

REGULAMIN
ZASAD USTALANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI
ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JEDNOŚĆ”
W PIASECZNIE

Na podstawie Statutu Spółdzielni uwzględniając przepisy wynikające z Ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 116, poz. 1119 z późn. zm.), z Ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.) oraz z Kodeksu cywilnego ustala się zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w spółdzielni zgodnie z niniejszym regulaminem.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Regulamin ustala zasady określające koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz opłat ponoszonych przez członków spółdzielni, posiadających tytuły prawne do lokali, osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali lub właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz najemców używających lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

§ 2

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.
3. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

4. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w ust. 1 albo 3.
5. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.
6. Za opłaty, o których mowa powyżej, solidarnie z członkami spółdzielni lub właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, odpowiadają:
 - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - 2) osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
7. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
8. Opłaty, o których mowa w ust. 1-3 i 5, przeznacza się wyłącznie na cele określone w tych przepisach.
9. Podstawę do ustalania wysokości opłat za używanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
10. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, dokonywana jest korekta nakładów oraz wysokości opłat za używanie lokali.

§ 3.

Zarząd spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w paragrafie poprzednim,
- b) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości, która powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości

§ 4.

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w poprzednim paragrafie, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Odpisy funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 5.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków spółdzielni

§ 6.

1. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych.
2. Różnica między kosztami zależnymi od Spółdzielni a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.
3. Różnicę między kosztami niezależnymi od Spółdzielni , a przychodami należnymi rozlicza się indywidualnie z członkami spółdzielni , właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni , którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w okresach wymienionych w § 18 niniejszego regulaminu.

§ 7.

1. Opłaty za używanie lokali wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.
2. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu oraz osoby posiadającej spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, przedstawić kalkulację wysokości opłat.
3. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby , o których w § 2 ust. 1-3 i 5 niniejszego regulaminu, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni , w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 2 ust. 1-3 i 5 niniejszego regulaminu, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

§ 8.

W odniesieniu do najemców lokali mieszkalnych obowiązki stron regulowane są zgodnie z ustawą z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a lokali użytkowych – przepisy Kodeksu cywilnego

§ 9.

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego członkowski wkład mieszkaniowy lub budowlany zmniejsza się o wymagalne zobowiązania członka z tytułu braku wniesienia opłat eksploatacyjnych.
2. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu, Spółdzielnia w przypadkach społecznie uzasadnionych może z dotychczasowym użytkownikiem zawrzeć umowę najmu lokalu z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 8

II. ZASADY USTALANIA ELEMENTÓW ROZLICZENIOWYCH KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 10.

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, WC. Do lokalu mieszkalnego mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały, w tym piwnica lub pomieszczenia gospodarcze znajdujące się w tym budynku.
Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, tarasów, antresol, pralni, suszarni, strychów, itp. pomieszczeń
2. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,20 m należy zaliczać do obliczeń w 100%, o wysokości równej lub większej od 1,40 m, lub mniejszej od 2,20 m – w 50%, o wysokości mniejszej od 1,40 m pomija się całkowicie.

§ 11.

Do powierzchni użytkowej lokalu o innym przeznaczeniu z wyłączeniem garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w danym lokalu oraz powierzchnię pomieszczeń zajętych przez urządzenia techniczne związane z tym lokalem. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali użytkowych (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) zalicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

§ 12.

1. Powierzchnią garażu jest jego powierzchnia użytkowa.
2. Powierzchnię garażu wielostanowiskowego stanowi powierzchnia miejsc postojowych, wewnętrznych dróg oraz powierzchnia użytkowa pomieszczeń technicznych związanych z garażem.

§ 13.

Miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym określa się jako ułamek udział w stosunku do ogólnej ilości miejsc postojowych w tym garażu.

§ 14.

Powierzchnię lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu oraz powierzchnię przynależną do tych lokali określa się zgodnie z przyjętą w zaświadczeniach o samodzielności lokali.

§ 15.

Udział w nieruchomości wspólnej członka spółdzielni oraz właściciela nie będącego członkiem spółdzielni, odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w danej nieruchomości

III. KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 16.

1. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych rozliczane są oddzielnie i proporcjonalnie dla lokali mieszkalnych, pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, w tym garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych w danej nieruchomości.
2. Przy określaniu udziału, o którym mowa w ust. 1, dla potrzeb ustalania opłat za wywóz nieczystości i dźwigów osobowych nie uwzględnia się powierzchni garaży i garaży wielostanowiskowych oraz innych lokali użytkowych bezpośrednio nie związanych z tymi elementami opłat.
3. Opłaty z tytułu podatku od nieruchomości wnosi się w przeliczeniu na powierzchnię danego lokalu w raz z powierzchnią przynależną.

