

REGULAMIN
ROZLICZEŃ FINANSOWYCH
Z UŻYTKOWNIKAMI
LOKALI MIESZKALNYCH
I UŻYTKOWYCH
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„ENERGETYK”

REGULAMIN ROZLICZEŃ FINANSOWYCH
Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI
MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ENERGETYK”

Regulamin niniejszy określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest w rozbiu na poszczególne nieruchomości.

ROZDZIAŁ I
ZASADY OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i wysokości obciążeń lokali kosztami w ramach poszczególnych nieruchomości:
 - a) eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych;
 - b) dostawy energii cieplnej na cele ogrzewania i podgrzania wody;
 - c) dostawy wody i odprowadzenia ścieków;
 - d) wywozu nieczystości;
 - e) eksploatacji urządzeń technicznych służących poszczególnym nieruchomościom.
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.
3. Użyte w regulaminie określenia oznaczają:
 - a) użytkownik - członek Spółdzielni lub inna osoba której przysługuje tytuł prawny do lokalu, a także osoba zajmującą lokal bez tytułu prawnego;
 - b) lokal użytkowy w najmie – lokal będący własnością Spółdzielni użytkowany na działalność użytkową na podstawie umowy najmu;
 - c) lokal użytkowy własnościowy – lokal użytkowy zajmowany na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności, której właścicielem jest członek spółdzielni;
 - d) ponadnormatywne wyposażenie lokalu – wykończenie lokalu wykonane samodzielnie przez użytkownika.

§ 2

Opłaty eksploatacyjne oraz pozostałe opłaty lub zaliczki, o których mowa w niniejszym regulaminie wnoszone są w terminie do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego, chyba że postanowienia niniejszego regulaminu lub umowy stanowią inaczej.

§ 3

1. Jednostką rozliczeniową służącą do obciążenia poszczególnych lokali kosztami jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, jedna osoba w nim zamieszkała lub wskazania urządzeń pomiarowych.
2. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych i użytkowych jest 1 m² powierzchni użytkowej (p.u.).

3. Koszty eksploatacji garaży, miejsc postojowych, miejsc garażowych, opłaty za TV, koszty monitoringu, koszty utrzymania domofonu, koszty usług teleinformatycznych i dodatkowych pomieszczeń piwnicznych oraz koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości mogą być ustalane kwotą ryczałtową.

§ 4

Koszty eksploatacji rozliczane są w układzie poszczególnych nieruchomości w podziale na lokale mieszkalne i użytkowe.

§ 5

1. 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 dodatkowej zabudowy (z wyjątkiem balkonów, pralni, suszarni, strychów i piwnic).
2. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom (np.: korytarze) dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

§ 6

Powierzchnie użytkowe mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów określa się według dokumentu stanowiącego tytuł prawny do lokalu a w przypadku lokali zajmowanych bez tytułu prawnego według danych z rejestrów prowadzonych przez Spółdzielnię.

ROZDZIAŁ II

ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ

§ 7

Wysokość opłat eksploatacyjnych jest ustalana na podstawie przewidywanych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przewidzianych do poniesienia w danym okresie w skali wyodrębnionej nieruchomości jednobudynkowej lub wielobudynkowej.

§ 8

Koszty eksploatacji ustala się odrębnie dla lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 9

1. Podstawą do określenia obciążeń kosztami eksploatacji (bez odpisu na fundusz remontowy) jest średni roczny koszt eksploatacji w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej ustanawianej odrębnie dla lokali mieszkalnych i użytkowych.
2. Średni roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych na 1 m² powierzchni użytkowej ustala się dzieląc koszty przez średnią roczną powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i odrębnie lokali użytkowych – m² p.u.

§ 10

Średni roczny koszt eksploatacji 1 m² lokali użytkowych jest ustalany w kwocie wyższej niż dla lokali mieszkalnych z uwagi na większą intensywność

użytkowania oraz wyższe stawki opłat za usługi komunalne i inne dodatkowe koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z tymi lokalami.

