

ANEKS Z DNIA 25.09.2014 R.

DO REGULAMINU ROZLICZEŃ FINANSOWYCH Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH UCHWALONEGO DNIA 20.12.2010 R.

§1

W myśl niniejszego Aneksu :

1. W rozdziale I. ZASADY OGÓLNE dodaje się punkty 3 i 4 w brzmieniu:

„3. Lokal – jest to samodzielny lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż.

4. Użytkownikami lokali w nieruchomości są:

- 1) członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu;
- 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu;
- 3) najemcy lokali mieszkalnych lub użytkowych;
- 4) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego.”

2. W rozdziale III. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW w punkcie 1. dodaje się podpunkty 11),12) i 13) w brzmieniu :

„1.

- 11) Przeglądy techniczne budynków.
- 12) Wody opadowe, wywóz odpadów zielonych.
- 13) Dzierżawa wodomierzy, domofony.”

3. W rozdziale III. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW w punkcie 1. podpunkt 11) przyjmuje odpowiednio numerację „14)”

4. W rozdziale III. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW punkt 4 przyjmuje brzmienie :

„4. Opłaty za wodę, kanalizację ustala się ryczałtowo w oparciu o ilość osób zamieszkałych w danym lokalu lub według rzeczywistego zużycia.

- 4.1. Ilość osób zamieszkałych w danym lokalu ustala się na podstawie aktualnego oświadczenia użytkownika zamieszkałego w lokalu. Użytkownik zobowiązany jest każdorazowo poinformować Spółdzielnię o zmianie osób zamieszkujących lokal. W przypadku braku oświadczenia albo stwierdzenia, że treść oświadczenia nie odpowiada stanowi faktycznemu, liczbę osób zamieszkujących lokal przyjmuje się na podstawie rozpoznania Spółdzielni lub mieszkańców nieruchomości. Dla lokali mieszkalnych, w których według oświadczenia użytkownika nie zgłoszono ani jednej osoby zamieszkującej ten lokal, w elementach opłat kalkulowanych na mieszkańca, przyjmuje się jedną osobę.

Zmianę wysokości opłat zależnych od liczby osób zamieszkałych w lokalu wprowadza się od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym przedłożono w administracji Spółdzielni pisemne oświadczenie o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu.

- 4.2. W przypadku rozliczeń z dostawcą wody i odbiorcą ścieków na podstawie rzeczywistych ilości zużycia wody i odprowadzenia ścieków, rozliczenia rzeczywistych ilości wraz z kosztami dokonuje się w I kwartale roku następnego, za cały poprzedni rok.
- 4.3. W przypadku wyposażenia mieszkania w wodomierze indywidualne rozliczenie zużycia wody dokonuje się na koniec czerwca i grudnia każdego roku oraz przy zmianie ceny wody w oparciu o rzeczywiste zużycie.
W pozostałych miesiącach pobierane są zaliczki na poczet należności za wodę i kanalizację ustalane indywidualnie do wysokości zabezpieczającej pokrycie kosztów zużycia.
W przypadku niedopłaty ustala się zwiększone zaliczki zgodne z faktycznym zużyciem.
- 4.4. W przypadku braku bieżącego odczytu wodomierza Spółdzielnia dokonuje rozliczenia przyjmując średnie zużycie z ostatnich dwóch okresów rozliczeniowych. W przypadku braku możliwości kolejnego (trzeciego) odczytu lokal będzie traktowany jako nieopomiarowany.
W przypadku jakichkolwiek utrudnień w dostępie do odczytu, wymiany lub legalizacji wodomierzy powstałych z winy użytkownika lokalu, rozliczanie dokonywane będzie jak dla lokali nieopomiarowanych.

Dla lokalu nieopomiarowanego - ryczałt zużycia wody oblicza się na podstawie danych z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Stanowi on wielkość wynikającą z różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego (pomniejszone o ilość wody pobranej na potrzeby związane z utrzymaniem i eksploatacją części wspólnych nieruchomości (sprzątanie, podlewanie trawników, remonty części wspólnych nieruchomości, itp.) a sumą wskazań wodomierzy w lokalach mieszkalnych i użytkowych podzielonej przez liczbę mieszkańców użytkujących lokale nieopomiarowane.
- 4.5. W przypadku montażu wodomierza przed zakończeniem półrocza – do chwili rozliczenia według odczytu na koniec półrocza pobierane są zaliczki wynikające z ustalonego ryczałtu.