§ 17.

Lokale obciąża się wydatkami ponoszonymi z tytułu kosztów:

- 1) eksploatacji podstawowej, w tym:
 - a) koszty ogólne Spółdzielni,
 - b) ubezpieczenie budynku (nieruchomości),
 - c) konserwacja bieżąca,
 - d) sprzątanie części wspólnej budynku i terenu,
 - e) materiały eksploatacyjne,
 - f) wywozu nieczystości komunalnych (lokale użytkowe).**
- 2) energii elektrycznej (części wspólnej budynku i terenu),
 - 3) dostawy zimnej wody i odbioru ścieków
 - 4) dostawy gazu do budynków ze zbiorczymi licznikami,
 - 5) energii cieplnej,
 - 6) wywozu nieczystości,
 - 7) eksploatacji dźwigów,
 - 8) odpisów na fundusz remontowy,
 - 9) podatku od nieruchomości,
 - 10) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,

- 11) kredytu bankowego przypadające na lokale mieszkalne i użytkowe, których budowę sfinansowano kredytem bankowym”

IV. USTALENIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 18.

1. Opłaty eksploatacji podstawowej

- 1) opłatę eksploatacyjną ustala się na podstawie kalkulacji kosztów i uchwalonego planu gospodarczego na dany rok,
- 2) ustalona wysokość opłat obejmuje elementy kosztów wymienionych w § 17 pkt.1 z tym, że:
 - a) elementy kosztów eksploatacji podstawowej odnosi się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
 - b) wysokość opłat z tytułu eksploatacji podstawowej garażu wielostanowiskowego odnosi się do wskaźnika udziału w nieruchomości wspólnej przypadającej na dany garaż,
 - c) wysokość opłat za miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym wyliczonych zgodnie z pkt. b) ustala się ułamkowym udziałem w stosunku do ogólnej ilości miejsc postojowych w danym garażu”.

2. Opłaty za dostawę energii elektrycznej na potrzeby części wspólnej nieruchomości (budynek i teren)

1. Wysokość opłaty z tytułu dostawy energii elektrycznej do części wspólnej danej nieruchomości (np. oświetlenie korytarzy) ustalana jest corocznie w oparciu o faktycznie poniesione koszty energii elektrycznej w poprzednim roku oraz koszty planowane do poniesienia w danym roku.
2. Ustalenie wysokości opłat oraz rozliczenie kosztów dostawy energii elektrycznej części wspólnej danej nieruchomości dokonuje się:
 - a) w przypadku lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi;
 - b) w przypadku miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym w odniesieniu do powierzchni użytkowej poszczególnych miejsc postojowych.

3. Opłaty za dostawę zimnej wody, odprowadzanie ścieków i wody deszczowej.

- 1) warunki dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków określa umowa zawarta między Spółdzielnią a dostawcą.
Pomiar zużycia zimnej wody wykazany na wodomierzu głównym określa zużycie wody w budynku lub w nieruchomości.
Jednostką rozliczeniową jest m³ zużycia wody.
- 2) w lokalach mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w indywidualne wodomierze zużycie wody ustala się według wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody, natomiast w lokalach nieopomiarowanych w oparciu o normy zużycia wody przyjęte przez Radę Nadzorczą.
- 3) zaliczki na opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków w danej nieruchomości kalkulowane są na podstawie przewidywanych wydatków w poprzednim okresie rozliczeniowym W okresie rozliczeniowym zmiana opłat za dostawę wody i odbioru

ścieków powoduje dokonanie odczytów liczników zużycia wody i naliczenie nowych zaliczek z dniem wejścia w życie tych cen.

