

REGULAMIN ROZLICZEŃ FINANSOWYCH

Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

I. ZASADY OGÓLNE

1. Regulamin ustala zasady rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i wysokości obciążeń lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie :
 - a) eksploatacji zasobów,
 - b) dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
 - c) dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - d) eksploatacji dźwigów,
 - e) wywozu nieczystości,
 - f) funduszu remontowego,
 - g) podatków od nieruchomości i opłaty za teren.
2. Regulamin ustala :
 - a) zasady tworzenia funduszu na remonty zasobów – będącego składnikiem kosztów eksploatacji podstawowej,
 - b) obowiązki Spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokalu.

II. FIZYCZNA JEDNOSTKA ROZLICZENIOWA

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych (handlowych, usługowych, biurowych, socjalno-kulturalnych, garaży, itp.).
2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak : pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane oraz powierzchnię pomieszczeń przynależnych.
3. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego : balkonów, logii, antresol, pralni, suszarni.
Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nie równoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.

4. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych jak : kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, klozety, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, piwnice itp. z wyjątkiem antresol, balkonów, logii, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane.

Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.

Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

5. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
6. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się według powykonawczej dokumentacji technicznej budynku przejętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru.
7. Przy obliczaniu powierzchni należy przyjmować wymiary na wys. 1,0 m ponad poziomu podłogi odpowiedniej kondygnacji.
Powierzchnię użytkową lokalu podaje się z dokładnością podaną w PT.

III. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW.

1. Koszty eksploatacji rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości.

Do kosztów eksploatacji zalicza się :

- 1) Koszty konserwacji
 - 2) Zużycie materiałów do sprzątania.
 - 3) Energia elektryczna.
 - 4) Wynagrodzenie pracowników GZM.
 - 5) Narzuty na wynagrodzeniu (ZUS, PFRON, ZFŚS).
 - 6) Ubezpieczenie mienia.
 - 7) Koszty ogólne Spółdzielni.
 - 8) Usługi kominiarskie.
 - 9) Usługi deratyzacji.
 - 10) Nie odliczony podatek VAT.
 - 11) Pozostałe koszty (np. drukowanie książeczek opłat, czynsz za lokale własne, sprzątanie zlecone, itp.).
2. Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, najmu, odrębnej własności oraz lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni według powierzchni użytkowej tych lokali (udziału w nieruchomości wspólnej).
Jeżeli w danej nieruchomości udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz

z pomieszczeniami do nich przynależnymi, to koszty eksploatacji rozlicza się według udziału w nieruchomości wspólnej ustalonej według tej zasady.

Nie obciąża się kosztami eksploatacji lokali i pomieszczeń ogólnego użytku, jak : pralnie, suszarnie domowe i przechowalnie wózków.

3. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji (bez opłat na fundusz remontowy, opłat za wodę, kanalizację i wywóz nieczystości stałych) jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lub udział w częściach wspólnych nieruchomości.

Średni koszt roczny eksploatacji na 1 m² powierzchni użytkowej, z wyłączeniem opłat na fundusz remontowy, opłat za wodę, kanalizację i wywóz nieczystości stałych, ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów przez średnią roczną powierzchnię użytkową lokali określoną w pkt. 2.

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

Ilość osób zamieszkałych w danym lokalu ustala się na podstawie aktualnego oświadczenia użytkownika zamieszkałego w lokalu.

W przypadku rozliczeń z dostawcą wody, odbiorcą ścieków i nieczystości stałych na podstawie rzeczywistych ilości zużycia wody, odprowadzenia ścieków i wywozu nieczystości, rozliczenia rzeczywistych ilości wraz z kosztami dokonuje się w I kwartale roku następnego, za cały poprzedni rok.

W przypadku wyposażenia mieszkania w wodomierze indywidualne rozliczenie zużycia wody dokonuje się na koniec czerwca i grudnia każdego roku w oparciu o rzeczywiste zużycie.

W pozostałych miesiącach pobierane są zaliczki na poczet należności za wodę i kanalizację w wysokości określonej przez średnie zużycie w poprzednim półroczu.

W przypadku montażu wodomierza przed zakończeniem półrocza – do chwili rozliczenia według odczytu na koniec półrocza pobierane są zaliczki wynikające z ustalonego ryczału.

W przypadku różnic pomiędzy odczytem licznika głównego a licznikami zamontowanymi w lokalach, różnice te są rozliczane proporcjonalnie do zużycia wody przez poszczególne lokale.

5. Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na remonty poszczególnych nieruchomości, odrębnie dla każdej nieruchomości.

Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali opłatą na fundusz remontowy jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lub udział w częściach wspólnych nieruchomości wyliczony w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan rzeczowo - finansowy remontów dla danej nieruchomości.

Środki funduszu remontowego nie wykorzystane w danym roku kalendarzowym są przenoszone na rok następny, natomiast przekroczenia obciążają rok następny, odrębnie dla każdej nieruchomości.

6. Wysokość podatku od nieruchomości oraz opłaty za teren ustala się według planowanego kosztu, jaki Spółdzielnia ma ponieść z tego tytułu odrębnie dla każdej nieruchomości.

7. Ustalony według zasad określonych w pkt. 3, 4, średni roczny koszt eksploatacji 1 m² powierzchni użytkowej powiększa się dla poszczególnych lokali o opłaty na fundusze na remonty w wysokości właściwej dla danego lokalu oraz opłatę za teren i podatek od nieruchomości określoną w punkcie 6, a także koszty wody, kanalizacji i wywozu

nieczystości stałych ustalonych w sposób określony w punkcie 4 oraz opłaty za gniazdo TV.

8. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.

IV. ROZLICZENIA KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I DOSTAWY CIEPŁEJ WODY

1. Koszty centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody rozliczane są odrębnie w zależności od źródła dostawy energii cieplnej i lokalizacji zasobów.
2. Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową zgodną z przydziałem lokalu, umową lub aktem notarialnym (bez pomieszczeń przynależnych nie wyposażonych w grzejniki).
3. Na poczet kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody wnoszona jest przez użytkowników zaliczka miesięczna, ustalana na podstawie planowanych kosztów.
4. Rozliczenie kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania polega na zbilansowaniu zaliczkowych opłat wnoszonych przez członków i najemców z kosztami :
 - a) faktycznie dostarczonej ilości ciepła (GJ)
 - b) opłaty zależnej od mocy zamówionej, wynikającej z umowy o dostawę ciepła
 - c) obsługi systemu rozliczeniowego.
5. Koszty c.o. poniesione w budynku mieszkalnym lub zespole budynków dzieli się na :
 - koszty stałe – 40% całości kosztów wykazanych w ppkt. 4a,4b, odniesione do powierzchni użytkowej , bądź kubatury mieszkań i lokali;
 - koszty zmienne – 60% całości kosztów wykazanych w ppkt. 4a, 4b, odniesione do wskazań indywidualnych liczników ciepła, bądź podzielników kosztów zamontowanych na grzejnikach,Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może ustalić inny podział kosztów stałych i zmiennych dla budynku lub zespołu budynków oraz dla obiektów wolnostojących na dany okres rozliczeniowy.
6. a) Całkowity koszt stały ustalony jak w punkcie 5, zostaje podzielony przez powierzchnię użytkową bądź kubaturę budynku lub zespołu budynków, dając jednostkowy koszt stały dla danego budynku lub zespołu budynków za okres rozliczeniowy.
 - b) Koszt stały dla lokalu ustala się mnożąc jednostkowy koszt stały przez powierzchnię użytkową lub kubaturę danego lokalu.
7. a) Koszty zmienne rozliczane są w oparciu o wskazania indywidualnych liczników ciepła lub podzielników kosztów i są związane z ilością zużytej przez dany lokal energii cieplnej.