4.6. W przypadku różnic pomiędzy odczytem licznika głównego a licznikami zamontowanymi w lokalach, różnice te pomniejszone o ilość wody pobranej na potrzeby związane z utrzymaniem i eksploatacją części wspólnych nieruchomości (sprzątanie, podlewanie trawników, remonty części wspólnych nieruchomości, itp.) są rozliczane proporcjonalnie do zużycia wody przez poszczególne lokale.
- 4.7. Do rozliczenia kosztów wody przyjmuje się wskazanie wodomierza głównego pomniejszone o ilość wody pobranej na potrzeby związane z utrzymaniem i eksploatacją części wspólnych nieruchomości (sprzątanie, podlewanie trawników, remonty części wspólnych nieruchomości, itp.). Koszty wody pobranej do robót budowlanych obciążają wykonawców a pozostałe (sprzątanie, podlewanie trawników) kwalifikowane są, jako koszty eksploatacji nieruchomości wspólnych.
- 4.8. Użytkownik lokalu obowiązany jest umożliwić upoważnionemu przedstawicielowi Spółdzielni, przeprowadzenie odczytu kontrolnego wodomierza zamontowanego

w lokalu oraz kontroli jego stanu technicznego a także udostępnić lokal do wymiany wodomierzy lub ich legalizacji upoważnionym przez Spółdzielnię pracownikom Spółdzielni lub innych firm legitymujących się stosownym identyfikatorem.

W celu sprawdzenia prawidłowego podłączenia urządzeń poboru wody (pralka automatyczna, słuźczka i inne) użytkownik zobowiązany jest umożliwić odczytującym pracownikom technicznym Spółdzielni chwilowe uruchomienie zainstalowanych urządzeń dla stwierdzenia poboru wody i jej pomiaru przez wodomierz.

- 4.9. Użytkownik lokalu zobowiązany jest zgłosić niezwłocznie na piśmie w sekretariacie Spółdzielni każde uszkodzenie urządzenia pomiarowego, wodomierza , zerwania plomby lub zanik pomiaru.

Użytkownik lokalu odpowiada za utrzymanie właściwego stanu technicznego wodomierzy i instalacji wodociągowej w mieszkaniu do zaworów odcinających za wodomierzem.

- 4.10. W przypadku mechanicznego uszkodzenia wodomierza w lokalu, zerwania jego plomby albo mechanicznego uszkodzenia modułu do radiowego odczytu wskazań wodomierza przez użytkownika lokalu, do czasu usunięcia stwierdzonych uszkodzeń, użytkownik lokalu obciążany będzie opłatą za wodę na podstawie danych, z dwóch kolejnych okresów rozliczeniowych poprzedzających uszkodzenie wodomierza. Koszt usunięcia stwierdzonych usterek obciąża użytkownika tego lokalu.

- 4.11. Każdy użytkownik, w przypadku wątpliwości co do prawidłowego pomiaru zużycia wody, ma obowiązek niezwłocznie zgłosić ten fakt do Spółdzielni, celem dokonania kontroli i weryfikacji. W przypadku stwierdzenia, że wodomierz był sprawny technicznie, użytkownik ponosi ewentualnie koszty ekspertyzy, legalizacji i oplombowania wodomierzy.

Na pisemny wniosek członka, Spółdzielnia zobowiązana jest dokonać sprawdzenia wskazań wodomierza. Przed wykonaniem ekspertyzy użytkownik zobowiązany jest wpłacić do Spółdzielni zaliczkę na przewidywany koszt sprawdzenia wodomierza wraz z kosztami towarzyszącymi w tym między innymi koszt demontażu oraz ponownego montażu wodomierza, transportu itp. Jeżeli ekspertyza wykaże, że wskazania wodomierza są nieprawidłowe, Spółdzielnia zwróci wpłaconą zaliczkę oraz dokona korekty naliczeń opłat za wodę. Jeżeli ekspertyza wykaże prawidłowe działanie wodomierza Spółdzielnia nie zwróci wpłaconej zaliczki i dokona jej końcowego rozliczenia.