- 4) zaliczki na opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków rozliczane będą w okresach półrocznych na podstawie faktycznego zużycia wg odczytów liczników w poszczególnych lokalach,
- 5) koszty wynikające z różnicy pomiędzy zużyciem wody w danej nieruchomości ustalonym według wskazań wodomierza głównego, a ilością wody zużytą w lokalach, ustaloną według sumy wskazań wodomierzy indywidualnych i/lub ryczałtu w danej nieruchomości, rozlicza się:
 - a. koszty wynikające z różnicy między zużyciem wody w danej nieruchomości określonym na podstawie wskazań wodomierza głównego, a zużyciem wody ustalonym jako suma wskazań wodomierzy lokalowych i wielkości zużycia wody przypisanej do poszczególnych lokali nieopomiarowanych w danej nieruchomości, rozlicza się poprzez podzielenie powstałej różnicy proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali;
 - b. „woda techniczna” – koszty dostawy wody zużytej w związku z utrzymaniem części wspólnych nieruchomości, w tym sprzątania części wspólnych nieruchomości, utrzymania zieleni, itp., ustalone są w oparciu o odczyty odrębnie opomiarowanych punktów poboru i rozliczane są poprzez podzielenie proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali;
 - c. opłatę z tytułu odprowadzenia wody deszczowej ustala się odrębnie dla każdej nieruchomości w oparciu o powierzchnię dachu i stawki określonej przez Radę Miejską w Piasecznie, i rozlicza się w odniesieniu do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali w danej nieruchomości.
 - d. woda „techniczna” -Koszty wody zużytej dla celów utrzymania części wspólnej nieruchomości, a dotycząca sprzątania części wspólnej nieruchomości, utrzymania zieleni itp. ustalone na podstawie odrębnych, opomiarowanych punktów poboru są rozliczane poprzez podzielenie ich na liczbę lokali w danej nieruchomości – identycznie jak dla przypadków opisanych w podpunkcie a. i b.
 - e. opłatę z tytułu odprowadzania wody deszczowej ustala się odrębnie dla każdej nieruchomości w oparciu o powierzchnię dachu i rozlicza się wg powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości zł/m².
- 6) lokale nie udostępnione przez użytkowników w celach dokonania odczytu urządzeń pomiarowych oraz w przypadku stwierdzenia nie zawinionego uszkodzenia wodomierza lokal rozliczany jest na podstawie zużycia wody wyliczonego na podstawie poprzedniego okresu rozliczeniowego,
- 7) skreślony

4. Opłaty za dostawę gazu do budynków ze zbiorczymi licznikami.

- 1) w budynkach ze zbiorczym pomiarem zużycia gazu rozliczenie kosztów następuje na podstawie faktur dostawcy,
- 2) zaliczki na opłaty za dostawę gazu w danej nieruchomości / budynku/ kalkulowane są na podstawie przewidywanych wydatków w poprzednim okresie rozliczeniowym w przeliczeniu na ilość osób zamieszkałych w danym lokalu,
- 3) rozliczenie następuje w terminie 30 dni od zakończenia roku przyjmując rzeczywiste zużycie i koszt dostawy gazu, który pomniejsza się o wniesione zgodnie z pkt. 2 zaliczki przez użytkownika danego lokalu oraz koryguje się wysokość zaliczki z uwzględnieniem przewidywanych ewentualnych zmian cen,
- 4) szczegóły rozliczeń reguluje Instrukcja dostawy gazu ze zbiorczymi licznikami przyjęta przez Zarząd spółdzielni.

5. Opłaty za energię ciepłą.

- 1) warunki dostawy energii ciepłej określa umowa zawarta między Spółdzielnią a dostawcą
- 2) podstawą rozliczeń są poniesione koszty zgodnie z odczytem licznika głównego w danej nieruchomości (budynku) z uwzględnieniem odczytów z podlicznika dostawy energii przeznaczonej dla celów :
 - a) centralnego ogrzewania,
 - b) podgrzania wody,
- 3) w budynkach , dla których energia ciepła dostarczana jest przez dostawcę zewnętrznego na koszty dostawy składają się :
 - a) koszty stałe związane z opłatami za moc zamówioną i przesył.
 - b) koszty zmienne związane z zużyciem energii ciepłej , zmiennych opłat przesyłowych i wartości zużycia nośnika ciepła.
- 4) w budynkach , dla których energia ciepła dostarczana jest z kotłowni własnych, całkowite koszty związane z dostawą tej energii dzielą się na:
 - a) koszty stałe wynikające z opłaty za abonament i przesył;
 - b) koszty zmienne wynikające z kosztów paliwa.
- 5) jednostką rozliczeniową jest:
 - a) opłata stała - (zł/m² powierzchni użytkowej), wynikająca z umowy z dostawcą
 - b) opłata zmienna - zł/ GJ. a w przypadku podgrzania jest m³ zużycia wody.

