i zawiera koszty mocy zamówionej oraz koszty ciepła pobranego przez

grzejniki na korytarzach, klatkach schodowych i pomieszczeniach ogólnego użytku oraz zużytego w wyniku tzw. strat na pionach i poziomach instalacji,

- b) 60% łącznych kosztów rozlicza się na poszczególne lokale według wskazań podzielników kosztów centralnego ogrzewania zamontowanych na grzejnikach w tych lokalach.

W kolejnych latach indywidualnych rozliczeń ciepła udział kosztów stałych może ulec zmianie.

§ 57.

Na podstawie danych wg § 55 i § 56 oblicza się koszt stały ogrzania 1m^2 powierzchni ogrzewanej w jednostce rozliczeniowej w okresie rozliczeniowym oraz koszt zmienny będący ceną za jednostkę („działkę”) wg wskazań podzielników ciepła w jednostce rozliczeniowej. Rzeczywisty koszt centralnego ogrzewania ponoszony przez użytkownika lokalu jest sumą:

- a) kosztu stałego wynikającego z przemnożenia powierzchni lokalu ogrzewanej systemem centralnego ogrzewania przez ww. koszt ogrzania 1m^2
- b) kosztu zmiennego wynikającego z przemnożenia sumy wskazań podzielników kosztów zamontowanych w lokalu przez koszt jednostki („działki”)

W zależności od systemu indywidualnych rozliczeń stosowanego przez firmę rozliczającą koszty centralnego ogrzewania, w rozliczeniu lokali opomiarowanych uwzględnia się współczynniki wyrównawcze dotyczące niekorzystnego usytuowania lokali oraz rodzaju i mocy grzejników, a ponadto ograniczenie kwoty należnej z tytułu centralnego ogrzewania do maksymalnej możliwej wyliczonej każdorazowo przez firmę rozliczającą.

Koszt ogrzania 1m^2 powierzchni ogrzewanej i koszt jednostki („działki”) w różnych jednostkach rozliczeniowych i różnych okresach rozliczeniowych może być różny w zależności od cen energii cieplnej i zużycia ciepła przez jednostkę rozliczeniową.

§ 58.

W przypadku zainstalowania w lokalu należącym do jednostki opomiarowanej ciepłomierza indywidualnego użytkownik tego lokalu obciążany jest kosztami:

stałym wynikającym z przemnożenia powierzchni ogrzewanej lokalu przez obliczony dla jednostki rozliczeniowej koszt stały ogrzania 1m^2 w okresie rozliczeniowym; w przypadku gdy dla danego lokalu obliczona została moc zamówiona i o tę wartość została zwiększona moc zamówiona dla budynku wielolokalowego opłata stała może być wyliczona na podstawie przemnożenia ilości mocy zamówionej przez cenę 1MW ciepła wg taryfy MPEC w okresie rozliczeniowym, zmiennym wynikającym z przeliczenia ilości GJ wg wskazań ciepłomierza indywidualnego na ilość jednostek („działek”) i przemnożenia jej przez koszt jednostki („działki”) obliczony dla jednostki rozliczeniowej.

§ 59.

W przypadku zainstalowania ciepłomierza mierzącego ilość ciepła dostarczanego do więcej niż jednego lokalu koszty centralnego ogrzewania tych lokali obliczane są i rozliczane na poszczególne lokale zgodnie z § 54.

§ 60.

Odczyty i rozliczenia zużycia ciepła - dokonywane są przez przedstawicieli firmy rozliczającej. Osoby te zobowiązane są legitymować się upoważnieniem.

1. Terminy odczytu dla mieszkań każdego węzła cieplnego są stałe i wynikają z harmonogramu określonego przez firmę rozliczającą. Harmonogram ten jest podawany każdorazowo do wiadomości użytkownikom lokali z wyprzedzeniem 7-dniowym, poprzez zamieszczenie stosownych ogłoszeń w budynkach Spółdzielni.
2. W każdej jednostce rozliczeniowej ustalane są dwa terminy odczytów podzielników kosztów centralnego ogrzewania.
3. Koszt odczytu podzielników w trzecim terminie - ustalonym indywidualnie - ponosi użytkownik lokalu wg cennika firmy rozliczającej.

§ 61.

Wraz z odczytem podzielników kapilarnych przeprowadza się wymianę kapilary i zakłada nową plombę.

§ 62.