Opłata za wywóz nieczystości stałych ustalana jest zgodnie z Uchwałami podjętymi przez Gminy, które są odpowiedzialne za wywóz nieczystości.”

5. W rozdziale IV. ROZLICZENIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I DOSTAWY CIEPŁEJ WODY w punkcie 9 w zdaniu drugim skreśla się słowa „i najemcami”.

6. W rozdziale IV. ROZLICZENIA KOSZTOW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I DOSTAWY CIEPŁEJ WODY punkt 12 przyjmuje brzmienie :

- „12. Brak odczytu w lokalu z winy użytkownika (indywidualne pisemne powiadomienie na adres korespondencji podany w Spółdzielni), skutkuje rozliczeniem kosztu centralnego ogrzewania jak dla lokalu nieopomiarowanego.

Lokal nieopomiarowany to taki w którym przynajmniej jeden grzejnik w lokalu jest nieopomiarowany, została zerwana plomba na urządzeniu pomiarowym, lub na zaworze grzejnikowym, urządzenie pomiarowe (podzielnik, ciepłomierz) został uszkodzony mechanicznie, zdemontowano go lub zmieniono jego położenie, albo wykonane zostały na nim inne czynności zarejestrowane przez pamięć urządzenia pomiarowego, jako niedozwolone, albo lokal lub pomieszczenie nie zostało udostępnione do odczytu w wyznaczonym okresie czasu.

W razie braku możliwości odczytu podzielnika drogą radiową, jak również dla sprawdzenia stanu technicznego podzielnika i instalacji centralnego ogrzewania, użytkownik lokalu obowiązany jest udostępnić swój lokal do odczytu i sprawdzenia przez upoważnione osoby.

Użytkownik lokalu ma obowiązek zgłosić niezwłocznie na piśmie do administracji Spółdzielni każde widoczne uszkodzenie podzielnika lub urządzenia pomiarowego (ciepłomierza) lub niewłaściwe jego działanie.

W przypadku awarii jednego z podzielników (brak ingerencji z zewnątrz) jego zużycie przyjmuje się jako średnią z odczytów pozostałych podzielników w mieszkaniu.”

7. W tytule rozdziału VIII. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI skreśla się słowo „SPOŁDZIELNI”.

8. W rozdziale VIII. w punkcie 1 podpunkcie 1) skreśla się słowa „sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu”

9. W rozdziale VIII punkt 9 podpunkt 2) litera a) przyjmuje brzmienie :

„9.

2)

- a) naprawy instalacji wody zimnej i ciepłej znajdujących się w lokalach i na klatkach schodowych do zaworu odcinającego przed wodomierzem (łącznie z zaworem przed wodomierzem od strony klatki) oraz naprawa i wymiana pionów kanalizacyjnych wraz z trójnikami i podejściami do urządzeń sanitarnych, jeśli nie znajdują się w danym lokalu.”

10. W rozdziale VIII punkt 9 podpunkt 2) litera i) przyjmuje brzmienie :

„9.

2)

- i) naprawa instalacji elektrycznej WLZ do pierwszego zacisku na zabezpieczeniu przedlicznikowym od strony zasilania.”

11. W rozdziale VIII punkt 9 podpunkt 3) przyjmuje brzmienie :

„9.

- 3) naprawy o których mowa w ust. 2 finansowane są z funduszu na remonty i mogą być wykonywane u użytkowników, którzy nie zalegają z opłatami za zajmowany lokal.”

12. W rozdziale VIII punkt 9 podpunkt 6) litera a) przyjmuje brzmienie :

„9.

6)

a) obowiązek odnawiania lokalu polegający na :

- malowaniu sufitów i ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych użytych materiałów,
- malowaniu drzwi i okien (obustronnie), grzejników, rur i innych urządzeń malowanych dla zabezpieczenia przed korozją w miarę potrzeby,
- naprawie i konserwacji stolarki PCV i aluminiowej według zaleceń producenta.”

13. W rozdziale VIII punkt 9 podpunkt 6) litera e) przyjmuje brzmienie :

„9.

6)

e) wszelkie naprawy, regulacje oraz wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.