- b) Dla każdego lokalu wartość odczytu zostaje przeliczona przez współczynniki korekcyjne (zgodnie z systemem rozliczeniowym posiadanym przez firmę rozliczającą, z którą Spółdzielnia ma zawartą umowę) uwzględniając wielkość i typ grzejników, położenie mieszkania, itp.
- c) Całkowity koszt zmienny opłat c.o. przypadający dla danego budynku lub zespołu budynków zostaje podzielony przez zsumowaną ilość jednostek zużycia na indywidualnych licznikach ciepła lub na podzielnikach zamontowanych na grzejnikach w lokalach tego budynku lub zespołu budynków obliczonych według ppkt. b .
W wyniku powyższego uzyskuje się cenę jednej jednostki zużycia.
- d) Koszt zmienny dla danego lokalu zostaje ustalony jako iloczyn ceny jednostki zużycia i ilości jednostek zużycia dla lokalu.
8. Koszt całkowity lokalu stanowi sumę kosztu stałego obliczonego jak w pkt. 6 b i zmiennego obliczonego jak w pkt. 7 d.
9. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania zostanie dokonane po zakończeniu sezonu grzewczego.
Rozliczenie z użytkownikami i najemcami następować będzie w terminie 60 dni po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
10. Niedopłata wynikająca z różnicy wnoszonych zaliczek a faktycznych kosztów powinna być uregulowana przez użytkownika lub najemcę w terminie 30 dni od daty przekazania rozliczenia kosztów.
11. Nadpłata wynikająca z rozliczenia, zaliczana jest przez Spółdzielnię na poczet opłat za używanie lokalu, bądź na wniosek użytkownika wypłacana jest jednorazowo w ciągu 30 dni od daty przekazania rozliczenia kosztów. Nie dotyczy to użytkowników zalegających z należnościami wobec Spółdzielni, dla których nadwyżka zaliczana jest na poczet długu.
12. Brak odczytu w lokalu z winy użytkownika, skutkuje rozliczeniem kosztu c.o. jak dla lokalu nieopomiarowanego.
Lokal nieopomiarowany taki w którym przynajmniej jeden grzejnik w lokalu jest nieopomiarowany lub została zerwana plomba na urządzeniu pomiarowym albo lokal lub pomieszczenie nie zostało udostępnione do odczytu w wyznaczonym okresie czasu.
13. Lokale nieopomiarowane rozliczane będą według cen stosowanych przez dostawcę ciepła przyjmując roczne zużycie ciepła w wysokości 1,8 GJ/m² powierzchni użytkowej oraz opłaty wynikającej z mocy zamówionej.
14. Zerwanie plomby na urządzeniach pomiarowych lub ich uszkodzenie powoduje rozliczenie kosztów według pkt. 13.
15. Ustalenie wielkości zużycia ciepła na potrzeby ciepłej wody polega na odczytaniu wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węźle cieplnym i służących do rozliczania

pomiędzy Dostawcą a Spółdzielnią oraz odczytu wskazań wodomierzy ciepłej wody zainstalowanych w lokalach mieszkalnych i użytkowych.

Wskazania ciepłomierzy i wodomierzy odczytuje się na koniec każdego miesiąca oraz każdorazowo przy zmianie cen Dostawcy ciepła.

Rzeczywistą ilość ciepła zużyta na podgrzanie 1m³ wody ustala się na podstawie kosztów poniesionych na podgrzanie ciepłej wody.

Ustalone koszty dzieli się na użytkowników danego budynku lub zespołu budynków na podstawie wskazań wodomierzy c.w. zainstalowanych w mieszkaniach.

16. Opłaty za zużycie ciepłej wody podlegają rozliczeniu na dzień 30 czerwca oraz 31 grudnia każdego roku.

Po ustaleniu rocznych kosztów poniesionych na potrzeby ciepłej wody dokonuje się rozliczenia całego roku kalendarzowego i ustalenia ewentualnych nadpłat i niedopłat.

Nadpłaty zaliczane są na poczet bieżącego czynszu, niedopłaty natomiast użytkownik lub najemca zobowiązany jest uregulować w ciągu 30 dni od otrzymania rozliczenia.

17. Opłaty za ciepłą wodę lokali mieszkalnych nie wyposażonych w sprawne wodomierze ustala się ryczałtowo z uwzględnieniem ilości zamieszkałych osób w danym mieszkaniu.

V. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI DŹWIGÓW OSOBOWYCH.

1. Koszty eksploatacji dźwigów rozlicza się wyłącznie na budynki wyposażone w dźwigi osobowe.
2. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych rozlicza się według powierzchni użytkowej lokalu (udziału w częściach wspólnych nieruchomości) lub ilość osób zamieszkałych w lokalu.

VI. ROZLICZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH.

Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych z tytułu rat kredytów i odsetek regulują Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie zasad i trybu przejściowego wykupienia należności banków z tytułu odsetek od kredytów mieszkaniowych oraz sposobów rozliczeń z tego tytułu ogłaszane w Dzienniku Ustaw.