§ 11

1. Ustalony średni roczny koszt eksploatacji 1 m² powierzchni powiększany jest odrębnie dla lokali mieszkalnych i użytkowych o odpisy na fundusz remontowy, nakłady na konserwację oraz kwotę podatku od nieruchomości i opłatę za użytkowanie wieczyste terenu.
2. Zasady tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego określa odrębny regulamin.
3. Wysokość podatku od nieruchomości oraz opłat za użytkowanie wieczyste terenu regulują odrębne przepisy.

§ 12

1. Stawki opłat eksploatacyjnych ustala się odrębnie dla:
 - a) spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali;
 - b) lokali stanowiących odrębną własność członków;
 - c) lokali stanowiących odrębną własność właścicieli nie będących członkami spółdzielni;według przewidywanych kosztów ustalonych na dany okres rozliczeniowy.
2. Opłaty eksploatacyjne na lokale mieszkalne użytkowane bez tytułu prawnego ustalane są w formie odszkodowań za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego według stawek ustalanych przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu. Wysokość opłat winna odpowiadać wysokości opłat wolnorynkowych.
3. Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne stanowiące odrębną własność użytkowane przez właścicieli nie będących członkami spółdzielni mogą być wyższe od stawek ustalonych dla lokali zajmowanych na zasadzie spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw oraz odrębnej własności lokali członków spółdzielni.
Zasady w/w opłat ustala Rada Nadzorczą na wniosek Zarządu.
4. Stawki opłat eksploatacyjnych za użytkowanie lokali użytkowych przydzielonych na zasadach praw własnościowych ustalane są na poziomie kosztów rzeczywistych. Wysokość opłat ustala Rada Nadzorczą na wniosek Zarządu.
5. Opłaty eksploatacyjne za użytkowanie lokali użytkowych stanowiących odrębną własność lokali członków spółdzielni, ustalane są na poziomie przewidywanych kosztów rzeczywistych ustalanych przez Radę Nadzorczą.
6. Opłaty eksploatacyjne za użytkowanie lokali użytkowych stanowiących odrębną własność lokalu osób nie będących członkami spółdzielni ustalane są w umowach o zarządzanie zawartych przez Spółdzielnię z właścicielami tych lokali. Wysokość opłat ustala Rada Nadzorczą na wniosek Zarządu. Zasady określone w ust. 3 stosuje się analogicznie.
7. Opłaty eksploatacyjne dla lokali stanowiących własność Spółdzielni użytkowanych na podstawie umów najmu ustala Zarząd.

§ 13

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

§ 14

Nie obciąża się kosztami eksploatacji lokali i pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie, suszarnie, przechowywalnie wózków i rowerów, pomieszczenia gospodarcze, piwnice, jeżeli służą do wyłącznego korzystania użytkownikom lokali mieszkalnych.

§ 15

Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i użytkowe (prawo lokatorskie lub własnościowe) obejmują następujące rodzaje kosztów:

1. utrzymanie czystości;
2. płace wraz z narzutami pracowników Spółdzielni;
3. koszty zużycia materiałów;
4. energię elektryczną zużywaną na cele wspólne;
5. działalność społeczną i kulturalno-oświatową;
6. pozostałe koszty materialne i niematerialne (np. opłata za wieczyste użytkowanie terenu, ubezpieczenia obiektów, opłaty bankowe i pocztowe, koszty posiedzeń organów samorządowych itp.);
7. koszty ogólne zarządzania Spółdzielnią;
8. fundusz na remonty;
9. konserwacje;
10. podatek od nieruchomości;
11. pozostałe koszty.

§ 16

1. W lokalach użytkowych własnościowych, w których opłaty ustalane są na poziomie kosztów własnych, stawki opłat obliczane są jak dla lokali mieszkalnych ze zwykłą z tytułu intensywności eksploatacji, zwiększonymi kosztami zarządzania, ubezpieczenia - ewentualnie innych zwiększonych kosztów.
2. W lokalach użytkowych stanowiących odrębną własność, których Właściciele nie są członkami Spółdzielni opłaty ustala się według zasad określonych w ust. 1 oraz § 12 ust. 6 niniejszego regulaminu.