Użytkownik lokalu, w którym nie ma podzielników kosztów z przyczyn niezależnych od Spółdzielni, a także użytkownik lokalu opomiarowanego, w którym:

- a) nie można było dokonać odczytu w ustalonych terminach,
 - b) stwierdzono naruszenie plomby, bądź uszkodzenie podzielnika uniemożliwiające prawidłowy odczyt,
 - c) nastąpiły zmiany w instalacji grzewczej bez zgody Spółdzielni,
- rozliczany jest na podstawie zużycia ciepła wynikającego z maksymalnego wskazania podzielników znajdujących się w danej jednostce rozliczeniowej to znaczy tak jak użytkownik lokalu, w którym łączne wskazania podzielników w przeliczeniu na 1m² lokalu dla danego węzła cieplnego były najwyższe (przy wyborze maksymalnego wskazania podzielników bierze się pod uwagę jedynie lokale mieszkalne), z tym że dla lokali użytkowych obliczona wg tych zasad ilość „działek” powiększana jest w zależności od wysokości tych lokali: o 15% dla lokali użytkowych o wysokości do 2,7m i o 40% dla lokali użytkowych o wysokości powyżej 2,7m.

W przypadku braku możliwości zamontowania podzielników w lokalu użytkowym bądź pracowni plastycznej lokal taki nie jest objęty systemem indywidualnych rozliczeń kosztów c.o. na podstawie podzielników – koszty c.o. obliczane są na podstawie ustalonego dla lokalu ryczałtu stanowiącego zaliczkę na poczet kosztów centralnego ogrzewania.

§ 63.

W przypadku zamontowania w lokalu podzielników kosztów w trakcie trwania okresu rozliczeniowego zmienne koszty centralnego ogrzewania rozliczane są następująco: za okres od początku okresu rozliczeniowego do dnia zamontowania podzielników kosztów: na podstawie średniego wskazania podzielników znajdujących się w danej jednostce rozliczeniowej (w wyborze średniego wskazania po-

dzielników w danej jednostce rozliczeniowej bierze się pod uwagę jedynie lokale mieszkalne), z tym, że dla lokali użytkowych obliczona wg tych zasad ilość „działek” powiększana jest w zależności od wysokości tych lokali: o 15% dla lokali użytkowych o wysokości do 2,7m i o 40% dla lokali użytkowych o wysokości powyżej 2,7m, a za okres od dnia założenia podzielników do końca okresu rozliczeniowego wg wskazań zamontowanych podzielników

§ 64.

W przypadku odczytu wieloletniego z podzielników kapilarnych rozliczenie kosztów c.o. wykonuje się na podstawie wykonanego odczytu podzielnego przez ilość okresów rozliczeniowych, w których nie dokonano odczytów, a w razie niemożliwości wykonania rozliczenia w ten sposób – rozliczenie wykonuje się na podstawie średniego wskazania podzielników w danej jednostce rozliczeniowej.

§ 65.

Koszt odczytu kontrolnego lub weryfikacji miejsca zamontowania podzielnika wykonywanego przez przedstawiciela firmy rozliczającej ponosi użytkownik lokalu (opłata nie jest naliczana w przypadku gdy zastrzeżenia lokatora potwierdzą się).

X. Postanowienia końcowe

§ 66.

Fakt niedogrzenia lokalu, braku ciepłej wody użytkowej lub zbyt niskiej temperatury ciepłej wody użytkowej bez względu na system rozliczeń stwierdza komisyjnie Administracja Osiedla niezwłocznie po otrzymaniu pisemnego zgłoszenia.

§ 67.

Dostarczona przez MPEC do mieszkań energia cieplna na cele grzewcze służy wyłącznie do ogrzewania mieszkań.

§ 68.

Użytkownik lokalu zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię o każdym przypadku uszkodzenia instalacji c.o. i c.w.u. wewnątrz lokalu, podzielnika kosztów lub zaworu termostatycznego pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za wynikłą stąd szkodę.

Uszkodzenia, o których mowa powyżej, powstałe z przyczyn niezależnych od użytkownika lokalu, Spółdzielnia lub firma dokonująca rozliczeń usuwa nieodpłatnie.

§ 69.

Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania użytkownicy mogą złożyć w formie pisemnej w siedzibie Spółdzielni w nieprzekraczalnym terminie do 21 dni od daty otrzymania rozliczenia.

ROZDZIAŁ IV

ROZLICZENIE ZUŻYCIE WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

§ 70.

1. Na poczet rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków wnoszone są zaliczki miesięczne, ustalane na podstawie zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym.
2. Rozliczenia dokonywane są w okresach kwartalnych lub innych ustalanych przez Zarząd np. przy zmianie cen przez dostawców w okresach międzykwartalnych .
3. Dla celów rozliczeniowych przyjmuje się, że ilość pobranej wody równa jest ilości odprowadzonych ścieków.