VII. USTALENIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI.

1. Ustalone w wyniku rozliczeń obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz spłaty zobowiązań długoterminowych pokrywane są przez użytkowników lokali.
2. Członkowie Spółdzielni zajmujący lokale mieszkalne na warunkach spółdzielczego prawa typu lokatorskiego oraz użytkownicy lokali na warunkach spółdzielczego prawa typu własnościowego wnoszą opłaty na pokrycie :

- kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych, funduszu remontowego, kosztów centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej wody, zimnej wody i kanalizacji, wywozu nieczystości, podatków od nieruchomości, opłaty za teren oraz kosztów eksploatacji dźwigów,
 - spłat rat kredytu i innych zobowiązań na sfinansowanie kosztów budowy lub kupna budynków mieszkalnych.
3. Właściciele posiadający odrębną własność, będący członkami Spółdzielni oraz nie będący członkami Spółdzielni wnoszą opłaty na pokrycie :
- kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych, kosztów remontów i konserwacji, kosztów centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej wody, zimnej wody i kanalizacji, wywozu nieczystości, podatków od nieruchomości, opłaty za teren oraz kosztów eksploatacji dźwigów.
4. Najemcy lokali wnoszą opłaty czynszowe w wysokości określonej corocznie Uchwałą Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” dla poszczególnych miejscowości uwzględniając ich lokalizację.
5. Oprócz czynszu najemcy lokali uiszczają opłaty na pokrycie:
- kosztów ogrzewania i ciepłej wody
 - kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków
 - kosztów eksploatacji dźwigów,
 - kosztów energii elektrycznej,
 - kosztów wywozu nieczystości stałych,
 - podatku od nieruchomości i opłaty za teren.
6. Czynsz za lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni ustala się na podstawie pkt. 2.
7. Opłata miesięczna za używanie lokalu ustalana jest w drodze przemnożenia 1/12 części odpowiednich planowych stawek kosztów przez powierzchnię użytkową lokalu.
8. Opłaty za używanie lokali wnoszone są w okresach miesięcznych z góry w terminie do dnia 15-go każdego miesiąca. Do najemców lokali mają zastosowanie odpowiednie przepisy Statutu Spółdzielni, umowy stron i przepisy Kodeksu Cywilnego.
9. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie.
- Odszkodowanie, o którym mowa odpowiada wysokości czynszu jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.
- Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od lokatora odszkodowania uzupełniającego.
- Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli Sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie ustał.

VIII. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

1. W ramach inkasowanych opłat za używanie lokali Spółdzielnia obowiązana jest zapewniać :
 - 1) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych utrzymanie domów, przyległych terenów zielonych, jezdni, chodników, placów zabaw i elementów małej architektury w należyтым stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną,
 - 2) w zakresie centralnego ogrzewania – utrzymanie w sezonie grzewczym temperatury normatywnej,
 - 3) w zakresie dostaw ciepłej wody – dostarczanie ciepłej wody z umowną częstotliwością,
 - 4) w zakresie eksploatacji dźwigów – stałe funkcjonowanie dźwigów.
2. Temperaturą obowiązującą w lokalach mieszkalnych jest temperatura 18° C – mierzona w środku pomieszczenia na wysokości 120 cm. Temperaturę obowiązującą w lokalach użytkowych określają odrębne przepisy.

W przypadku gdy temperatura wewnątrz lokalu jest niższa od obowiązującej, a okres niedogrzewania trwał co najmniej 2 dni – przysługuje użytkownikowi lokalu rekompensata opłat za każdy dzień niedogrzewania w wysokości :

 - 1) o ile temperatura jest niższa od obowiązującej o 4° C lub więcej :
 - a) jednej piętnastej części miesięcznej opłaty – dla użytkowników zajmujących lokale mieszkalne,
 - b) jednej trzydziestej części miesięcznej opłaty – dla użytkowników lokali niemieszkalnych (użytkowych).
 - 2) o ile temperatura jest niższa od obowiązującej mniej niż o 4° C :
 - a) jednej trzydziestej części miesięcznej opłaty – dla użytkowników lokali mieszkalnych,
 - b) jednej sześćdziesiątej części miesięcznej opłaty dla użytkowników lokali niemieszkalnych (użytkowych).
3. W przypadku przerw w dostawie ciepłej wody przez okres min. 10 godzin na dobę lub o ile temperatura ciepłej wody w ciągu kolejnych trzech dni była niższa od 45° C użytkownikowi lokalu przysługuje bonifikata w wysokości jednej trzydziestej miesięcznej opłaty za każdy dzień.
4. Bonifikaty, o których mowa w pkt. 2 i 3 udziela się tylko w odniesieniu do części opłat dotyczących centralnego ogrzewania i ciepłej wody.
5. Niedogrzenie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik w dniu, w którym stwierdził niedogrzenie lub brak ciepłej wody.

Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia.
Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności użytkownika lokalu.
Nie sprawdzenie przez Spółdzielnię jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do bonifikat w opłatach.
6. Brak zgłoszenia o niedogrzeniu lokalu w dniu stwierdzenia niedogrzenia lub w dniu następnym powoduje utratę prawa do otrzymania bonifikaty.
7. Użytkowników lokali korzystających z dźwigu zwalnia z opłat w części dotyczącej eksploatacji dźwigu, za każdy dzień unieruchomienia dźwigu w stosunku proporcjonalnym do opłaty miesięcznej.

Jeżeli klatka schodowa wyposażona jest w dwa dźwigi to unieruchomienie jednego dźwigu nie stanowi podstawy do udzielenia bonifikat.

Za dzień nieuruchomienia dźwigu uważa się taki dzień, w którym dźwig w godzinach od 6.00 do 22.000 był czynny mniej niż 10 godzin.

8. Bonifikaty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.

9. Określa się podział napraw obciążających Spółdzielnię oraz użytkowników :

1) pod pojęciem „naprawa” rozumie się roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymianę zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia lokalu,

2) podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje :

a) naprawy instalacji wody zimnej i ciepłej znajdujących się w lokalach i na klatkach schodowych do zaworu odcinającego przed wodomierzem oraz naprawa i wymiana pionów kanalizacyjnych wraz z trójnikami i podejściami do urządzeń sanitarnych,

b) naprawy całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z zaworami termostatycznymi,

c) naprawy stolarki okiennej i drzwiowej z wyjątkiem robót zaliczonych do odnowienia lokalu w rozumieniu ust. 6.

Wymiana stolarki okiennej prawidłowo eksploatowanej, zakwalifikowanej przez Spółdzielnię do wymiany jest wykonywana według kolejności zarejestrowanych zgłoszeń.

Ustala się okres amortyzacji stolarki okiennej w wysokości 4% rocznie (całkowita amortyzacja następuje po 25 latach użytkowania).

W przypadku zakwalifikowania okna do wymiany przed upływem 25 lat, użytkownik jest zobowiązany do pokrycia części kosztów wymiany proporcjonalnie do okresu pozostającego do pełnej amortyzacji, tj. do 25 lat.

Wymiana dokonywana jest według kolejności w rejestrze, zgodnie z zatwierdzonym planem remontów, po wniesieniu przez użytkownika wymaganej kwoty.

W przypadku wymiany stolarki okiennej (zakwalifikowanej przez Spółdzielnię do wymiany) przez użytkownika na własny koszt, należy :

- uzyskać warunki techniczne wymiany,

- zgłosić fakt wymiany w administracji Spółdzielni,

- zgłosić prośbę o refundację kosztów wymiany załączając kopie faktur.

Refundacja nastąpi (po sprawdzeniu przez Dział Techniczny Spółdzielni jakości robót) według cen obowiązujących w Spółdzielni w okresie gdy następuje refundacja.

Zwrot kosztów wymiany stolarki w przypadku opuszczenia mieszkania przed otrzymaniem refundacji nie przysługuje żadnej ze stron.

d) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu, itp.)

e) naprawy instalacji domofonowej z wyłączeniem unifonów znajdujących się w mieszkaniach,

f) naprawy uszkodzeń ścian, sufitów oraz podłogi posadzek na powierzchni powyżej 1 m², powstałych nie z winy użytkownika lokalu,

g) naprawa i legalizacja wodomierzy (gdy 100% lokali danej nieruchomości jest w nie wyposażona),

h) naprawa instalacji gazowej znajdującej się na klatce schodowej i w lokalach do zaworu przed gazomierzem,

i) naprawa instalacji elektrycznej WLZ wraz z zasilaniem lokali do tablicy bezpiecznikowej,

