

Regulamin rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych

tekst ujednociony

Tekst pierwotny – Uchwała nr 7/2010 Rady Nadzorczej SM „Jutrzenka „ w Koszalinie z dnia 20.12.2010r

Tekst ujednociony przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Jutrzenka” w Koszalinie na dzień 31.12.2022r uwzględniający zmiany:

- Aneks z dnia 31.03.2011r (uchwała Rady Nadzorczej nr 12/2011)
- Aneks z dnia 25.07.2011r (uchwała Rady Nadzorczej nr 18/2011)
- Aneks z dnia 07.05.2012r (uchwała Rady Nadzorczej nr 58/2013)
- Aneks z dnia 10.09.2013r (uchwała Rady Nadzorczej nr 2/2013)
- Aneks z dnia 18.12.2013r (uchwała Rady Nadzorczej nr 4/2013)
- Aneks z dnia 17.03.2014r (uchwała Rady Nadzorczej nr 16/2014)
- Aneks z dnia 25.09.2014r (uchwała Rady Nadzorczej nr 20/2014)
- Aneks z dnia 03.10.2015r (uchwała Rady Nadzorczej nr 40/2015)
- Aneks z dnia 14.05.2018r. (uchwała Rady Nadzorczej nr 35/2018)
- Aneks z dnia 30.10.2018r. (uchwała Rady Nadzorczej nr 43/2018)
- Aneks z dnia 19.11.2019r. (uchwała Rady Nadzorczej nr 7/2019)
- Aneks z dnia 31.03.2021r. (uchwała Rady Nadzorczej nr 28/2021)
- Aneks z dnia 28.12.2021r. (uchwała Rady Nadzorczej nr 40/2021)
- Aneks z dnia 15.11.2022r (uchwała Rady nadzorczej nr50/2022)
- Aneks z dnia 28.12.2022r (uchwała Rady Nadzorczej nr 57/2022)

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.

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 niebędące 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.

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 gospodarczym 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, kłozety, 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 poziom 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 (Aneks z dnia 31.03.2021r).

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) Przeglądy instalacji gazowych oraz przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) Aneks z dnia 14.05.2018r.)
- 12) Wody opadowe, wywóz odpadów zielonych.
- 13) ~~Dzierżawa wodomierzy, domofony.~~ Domofony, dzwonki (Aneks z dnia 30.10.2018)
- 14) Pozostałe koszty (np. 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.

Garaże obciąża się kosztami związanymi bezpośrednio z ich utrzymaniem oraz utrzymaniem mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania (aneks z dnia 03.10.2015r.)

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 la 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. rozpoznania Spółdzielni lub mieszkańców nieruchomości.

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 co 6 miesięcy począwszy od zmiany ceny, 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. (Aneks z dnia 28.12.2021)

~~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.~~

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 w koszty lub przychody eksploatacji. (aneks z dnia 03.10.2015r.)

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 wodomierze.

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 użytkownika, 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. Fundusz remontowy „(łącznie z przeglądem okresowym 5 letnim zgodnie z art. 62 ust. 1 punkt 2 Prawa budowlanego)” (Aneks z dnia 14.05.2018) 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.

Dla garaży nie jest tworzony fundusz remontowy.

Koszty remontu majątku Spółdzielni (budynek biurowy) pokrywa się z funduszu remontowego wszystkich nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej. Z funduszu remontowego pokrywa się także koszty dzierżawy wodomierzy, memoniców wraz z dostępem do portalu internetowego. (Aneks z dnia 30.10.2018r.) oraz koszty konserwacji części wspólnych (Aneks z dnia 31.03.2021r).

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 indywidualna zaliczka miesięczna.”

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 – 50% całości kosztów wykazanych w ppkt 4a, 4b, odniesione do powierzchni użytkowej, bądź kubatury mieszkań i lokali;
- koszty zmienne – 50% całości kosztów wykazanych w ppkt 4a, 4b, odniesione do wskazań indywidualnych liczników ciepła, bądź podzielników kosztów zamontowanych na grzejnikach.

Powyższy podział obowiązuje od rozliczenia sezonu grzewczego **2014/2015 (od 01.06.2014r. do 31.05.2015r.) (Aneks z dnia 17.03.2014)**

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 p.pkt. 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.

e) Jeżeli dla lokalu mieszkalnego lub użytkowego ilość obliczeniowych jednostek zużycia jest

- mniejsza niż 50% jednostek wyliczonych ze średniej ilości jednostek obliczeniowych na m² powierzchni użytkowej w budynku , to do rozliczenia lokalu przyjmuje się 50% średniej ilości jednostek obliczeniowych;

- większa niż 250% jednostek wyliczonych ze średniej ilości jednostek obliczeniowych na m² powierzchni użytkowej w budynku, to do rozliczenia lokalu przyjmuje się 250% średniej ilości jednostek obliczeniowych.

Aneks z dnia 15.11.2022r

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 za okres od 01.06.2022r do 31.12.2022r ostatnie wykonane do 31.03.2023r.

Kolejny okres rozliczeniowy rozpocznie się od 1 stycznia i zakończy 31 grudnia danego roku.

Aneks z dnia 15.11.2022r

Rozliczenie z użytkownikami następować będzie w terminie **90 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.

W przypadku niedopłaty ustala się zwiększone zaliczki zgodne z faktycznym zużyciem.

Zmiana osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu w ciągu sezonu grzewczego oraz do czasu rozliczenia poprzedniego sezonu grzewczego powoduje, że rozliczenie z tytułu ciepła za nierozliczony sezon grzewczy przejmuje na siebie osoba, która w danym momencie posiada tytuł prawny do lokalu.