§ 17

1. Opłaty za wywóz nieczystości stałych w lokalach mieszkalnych ustala się zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miasta w oparciu o dane zawarte w oświadczeniach składanych przez osoby posiadające tytuł prawny do lokalu (liczba osób zamieszkałych w danym lokalu, sposób zbiórki odpadów komunalnych). Opłaty pobiera się miesięcznie.
2. Za osobę zamieszkałą uważa się osobę przebywającą stale lub czasowo w danym lokalu mieszkalnym.
3. Użytkownicy lokali są zobowiązani informować Spółdzielnię o stanie osób zamieszkujących dany lokal, w każdym przypadku gdy liczba ta ulegnie zmianie, w terminie 7 dni od daty zaistnienia zmiany.
4. Zgodnie z prawem miejscowym dla Miasta Hrubieszowa nie pobiera się opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi od garaży.
5. Podmioty prowadzące działalność gospodarczą – zajmujące lokale użytkowe – zobowiązane są do posiadania indywidualnej umowy na odbiór odpadów komunalnych zawartej z uprawnionym podmiotem.

ROZDZIAŁ III ROZLICZENIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ

§ 18

1. Na poczet kosztów dostawy ciepła użytkownicy lokali zobowiązani są wносить opłaty w formie miesięcznych zaliczek, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą. Lokale użytkowe mogą wносить opłaty za faktycznie poniesione koszty.
2. Koszty energii cieplnej dzieli się na koszty centralnego ogrzewania (c.o.) i koszty podgrzania wody (c.c.w.).
3. Podziału kosztów wytwarzania energii cieplnej na ogrzewanie lokali oraz podgrzewanie wody dokonuje się proporcjonalnie do ilości energii cieplnej zużywanej na każdy z tych celów, przypadających na dany budynek lub osiedle.

§ 19

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o., oraz ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np.: przedpokój, łazienka, wc, itp.).
2. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie: balkonów, loggii, tarasów, klatek schodowych, piwnic lokatorskich, strychów, pralni, suszarni i pomieszczeń na wózki dziecięce itp.
3. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie również piwnic przynależnych do lokali użytkowych, jeżeli piwnica nie jest wyposażona w instalacje c.o. oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z przyległych pomieszczeń.

§ 20

Za lokal objęty dostawami ciepłej wody uważa się taki lokal, w którym jest przynajmniej jedno ujęcie ciepłej wody dostarczanej centralnie. Podstawą naliczania zaliczkowych opłat za energię cieplną na potrzeby c.c.w. jest przewidywana cena podgrzania 1 m³ wody w danej nieruchomości.

§ 21

1. Rozliczenie ciepła dla celów podgrzania wody następuje w okresach półrocznych tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia wg kosztów rzeczywistych.
2. Koszty podgrzania wody za okres od miesiąca stycznia do końca sezonu grzewczego przyjmowane są w wysokości kosztów rzeczywistych, wg faktur dostawcy ciepła.
3. W przypadku osiedli, dla których koszt rzeczywisty podgrzania wody określany jest na podstawie analiz z okresu nie grzewczego, koszty podgrzania wody za okres od miesiąca stycznia do końca sezonu grzewczego przyjmuje się w wysokości ustalonych, zaliczkowych opłat za podgrzanie wody.
4. Rozliczenie kosztów ciepła, o których mowa w ust. 2 i 3 następuje na dzień 30 czerwca wg rzeczywistego zużycia, biorąc za podstawę 1 m³ wody ciepłej.

§ 22

1. Ciepło dla celów c.o. oraz opłaty stałe za ciepło rozliczane są na dzień 31 grudnia.

2. W przypadku mieszkań rozliczanych na podstawie liczników energii cieplnej rozliczenie wstępne następuje na dzień 31 grudnia, ostateczne rozliczenie następuje po zakończeniu sezonu grzewczego.