- j) naprawa instalacji antenowej (bez gniazd antenowych, przewodów w mieszkaniach).
- 3) naprawy o których mowa w ust. 2 finansowane są z funduszu na remonty i konserwacje Spółdzielni i mogą być wykonywane u użytkowników, którzy nie zalegają z opłatami za zajmowany lokal.
- 4) Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw wewnątrz lokali jeśli zapewni na ten cel dodatkowe odpisy na fundusz na remonty i konserwacje,
- 5) wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lub jego domowników obciążają użytkownika,
- 6) naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących te lokale.
Jako obowiązki użytkownika zajmującego lokal w budynku Spółdzielni ustala się w szczególności :
- a) obowiązek odnawiania lokalu polegający na :
 - malowaniu sufitów i ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych użytych materiałów,
 - malowaniu olejnym drzwi i wewnętrznej oraz zewnętrznej strony okien drewnianych, mebli wbudowanych, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego, oraz grzejników, zlewów, zlewozmywaków, wanien, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją – w miarę potrzeby, ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby olejnej chroniącej je przed zniszczeniem, jednak nie rzadziej niż raz na 4 lata,
 - naprawie i konserwacji stolarki PCV i aluminiowej według zaleceń producenta.
 - b) naprawy i konserwacji urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu, łącznie z wymianą tych urządzeń (wraz z syfonami i wężykami),
 - c) naprawy i wymiany podłóg,
 - d) naprawy i wymiany okładzin ściennych i podłogowych,
 - e) naprawy i regulacji okuć, zamków i zamknięć w stolarce okiennej i drzwiowej, łącznie z drzwiami wejściowymi do lokali, uzupełnienie kitu, uszczeltek, brakujących okapników, oszklenia (wraz z uszczelnieniem uniemożliwiającym przecieki wody),
 - f) naprawy i wymiany kuchenek gazowych i elektrycznych, piecyków gazowych, przepływowych podgrzewaczy elektrycznych, bojlerów, itp.
 - g) naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji elektrycznej, osprzętu instalacji elektrycznej, antenowej i domofonowej,
 - h) naprawy wewnętrznej instalacji wody ciepłej i zimnej od wodomierza,
 - i) naprawy instalacji wewnętrznej gazowej od gazomierza,
 - j) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
 - k) naprawy posadzek na balkonach i loggiach oraz malowanie balustrad z zachowaniem kolorystyki,
 - l) naprawa i legalizacja wodomierzy (gdy nie są zamontowane we wszystkich lokalach danej nieruchomości),
 - ł) usuwanie wszelkich zniszczeń powstałych z winy użytkownika,
 - m) dokonywanie dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji w zajmowanych lokalach.
- 7) naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkownika oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego użytkownika, poza opłatami czynszowymi (eksploatacyjnymi) uiszczanymi za używanie lokalu,

- 8) użytkownik lokalu zobowiązany jest do zapewnienia właściwej wymiany powietrza poprzez używanie między innymi mikrowentylacji stolarki okiennej. Zabrania się zakrywania kratki wentylacyjnych oraz wszelkich zmian, które powodowałyby zakłócenia w działaniu wentylacji. W pomieszczeniu z paleniskami na paliwo stałe, płynne lub z urządzeniami gazowymi pobierającymi powietrze do spalania z pomieszczenia i z grawitacyjnym odprowadzeniem spalin przewodem od urządzenia stosowanie mechanicznej wentylacji wyciągowej jest zabronione.
- 9) w przypadku konieczności usunięcia awarii użytkownik lokalu zobowiązany jest do umożliwienia swobodnego dostępu do miejsca awarii. Koszt przywrócenia do stanu pierwotnego dodatkowego wyposażenia ponosi użytkownik lokalu.
- 10) użytkownik lokalu jest zobowiązany do utrzymywania minimalnej temperatury w lokalu na poziomie $+16^{\circ}\text{C}$ oraz wilgotności względnej powietrza nie większej niż 60%
- 11) w odniesieniu do najemców i użytkowników lokali użytkowych w budynkach Spółdzielni zawarta pomiędzy stronami umowa najmu powinna określać – oprócz wysokości czynszu najmu – również rozgraniczenia obowiązków Spółdzielni i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokalu.
Dopuszczalne jest przyjęcie analogicznego podziału zakresu obowiązków jak określony w ust. 2-7, pod warunkiem wprowadzenia tego podziału do umowy z najemcą i odpowiedniego skalkulowania wysokości odpisów na remonty i konserwację, naliczonych w ramach czynszu najmu,
- 12) zabrania się dokonywania przez użytkowników samowolnych potrąceń swoich należności z czynszu lub opłat eksploatacyjnych za używanie lokali,
- 13) globalne kwoty udzielonych bonifikat w opłatach stanowią zmniejszenie wpływów podlegających rozliczeniu według obowiązujących zasad gospodarki finansowej w Spółdzielniach.

Regulamin zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie w dniu 20.12.2010 r., Prot. nr 5.