Opłaty za centralne ogrzewanie

- 1) zaliczki na opłaty za energię ciepłą na dany okres rozliczeniowy kalkulowane są na podstawie przewidywanych kosztów na ogrzewanie danego lokalu w poprzednim roku z uwzględnieniem przewidywanej zmiany cen. W okresie rozliczeniowym zmiana opłat za dostawę energii ciepłej powoduje naliczenie nowych zaliczek z dniem wejścia w życie tych cen,
- 2) rozliczane zaliczek opłat za energię ciepłą następować będzie w terminie trzech miesięcy po zakończeniu sezonu ogrzewczego,
- 3) różnica pomiędzy poniesionymi kosztami dostawy energii ciepłej ustalonymi na podstawie wskazań urządzeń , a zaliczkowymi opłatami pobranymi od odbiorców w lokalach podlega zwrotowi lub dopłacie zgodnie z rozliczeniem,
- 4) lokale nie udostępnione przez użytkowników w celu dokonania odczytu indywidualnych urządzeń oraz w przypadku stwierdzenia nie zawinionych jego uszkodzenia rozliczane są na podstawie Instrukcji rozliczania kosztów centralnego ogrzewania,
- 5) szczegóły rozliczeń reguluje Instrukcji rozliczania kosztów centralnego ogrzewania. przyjęta przez Zarząd spółdzielni.

Oplaty za podgrzanie wody

- 1) w lokalach mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w indywidualne urządzenia pomiarowe, koszty podgrzania wody rozlicza się zgodnie ze wskazaniem wodomierza,
- 2) Koszt podgrzania 1m³ ciepłej wody jest iloczynem wskaźnika zapotrzebowania na podgrzanie 1 m³ wody i aktualnej ceny energii cieplnej brutto według obowiązującej taryfy dostawcy ciepła (cena brutto 1 GJ). Wskaźnik zapotrzebowania na podgrzanie 1 m³ wody wynosi 0,33 GJ/m³. Koszt podgrzania 1m³ ciepłej wody ustalony jest następująco:

$$Kp = W_{z/1m^3} \times (\text{cena energii cieplnej netto} + \text{należny podatek VAT}),$$

gdzie :

Kp - Koszt podgrzania 1m³ ciepłej wody,

W_{z/1m³} = 0,33 GJ/m³ - wskaźnik zapotrzebowania na podgrzanie 1 m³

W lokalach użytkowych wyposażonych w indywidualne urządzenia pomiaru zużycia wody (wodomierze), koszt podgrzania wody obliczany będzie każdorazowo po zakończeniu sezonu grzewczego w oparciu o średni koszt podgrzania 1m³ wody w danym sezonie grzewczym w danej nieruchomości, pomnożony przez wskazaną przez urządzenie ilość zużytej w tym okresie wody.

2.a. W uzasadnionych przypadkach zmiana wysokości obowiązującego wskaźnika zapotrzebowania na podgrzanie 1 m³ może być dokonana w drodze decyzji Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność”

2.b. W budynkach zasilanych z lokalnych kotłowni gazowych , koszt podgrzania 1m³ ciepłej wody ustalony wg. punktu 2 – stosuje się odpowiednio.

2.c. Oplaty za moc zamówioną, przesyłowe opłaty stałe, przesyłowe opłaty zmienne oraz niezaliczona do podgrzania cwu w danym miesiącu lub kwartale część opłaty za dostarczoną energię cieplną, zaliczane są w całości w bieżące koszty centralnego ogrzewania

2.d. W budynkach zasilanych z lokalnych kotłowni gazowych , niezaliczona do podgrzania cwu w danym miesiącu lub kwartale część kosztów wytworzenia ciepła, zaliczana jest w całości w bieżące koszty centralnego ogrzewania.

3) w okresie rozliczeniowym zmiana opłat za podgrzanie wody powoduje dokonanie odczytów wodomierzy zużycia wody i naliczenie nowych opłat z dniem wejścia w życie tych cen,

4) ewentualna różnica pomiędzy poniesionymi kosztami dostawy energii cieplnej dla celów podgrzania wody w danej nieruchomości, a dokonany rozliczeniem na podstawie odczytów indywidualnych wodomierzy jest rozliczana proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

6. Oplaty za wywóz nieczystości

- 1) opłaty za wywóz nieczystości stałych /śmieci/ dla lokali mieszkalnych ustala się proporcjonalnie od ilości osób zamieszkujących w danym lokalu.
- 2) opłata za wywóz nieczystości komunalnych z lokali użytkowych zarządzanych przez Spółdzielnię, do których przysługuje prawo odrębnej własności lub spółdzielcze własnościowe prawo, wliczana jest do opłaty eksploatacyjnej podstawowej w wysokości ustalonej indywidualnie dla poszczególnych lokali, zgodnie z obowiązującymi przepisami