§ 23

W celu ustalenia rzeczywistych kosztów podgrzania wody lub centralnego ogrzewania dopuszcza się stosowanie podliczników ciepła.

§ 24

1. Niedopłata wynikająca z różnicy wnoszonych zaliczek a faktycznych kosztów jest regulowana w terminie 30 dni od daty przekazania szczegółowego rozliczenia kosztów.
2. Nadpłata wynikająca z rozliczenia zaliczana jest przez Spółdzielnię na poczet opłat za użytkowanie lokali.

ROZDZIAŁ IV

ROZLICZENIE ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

§ 25

1. Na poczet rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków wnoszone są miesięczne zaliczki, ustalone na podstawie zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym.
2. Dla celów rozliczenia przyjmuje się, że ilość odprowadzonych ścieków równa jest ilości pobranej wody.
3. Rozliczenia dokonywane są w okresach ustalonych przez Zarząd.
4. Lokale użytkowe mogą wносить opłaty, o których mowa w ust. 1 według faktycznego zużycia wody.

§ 26

1. Pełne koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków rozliczane są na podstawie odczytów wodomierzy głównych zainstalowanych na przyłączy sieci do budynku i aktualnej ceny zgodnie z fakturą dostawcy wody.
2. Lokale wyposażone w wodomierze indywidualne rozliczane są wg faktycznego zużycia wody, wskazanego przez te wodomierze.
3. W przypadku powstania różnicy pomiędzy zużyciem wg wskazań licznika głównego, a sumą zużycia wg wskazań liczników indywidualnych, niedobór rozlicza się proporcjonalnie do zużycia wg liczników indywidualnych danej nieruchomości.
Na nieruchomości przy ul. Polnej 40 i 40A w Hrubieszowie niedobory rozlicza się na poszczególne budynki.
4. Na różnice określone w punkcie 3 pobiera się zaliczki wg powierzchni użytkowej lokalu. Wysokość stawki każdorazowo określa Rada Nadzorcza.

§ 27

Odczyty wskazań wodomierzy dokonywane są przez Administrację w okresach ustalonych przez Zarząd oraz przy zmianie ceny wody i stanowią podstawę do rozliczeń oraz ustalenia zaliczki za zużycie wody w następnym okresie rozliczeniowym.

§ 28

1. W razie przejściowej niesprawności wodomierza zamontowanego w mieszkaniu lub braku takiego wodomierza uznaje się że lokal jest nieopomiarowany. W takim przypadku ilość pobranej wody ustala się ryczałtowo.
2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 przyjmuje się normy zużycia wody w wysokości:
 - a) dla lokali wyposażonych w wodociąg, ubikację, łazienkę, dostawę centralnej ciepłej wody do mieszkania (z kotłowni lub wymiennikowni blokowej albo osiedlowej) - **7,0 m³** / na 1 mieszkańca / miesięcznie;
 - b) dla lokali wyposażonych w wodociąg, ubikację, łazienkę, lokalne źródło ciepłej wody (np. piecyk gazowy, piecyk elektryczny, bojler itp.) - **4,5 m³** / na 1 mieszkańca / miesięcznie.
3. W przypadku wejścia w życie w formie rozporządzenia lub ustawy innych norm zużycia wody dla lokali nieopomiarowanych, w rozliczeniach dokonywanych pomiędzy właścicielem (Zarządcą) a użytkownikami poszczególnych lokali przestaną obowiązywać ustalone w ust. 2 normy zużycia wody a będą obowiązywać normy ustalone przepisami prawa.