Wyjątek stanowi pokrywanie kosztu wymiany stolarki okiennej opisanych w pkt.9 ppkt.2 litera c.

Wymiana i naprawa drzwi wejściowych do lokalu mieszkalnego lub użytkowego (skrzydła drzwi stanowiących wyjście na drogę ewakuacyjną, nie mogą, po ich całkowitym otwarciu zmniejszać wymaganej szerokości tej drogi),”

14. W rozdziale VIII punkt 9 podpunkt 6) litera g) przyjmuje brzmienie :

„9.

6)

g) naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej wraz z osprzętem, od zabezpieczeń zasilania lokalu włącznie, niezależnie od miejsca położenia linii zasilającej lokal (zabrania się montażu bezpieczników większych niż wynikające z umowy przyłączeniowej lokalu), naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji antenowej i domofonowej,”

15. W rozdziale VIII punkt 9 podpunkt 6) litery j),k),l) przyjmują brzmienie :

„9.

6)

- j) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych, wraz z uszczelnieniem podłączenia do trójnika,
- k) naprawy posadzek na balkonach i loggiach oraz malowanie balustrad z zachowaniem kolorystyki, remonty i bieżąca konserwacja balkonów i loggii z wyłączeniem części konstrukcyjnych; odśnieżanie tarasów i loggii w okresie opadów śniegu,
- l) naprawa i legalizacja wodomierzy (gdy nie są zamontowane we wszystkich lokalach danej nieruchomości) do czasu wymiany wodomierzy we wszystkich nieruchomościach na wodomierze radiowe.”

16. W rozdziale VIII punkt 9 podpunkt 6) literę m) skreśla się.

17. Dodaje się rozdział IX w brzmieniu :

„IX. INNE UREGULOWANIA.

1. Użytkownik lokalu w przypadku dłuższej nieobecności zobowiązany jest do powiadomienia o tym fakcie Administracji Spółdzielni, podania sposobu kontaktu lub wskazania opiekuna lokalu, który w razie awarii udostępni mieszkanie celem jej usunięcia.
2. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu użytkownik lokalu powinien także udostępnić Spółdzielni lokal lub budynek w celu:
 - a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu lub budynku oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających użytkownika lokalu.Użytkownik lokalu ponosi odpowiedzialność również za zachowanie osób, którym oddał swój lokal do używania-zarówno domowników, jak i innych osób korzystających z jego lokalu .
3. Bez pisemnej zgody Spółdzielni zabrania się:
 - a) dokonywania zmiany sposobu korzystania z lokalu lub przeznaczenia lokalu, bądź jego części,
 - b) dokonywania zmiany układu funkcjonalnego lokalu, zmian konstrukcyjnych, stawiania lub rozbierania ścianek działowych, przebudowy i zabudowy balkonu, zakładania krat zewnętrznych w oknach i na balkonach, wymian parapetów zewnętrznych na inne niż dotychczas, montażu zewnętrznych rolet i markiz, montażu drzwi wejściowych do lokalu otwierających się na zewnątrz, stwarzających zagrożenie dla sąsiednich lokali mieszkalnych,
 - c) dokonywania zabudowy klatek schodowych, przejść piwnicznych i strychowych, samowolnego zajmowania i adaptacji pomieszczeń technicznych, gospodarczych, korytarzy oraz wnęk zsypowych, a także ich zmian,
 - d) prowadzenia działalności gospodarczej w częściach wspólnych budynków,
 - e) dokonywania wszelkich przeróbek instalacji centralnego ogrzewania, instalacji gazowej, elektrycznej oraz wodno-kanalizacyjnej,
 - f) instalowania anten radiowo-telewizyjnych i satelitarnych oraz innych urządzeń odbiorczych, np. CB-Radio na dachach i elewacji budynków,
 - g) instalowania krat w korytarzach piwnic oraz na biegach komunikacyjno-ewakuacyjnych,
 - i) instalowania oświetlenia w pomieszczeniach piwnicznych.”

§ 2

1. Pozostała treść Regulaminu pozostaje bez zmian.
2. Aneks wchodzi w życie z dniem podpisania.

Aneks zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie w dniu 25.09.2014 r.