§ 71.

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 z uwzględnieniem postanowień pkt. 2 § 71 dotyczących rozliczenia różnicy wskazań wodomierzy.
- 2) Różnica przy rozliczaniu wody i ścieków pomiędzy wskazaniami wodomierza zbiorczego, a sumą indywidualnych wskazań w lokalach (przy uwzględnieniu odliczenia wody na cele gospodarcze i awarie...) jest rozliczana proporcjonalnie do powierzchni lokali.
- 3) W budynkach mieszkalnych, w których część mieszkań nie posiada wodomierzy indywidualnych rozliczanie tych mieszkań następuje na podstawie zużycia zbiorczego pomniejszonego o sumaryczne zużycie wskazane przez wodomierze indywidualne w obrębie samego przyłącza, w odniesieniu do ilości osób zamieszkałych w tych lokalach.
- 4) Od całkowitych kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków jest odliczany koszt wody na cele gospodarcze, awarie, remonty itp.
- 5) W przypadku kiedy w mieszkaniu nie jest nikt zameldowany, a według pisemnego oświadczenia Członka Spółdzielni lub właściciela mieszkania nikt w nim nie zamieszkuje, do rozliczeń i ustalania opłat za dostawę wody i odprowadzenie ścieków przyjmuje się jedną osobę.

§ 72.

Koszty dostawy, montażu i legalizacji wodomierzy ponosi lokator, a ich montaż musi obejmować instalację ciepłej i zimnej wody.

§ 73.

Użytkownik lokalu może we własnym zakresie i na własny koszt za zgodą i na warunkach określonych przez Spółdzielnię dokonywać montażu wodomierzy. Warunki techniczne montażu i odbioru wodomierzy ustala Administracja Osiedlowa.

Ze względu na konieczność ujednoczenia typów urządzeń i ich zgodność z wodomierzem głównym dopuszcza się stosowanie wodomierzy „mokrych”.

§ 74.

Odczyty wskazań wodomierzy dokonywane są przez Administrację Osiedla w okresach kwartalnych 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.

§ 75.

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.

Oceny uszkodzeń wodomierzy dokonuje przedstawiciel Spółdzielni w obecności użytkownika, na którą to okoliczność spisuje się stosowny protokół.

§ 76.

W wyniku stwierdzenia przez Administrację Osiedla niesprawności któregośkolwiek z wodomierzy, użytkownik lokalu zobowiązany jest w terminie do 30 dni usunąć awarię. Za bieżący okres rozliczeniowy ilość pobranej wody rozlicza się według zasad określonych w pkt. 2 § 70. Niedotrzymanie terminu spowoduje rozliczenie lokalu wg zużycia, jak dla lokali nieopomiarowanych.

§ 77.

Rozliczenie zużycia wody dokonywane jest dokonywane przez Dział Informatyczno-Obliczeniowy w porozumieniu z Działem Eksploatacji.

§ 78.

Administracja Osiedla Spółdzielni prowadzi rejestr mieszkań, w których zainstalowano wodomierze indywidualne, rejestr wodomierzy i egzekwuje termin ich legalizacji.

§ 79.

Koszty odczytów indywidualnych wodomierzy odnoszone są w ciężar kosztów eksploatacji.

§ 80.

1. Opłaty za zużycie wody zimnej w lokalach użytkowych wyposażonych w urządzenia pomiarowe liczników ustala się ryczałtowo jako zaliczki i po okresie rozliczeniowym wg faktycznego zużycia wody.
2. Opłaty za zużycie wody zimnej w lokalach użytkowych nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe liczników ustala się ryczałtowo.

ROZDZIAŁ V

FUNDUSZ NA REMONTY

§ 81.

Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na remont zasobów mieszkaniowych i stanowi on element odrębnych opłat. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczący członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (Art. 6 pkt 3).

§ 82.

Fundusz remontowy dzieli się na:

- b. fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości odrębnych;
- c. fundusz remontowy ogólny lub celowy;
- d. fundusz remontowy celowy.

§ 83.

Zasady gospodarki funduszem remontowym określa regulamin funduszu remontowego.

§ 84.

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

§ 85.

Wysokość stawek funduszu remontowego ustala Rada Nadzorcza w oparciu o:

- 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 ub. roku.

RODZIAŁ VI

OBYWIAZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW ORAZ OSÓB NIE BĘDĄCYCH CZŁONKAMI W ZAKRESIE REMONTÓW I NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

§ 86.