§ 29

1. W przypadku uznania wodomierza za niesprawny – nierozliczeniowy - podstawą do rozliczenia zużycia wody jest ustalony w § 28 ryczałt.
2. Podstawą uznania wodomierza jako nierozliczeniowy jest protokół sprawdzenia wskazań wodomierza dokonany w obecności użytkownika lub innej osoby dorosłej -domownika. Błędne wskazania lub brak wskazań są podstawą do uznania wodomierza jako nierozliczeniowy.
3. W przypadku braku odczytu wskazań wodomierzy lub niemożności dokonania takiego odczytu Administracja dla celów rozliczenia wody i ustalenia miesięcznej zaliczki za wodę przyjmie ryczałtowe wielkości zużycia wody w wysokości ustalonej zgodnie z § 28 ust. 2 niniejszego regulaminu.
4. Rozplombowany wodomierz jest podstawą do uznania go jako nierozliczeniowy i rozliczenie wody ryczałtowo zgodnie z ust. 1.

§ 30

W wyniku stwierdzenia przez Administrację niesprawności któregośkolwiek z wodomierzy, użytkownik lokalu zobowiązany jest w terminie do 30 dni usunąć awarię. Okres, w którym wodomierz był niesprawny uznaje się jako nierozliczeniowy.

Do czasu usunięcia awarii ilość pobranej wody rozlicza się wg zasad określonych w § 29.

§ 31

1. Koszty dostawy, montażu i legalizacji wodomierzy ponosi użytkownik, a ich montaż musi obejmować instalację ciepłej i zimnej wody, jeżeli umożliwiają to warunki techniczne.
2. Rada Nadzorcza może ustalić inne zasady montażu i legalizacji wodomierzy indywidualnych.

§ 32

Warunki techniczne montażu i odbioru wodomierzy ustala Administracja Spółdzielni.

§ 33

Koszty odczytów wodomierzy indywidualnych odnoszony jest w ciężar kosztów eksploatacji.

§ 34

1. Opłaty za zużycie wody w lokalach użytkowych wyposażonych w wodomierze indywidualne ustala się wg faktycznego zużycia ilości wody i obowiązującej ceny.
2. Opłaty za zużycie wody w lokalach użytkowych nie wyposażonych w wodomierze indywidualne ustala się ryczałtowo w wysokości zależnej od rodzaju prowadzonej działalności w lokalu (np.: biurowym, restauracji, bibliotece, pralni, sklepie itp.) zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.
3. W przypadku wejścia w życie w formie rozporządzenia lub ustawy innych norm zużycia wody dla lokali nieopomiarowanych w rozliczeniach dokonywanych pomiędzy właścicielem (Zarządcą) a użytkownikami poszczególnych lokali przestaną obowiązywać ustalone w ust. 2 normy zużycia wody a będą obowiązywać normy ustalone przepisami prawa.

ROZDZIAŁ V FUNDUSZ NA REMONTY

§ 35

Fundusz na remonty zwany „funduszem remontowym” tworzy się w celu zabezpieczenia środków na remont zasobów mieszkaniowych i stanowi on element odrębnych opłat.

§ 36

Fundusz remontowy dzieli się na:

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

§ 37

Szczegółowe zasady tworzenia oraz gospodarki funduszem remontowym określa regulamin funduszu remontowego.

§ 38

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

§ 39

Wysokość stawek funduszu remontowego ustala Rada Nadzorcza w oparciu o:

- 1) planowane wydatki na remonty;
- 2) stan środków funduszu remontowego z lat ubiegłych.

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

§ 40

Zakres obowiązków Spółdzielni dotyczący remontów i napraw wewnątrz lokali obejmuje:

- 1) naprawę i wymianę stolarki zewnętrznej okiennej i drzwiowej;
- 2) naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania;
- 3) naprawę i wymianę pionów kanalizacyjnych;
- 4) naprawę i wymianę wszystkich przewodów instalacji elektrycznej znajdujących się w lokalach z wyłączeniem gniazd wtykowych, przetłączników, bezpieczników i opraw punktów świetlnych;
- 5) wszystkie przewody instalacji AZART i TV SAT z wyłączeniem gniazd wtykowych;
- 6) przewody instalacji teleinformatycznej stanowiącej własność Spółdzielni z wyłączeniem gniazd wtykowych;
- 7) malowanie zewnętrzne balustrad i osłon balkonów oraz logii;
- 8) zniszczenia powstałe wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni, jeżeli szkody te zostały zgłoszone do Spółdzielni w terminie 30 dni licząc od daty ich powstania i członek nie uzyskał pełnego odszkodowania z tytułu ubezpieczenia.