7. Opłaty za eksploatację dźwigów osobowych

- 1) opłaty za eksploatację dźwigów osobowych ustala się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych,
- 2) wysokość opłat eksploatacyjnych ustala się na podstawie ponoszonych kosztów przez Spółdzielnię:
 - a) za nadzór Urzędu Dozoru Technicznego (UDT),
 - b) za konserwację ,
- 3) nadwyżkę kosztów lub niedobór wpłat, należy uwzględnić w opłatach roku następnego.

8. Opłaty za konserwację bieżącą zasobów danej nieruchomości

Opłatę za konserwację bieżącą zasobów obejmującą również konserwację domofonów, i koszty przeglądów technicznych ustala się w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej lokalu z wyłączeniem domofonów, których koszty konserwacji bieżącej rozlicza się w przeliczeniu na lokal.

9. Odpis na fundusz remontowy

Odpis remontowy ustala się dla każdej nieruchomości na podstawie planu gospodarczego w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej

10. Opłaty z tytułu podatku od nieruchomości

Opłatę za podatek od nieruchomości wnosi się w przeliczeniu na powierzchnie danego lokalu wraz z powierzchnią przynależną.

11. Opłaty za wieczyste użytkowanie

Opłatę za wieczyste użytkowanie wnosi się w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.

12. Koszty kredytu bankowego

Koszty kredytu bankowego (raty, odsetki i koszty obsługi) przypadającego na lokale mieszkalne pokrywają:

- a) członkowie, których budowę sfinansowano kredytem zgodnie z umową członka zawartą ze Spółdzielnią o budowę lokalu. lub
- b) członkowie i osoby będące właścicielami lokali lub posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a nie będący członkami spółdzielni posiadający lokale w budynku , w którym przeprowadzono remont / modernizację / sfinansowaną kredytem zgodnie z umową zawartą ze spółdzielnią o remont danej nieruchomości.

V. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 19.

1. Spółdzielnia w ramach pobieranych opłat eksploatacyjnych i remontowych zobowiązana jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku umożliwiających członkom Spółdzielni, właścicielom lokali nie będących członkami spółdzielni i najemcom lokali korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, dźwigów, zbiorczej anteny i innych urządzeń należących do wyposażenia budynku.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania w porze wiosennej okresowych kontroli budynków i lokali w celu ustalenia ich stanu technicznego, zgodnie z obowiązującymi przepisami wynikającymi z Prawa Budowlanego, jak również do prowadzenia księgi obiektu budowlanego.

§ 20.

Do Spółdzielni należy w szczególności:

- 1) utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym, estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji, urządzeń w budynkach i ich otoczeniu, oraz sprawną obsługę administracyjną.
- 2) dostarczenie energii cieplnej w celu ogrzania pomieszczeń w temperaturze minimum 20⁰C mierzonej w środku pomieszczenia na wysokości 0,50 m. od podłogi (zgodnie PN – 82 -B/02402), o ile dokumentacja projektowa nie przewiduje inaczej, oraz dostarczenie całodobowe ciepłej wody o temperaturze w punkcie czerpalnym nie mniej niż 45⁰C.

§ 21.

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do:
 - 1) naprawy i wymiany urządzeń techniczno – sanitarnych i elektrycznych w pomieszczeniach ogólnego użytku,
 - 2) naprawy lub wymiany instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami,
 - 3) naprawy lub wymiany instalacji elektrycznej (bez osprzętu) w części wspólnej (do indywidualnego licznika energii elektrycznej),
 - 4) naprawy instalacji wodociągowej (zw., ccw) wraz z zaworem odcinającym w lokalu (bez wężyka) w części wspólnej,
 - 5) wymiany instalacji wodociągowej (zw., ccw) stanowiącą część wspólną wraz z robotami poinstalacyjnymi z wyłączeniem robót wykończeniowych tj. glazura, terakota, , malowanie mieszkania, boazeria itp.
 - 6) naprawy lub wymiany instalacji kanalizacyjnej stanowiącą część wspólną bez podejścia do przyborów i instalacji wewnątrzlokalowej,
 - 7) naprawy lub wymiany instalacji gazowej wraz z zaworami odcinającymi przed gazomierzami,
 - 8) naprawy lub wymiany urządzeń pomiarowych przepływu wody (wodomierzy) oraz ich legalizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami w ramach odrębnego finansowania,
 - 9) wymiany uszczelek, grzybków w zaworach odcinających dopływ wody do lokalu.