Zakres obowiązków Spółdzielni dotyczący remontów i napraw wewnątrz lokali obejmuje:

- 1) naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, gazowniczej, ciepłej i zimnej wody (do zaworu odcinającego lokal – wodne i gazowe);
- 2) naprawę i wymianę pionów kanalizacyjnych;
- 3) naprawę i wymianę wszystkich przewodów instalacji elektrycznej znajdujących się w lokalach z wyłączeniem gniazd wtykowych, przełączników, bezpieczników i opraw punktów świetlnych (do tablicy bezpieczników w lokalu mieszkalnym);
- 4) remonty i naprawy dźwigów;
- 5) wszystkie przewody instalacji AZART z wyłączeniem gniazd wtykowych;
- 6) tynki wewnętrzne ścian i sufitów oraz podłoża pod posadzki powyżej 2 m² w okresie gwarancji;
- 7) malowanie zewnętrzne balustrad i osłon balkonów oraz logii;

§ 87.

Do obowiązków członków i osób nie będących członkami zajmujących 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, spłuczek, wanien, rur i innych urządzeń malowanych na 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 od strony wewnętrznej – co najmniej raz na trzy lata w obowiązującej kolorystyce;
 - d) rozebraniu stałych zabudów, udostępnienie odkrywek szachtów instalacyjnych (w razie awarii lub wymiany instalacji);
2. montaż i legalizacja wodomierzy;
3. naprawa i konserwacja urządzeń techniczno-sanitarnych: wanien, mis klozetowych, sedesów, urządzeń płuczących, zlewozmywaków i umywalk (wraz z syfonami i wężykami), baterii oraz ich osprzętu, łącznie z wymianą tych urządzeń;
4. naprawa i wymiana termozaworów i podzielników;
5. naprawa i wymiana zniszczonych podłóg;
6. naprawa i wymiana wykładzin ściennych, podłogowych;

7. naprawa i wymiana kuchenek gazowych i elektrycznych oraz wbudowanych mebli, itp. (prace przy instalacji gazowej wymagają zgłoszenia do administracji Sp-ni);
8. naprawa i wymiana osprzętu instalacji elektrycznej i antenowej;
9. usuwanie niedrożności przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych;
10. konserwacja stolarki okiennej i drzwiowej wraz z okuciami i uszczelnieniem oraz wymiana uszkodzonego szklenia stolarki okiennie-drzwiowej i świetlików;
11. naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;

§ 88.

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

§ 89.

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.).

ROZDZIAŁ VII

ZASADY ROZLICZEŃ FINANSOWYCH SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI I NIE CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE

§ 90.

Członek zwalnający 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 zniszczonych z winy użytkownika;
4. pokryć koszty zużycia lub wymiany stolarki okiennej lub 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 lokalu stanowi podstawę wyliczenia wkładu mieszkaniowego.

ROZDZIAŁ VIII

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 91.

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

1. utrzymanie w należyłym stanie technicznych 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. stałe funkcjonowanie dźwigów;
6. sprawną obsługę administracyjną.

§ 92.

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

1. postój dźwigu – za każdy dzień unieruchomienia dźwigu w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej. Za dzień unieruchomienia dźwigu uważa się taki dzień, w którym dźwig w godzinach 6⁰⁰-22⁰⁰ był nieczynny więcej niż 10 godzin. W przypadku gdy w klatce schodowej są dwa dźwigi, a jeden jest nieczynny, to wówczas bonifikata nie przysługuje;
2. 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, jeśli temperatura w lokalu przez co najmniej dwa kolejne dni wynosi:

- a) $+14^{\circ}\text{C}$ lub mniej – w wysokości 1/15 części opłaty miesięcznej;
 - b) poniżej $+18^{\circ}\text{C}$, ale jest wyższa niż $+14^{\circ}\text{C}$ w wysokości 1/30 części opłaty miesięcznej.
3. 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 za kolejny dzień, w którym nastąpiła przerwa.

§ 93.

Decyzję o udzieleniu bonifikaty podejmuje kierownik Administracji Osiedla (Zarząd).

§ 94.

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 od dnia zgłoszenia. Zniżki udzielane są na podstawie pisemnego zgłoszenia tego faktu w Administracji Osiedla i przedłożenia potwierdzających dokumentów o nieobecności danej osoby.

Obowiązkiem członka Spółdzielni jest bieżące zgłaszanie osób faktycznie zamieszkałych w danym lokalu.

§ 95.

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

§ 96.

Regulamin obowiązuje od dnia22.12.2005 r..... .