§ 41

Rada Nadzorcza w zależności od indywidualnych potrzeb, może ustalić zasady określające wymianę stolarki.

§ 42

Do obowiązków członka zajmującego lokal w budynku Spółdzielni należy:

1. obowiązek odnawiania lokalu polegający na:
 - a) malowaniu sufitów i ścian co najmniej raz na 4 lata lub tapetowanie 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, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją – w okresach w miarę potrzeb, jednak nie rzadziej niż raz na 4 lata;
 - c) malowaniu logii i balkonów wraz z balustradami i osłonami od strony wewnętrznej – co najmniej raz na 3 lata w obowiązującej kolorystyce;
2. 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;
3. naprawa i wymiana podłóg zniszczonych z winy użytkowników (z wyjątkiem wad technologicznych);
4. naprawa i wymiana wykładzin ściennych i podłogowych;
5. naprawa i wymiana kuchenek gazowych i elektrycznych, piecyków gazowych oraz wbudowanych mebli, itp.;
6. remont i wymiana pieców kaflowych;
7. remont i wymiana instalacji grzewczej etażowej;
8. naprawa i wymiana osprzętu instalacji elektrycznej i antenowej w danym lokalu;
9. usuwanie niedrożności przewodów dopływowych urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych;
10. konserwacja stolarki okiennej i drzwiowej wraz z okuciami i uszczelnieniem oraz wymiana uszkodzonego oszklenia stolarki okiennej i drzwiowej, i świetlików;
11. naprawa i wymiana stolarki okiennej i drzwiowej związanej funkcjonalnie z lokalem zniszczonych z winy użytkownika.

§ 43

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

§ 44

Użytkownik mieszkania może dokonać z własnych środków i na własną odpowiedzialność dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu – podnosząc w sposób trwały jego standard.

§ 45

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

ROZDZIAŁ VII ZASADY ROZLICZEŃ FINANSOWYCH SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE

§ 46

1. Członek zwalniający lokal mieszkalny lub użytkowy obowiązany jest:
 - a) przekazać Spółdzielni lokal w stanie odnowionym lub pokryć koszty odnowienia go przez Spółdzielnię. Odnowienie lokalu powinno polegać na pomalowaniu bądź wytapetowaniu, w zależności od rozwiązania zastanego w momencie przydziału;
 - b) pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących normatywne jego wyposażenie;
 - c) pokryć koszty zużycia lub wymiany podłóg zniszczonych z winy użytkownika;
 - d) pokryć koszty zużycia lub wymiany stolarki okiennej lub drzwiowej zniszczonych z winy użytkownika;
2. W przypadku zwolnienia lokalu zajmowanego na zasadach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ustalona przez rzeczoznawcę wartość rynkowa określa wartość lokalu w stanie technicznym na dzień wyceny bez wyposażenia ponadnormatywnego.
3. Wartość rynkowa jest stosowana do wyliczenia zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego.

§ 47

Za urządzenia i wyposażenie ponadnormatywne uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalniający lokal otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia po uwzględnieniu kosztów zużycia, a członek obejmujący lokal zobowiązany jest do wpłaty wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia.