§ 22.

Spółdzielnia zobowiązana jest również:

- 1) zapewnić wyposażenie domów w sprzęt sanitarno – porządkowy i ppoż.,
- 2) wyposażyć domy w odpowiednie zbiorniki do składowania odpadków oraz zapewnić ich opróżnienie z zachowaniem wymagań sanitarno – porządkowych,
- 3) oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych zgodnie z wymogami obowiązującymi w tym zakresie,
 - wywiesić w łatwo dostępnym i należycie oświetlonym miejscu w budynku (klatka schodowa) tablice lub oszklone gabloty z wykazem zawierającym:
 - adres zarządcy wraz z telefonami i godzinami przyjęć interesantów,
 - telefony do firm obsługujących daną nieruchomość,
 - spis mieszkańców (za ich pisemną zgodą)
 - kartę informacyjną o adresach i telefonach: straży pożarnej, policji, pogotowia ratunkowego i technicznego, wodociągów, elektrowni, gazownictwa i dźwigów, zakładu świadczącego usługi dla mieszkańców, itp.
- 4) instrukcję ppoż.,
- 5) regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców.
- 6) zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne przejścia do domów i mieszkań, szczególnie w warunkach zimowych,
- 7) zapewnić oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, numerów budynków, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych,
- 8) natychmiast likwidować zagrożenia dla życia lub zdrowia mieszkańców powstałe w wyniku odpadania tynków zewnętrznych, gzymsów, rynien, sopli lodowych, awarii instalacji gazowych, co, cew, itd.
- 9) wytyczyć miejsca parkowania pojazdów mechanicznych

VI. ZAKRES OBOWIĄZKÓW UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 23.

1. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu oraz osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będąca członkiem spółdzielni jest obowiązana dbać o należyty stan techniczny i sanitarny zajmowanego mieszkania, lokalu użytkowego i innych przydzielonych mu pomieszczeń, konserwować je oraz dokonywać napraw.
2. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna udostępnić spółdzielni lokal w celu:
 - a. dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b. zastępczego wykonania przez spółdzielnię prac obciążających członka spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni.
3. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
4. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby. Z czynności tych sporządza się protokół.

5. Jeżeli budynek wymaga remontu obciążającego spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

§ 24.

Członek Spółdzielni, użytkownik lokalu obowiązany jest do:

- 1) utrzymywania swojego lokalu w należytym stanie,
- 2) konserwacji, naprawy lub wymiany w uzasadnionych przypadkach urządzeń technicznych zainstalowanych w lokalu,
- 3) do bezzwłocznego usuwania wszelkich usterek mogących wpływać na bezpieczeństwo i zagrożenie mienia mieszkańców oraz zasobów spółdzielni.

§ 25.

Członek spółdzielni, właściciel lokalu oraz osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będąca członkiem obowiązana jest do:

- 1) utrzymania w czystości drzwi wejściowych do lokalu od strony klatki schodowej oraz sąsiadującej z wejściem części wspólnego korytarza.
- 2) utrzymania czystości na zajmowanych balkonach i tarasach, usuwania z nich śniegu, lodu i wody.
- 3) zgłaszania spółdzielni awarii i przecieków w instalacjach centralnego ogrzewania, wodno – kanalizacyjnych oraz innych uszkodzeń, wad i usterek.
- 4) natychmiastowego zamknięcia kurków przy gazomierzu oraz zawiadomienia pogotowia gazowego i Spółdzielni w przypadku ulatniania się gazu.
- 5) natychmiastowego zgłaszania awarii instalacji elektrycznej do Spółdzielni lub pogotowia energetycznego.
- 6) zabezpieczenia mieszkania przed utratą ciepła przez uszczelnienie drzwi i okien oraz okienek we własnej piwnicy przynależnej do lokalu na okres zimowy.
- 7) systematycznego wietrzenia mieszkania celem nie dopuszczenia do zagrzybienia ścian wewnętrznych.

§ 26.

W razie niewykonania niezbędnych napraw lub wymian przez użytkowników, które należą do ich obowiązków spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu, może przeprowadzić naprawy lub wymiany na jego koszt.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Regulamin po zmianie obowiązuje od dnia **20.08.2018r.**