§ 48

W przypadku, gdy lokal wraz z wyposażeniem przekazywany jest Spółdzielni, wypłacona 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 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 49

1. W ramach wnoszonych opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:
 - a) utrzymanie w należytym stanie technicznym i estetycznym budynków;
 - b) sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń z wyjątkiem urządzeń stanowiących wyposażenie mieszkania;
 - c) w okresie grzewczym – utrzymanie normatywnej temperatury;
 - d) dostarczenie podgrzanej wody o normatywnej temperaturze;
 - e) stałe funkcjonowanie dźwigów;
 - f) sprawną obsługę administracyjną.
2. Do instalacji, o których mowa w ust. 1 lit. b, za których sprawne funkcjonowanie odpowiada Spółdzielnia należą:
 - a) instalacja elektryczna wewnątrz lokalu bez oprav oświetleniowych, bezpieczników, gniazd i wyłączników;
 - b) instalacja gazowa bez urządzeń odbiorczych – granicą rozgraniczającą instalację od urządzenia jest połączenie śrubunkowe od strony urządzenia przed zaworem odcinającym dopływ gazu do tego urządzenia, zawór jest ostatnim elementem instalacji, za której sprawne funkcjonowanie odpowiada Spółdzielnia;
 - c) instalacja c. o. wraz z grzejnikami;
 - d) instalacja wody zimnej i wody ciepłej – poziomy wodociągowe w piwnicach, piony wodociągowe w ciągach instalacyjnych – granicą instalacji, za której sprawne funkcjonowanie odpowiada Spółdzielnia jest zawór odcinający zamontowany na odejściu od pionu, który jest elementem tej instalacji – jeżeli na odejściu zamontowany jest wodomierz stanowi on również jej element;
 - e) instalacja sanitarna – poziomy sanitarne w piwnicach, piony sanitarne w ciągach instalacyjnych – granicą władania jest trójnik na odejściu od pionu;
 - f) instalacja deszczowa;
 - g) instalacja dźwigowa;
 - h) przewody kominowe i wentylacyjne – bez kratek wentylacyjnych;
 - i) instalacje TV Sat bez gniazd i odbiorników.
3. Normatywna temperatura w lokalu to 18°C mierzona na wysokości ok. 1,0 m od podłogi. Dopuszcza się stosowanie wyższej temperatury w lokalach.
4. Normatywna temperatura centralnej ciepłej wody mierzona na wypływie wody ciepłej w lokalu to nie mniej niż 45 ° C. Temperatura wody ciepłej nie może przekraczać 60 ° C.

§ 50

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

1. niedogrzewanie mieszkań, bonifikata dotyczy tylko lokali, dla których jednostką rozliczeniową opłat za centralne ogrzewanie jest 1 m² p.u. Za niedogrzewane mieszkanie przysługuje bonifikata liczona za każdy dzień niedogrzewania, jeżeli temperatura w lokalu przez co najmniej dwa kolejne dni wynosi:
 - a) + 15 ° C lub mniej – w wysokości 1/15 części opłaty miesięcznej;
 - b) poniżej +18 ° C, ale jest wyższa niż + 15 ° C w wysokości 1/30 części opłaty miesięcznej;

2. brak ciepłej wody – bonifikata dotyczy lokali, dla których opłaty za podgrzanie ciepłej wody wnoszone są w formie ryczałtowej. Za brak dostawy ciepłej wody użytkowej do mieszkania w ciągu dwóch kolejnych dni przysługuje bonifikata w wysokości 1/30 części wpłaty miesięcznej za podgrzanie wody, licząc za kolejny dzień, w którym nastąpiła przerwa.

§ 51

Decyzję o udzieleniu bonifikaty podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 52

Użytkownik na każdorazowe żądanie Spółdzielni zobowiązany jest do udostępnienia lokalu i urządzeń celem dokonania odczytów i sprawdzenia urządzeń pomiarowych.

§ 53

Użytkownik może na swój wniosek uzyskać zniżkę w opłatach za mieszkanie, na osobę wspólnie z nim zamieszkałą 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 Administracji i przedłożenia potwierdzających dokumentów o nieobecności danej osoby.

§ 54

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

§ 55

Niniejszy regulamin zatwierdzony został Uchwałą Rady Nadzorczej SM „Energetyk” Nr 14/2018 z dnia 10.04.2018.

Sekretarz RN

Przewodniczący RN