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.

13. Lokale nieopomiarowane rozliczane będą według cen stosowanych przez dostawcę ciepła przyjmując roczne zużycie ciepła w wysokości 2,5 GJ/m² powierzchni użytkowej oraz opłaty wynikającej z mocy zamówionej.

„Jest to odszkodowanie (art. 45a ust 11a punkt 1 ustawy Prawo Energetyczne Dz. U. z 2022r. poz. 1385).”- dodane aneksem z dnia 15.11.2022

14. Zerwanie plomb 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 głównych odczytuje się na koniec każdego miesiąca oraz każdorazowo przy zmianie cen Dostawcy ciepła.

Koszt energii cieplnej zużytej na podgrzanie 1m³ wody ustala się na podstawie kosztów poniesionych na podgrzanie ciepłej wody.

Ustalony koszt dzieli się na użytkowników danego budynku lub zespołu budynków na podstawie wskazań wodomierzy c.w. zainstalowanych w lokalach

16. Opłaty za zużycie ciepłej wody podlegają rozliczeniu co 6 miesięcy, tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku poczynając od 1 stycznia 2023r.

Przy rozliczeniu uwzględnia się wniesione zaliczki oraz poniesione koszty podgrzania wody. Aneks z dnia 15.11.2022r

Nadpłaty zaliczane są na poczet bieżącego czynszu, niedopłaty natomiast użytkownik lub najemca zobowiązany jest regulować w ciągu 30 dni od otrzymania rozliczenia. (aneks z dnia 28.12.2021).

~~Opłaty za zużycie ciepłej wody podlegają rozliczeniu na dzień 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku oraz przy zmianie ceny ciepłej wody.~~

~~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.

18. W przypadku gdy znajdzie konieczność zwiększenia liczby rozliczanych punktów, np. decyzją lokatora o zamontowaniu grzejnika co spowoduje konieczność jego opomiarowania użytkownik zostanie jednorazowo obciążony opłatą uzupełniającą, wyliczoną w następujący sposób:

liczba okresów dla których usługa nie była wykonywana (licząc od czerwca 2013r.) na podstawie urządzeń pomiarowych – podzielnik typu „Doprino III radio net” pomnożona przez 50% ceny jednostkowej za rozliczenie obowiązujące w danym okresie. Przyjmuje się okres działania podzielników od czerwca 2013 r. do maja 2023r.

19. W przypadku zmniejszenia liczby podzielników zgodnie z protokołem odbioru użytkownik zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Spółdzielni odstępnego w wysokości kosztu nie zamortyzowanego okresu używania podzielników licząc okres amortyzacji od czerwca 2013r. do maja 2023r.(okres 10-cio letni).

W przypadku zgłoszenia przez użytkownika lokalu reklamacji dotyczącej podejrzenia złego wskazania podzielnika kosztów, użytkownik lokalu wpłaca na konto Spółdzielni 100% kosztu sprawdzenia pracy podzielnika. Jeżeli podzielnik okaże się wadliwy, użytkownik otrzyma zwrot wpłaconej kwoty.

20. Ustala się sposób montażu podzielników dla wszystkich nieruchomości Spółdzielni:

- miejsce mocowania (środek podzielnika) w kierunku pionowym – na wysokości 75% wysokości grzejnika licząc od jego dolnej części,

- miejsce zamocowania podzielnika na grzejniku w kierunku poziomym powinno znajdować się w środku (50% długości grzejnika). W przypadku braku możliwości umiejscowienia podzielnika w jego środkowej części (w przypadku nieparzystej liczby żeber lub w przypadku występowania na środku długości grzejnika szpilki mocującej) należy przesunąć montaż o jedno żeberko w stronę zaworu,

- w przypadku grzejników płytowych montaż podzielników odbywa się za pomocą zgrzewania, w miejscach zgrzewu następuje miejscowe usunięcie farby (lakieru), nie przewiduje się dodatkowego zabezpieczenia tych miejsc.

21. Na wniosek użytkownika lokalu „Spółdzielnia raz w miesiącu udostępni nieodpłatnie informację o zużyciu ciepła na podstawie wskazań indywidualnych urządzeń pomiarowych posiadających funkcję zdalnego odczytu.

Aneks z dnia 15.11.2022r

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 obowiązywały, gdyby stosunek prawny nie ustał.

VIII. ZAKRES OBOWIĄZKÓW

1. W ramach pobieranych 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 należytych stanie technicznym i estetycznym, sprawną obsługę administracyjną,
- 2) w zakresie centralnego ogrzewania – utrzymanie w sezonie grzewczym temperatury normatywnej,
- 3) w zakresie dostaw ciepłej wody – dostarczanie ciepłej wody zgodnie z umową z dostawcą,
- 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 22.00 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 (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

b) naprawy całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z zaworami termostatycznymi bez grzejników (Aneks z dnia 30.10.2018),

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.

W przypadku opuszczenia mieszkania przed otrzymaniem refundacji zwrot kosztów wymiany stolarki przysługuje osobie, która na dzień wypłaty refundacji posiada tytuł prawny do tego lokalu.

Powyższe zasady dotyczą nieruchomości, w których rozpoczęto finansowanie wymiany stolarki okiennej w lokalach z funduszu remontowego przed 18.12.2013 roku.

- Finansowanie wymiany stolarki z funduszu remontowego w tych nieruchomościach jest możliwe tylko raz i będzie kontynuowane do czasu wymiany stolarki okiennej we wszystkich lokalach, ~~nie dłużej niż do 31 grudnia 2018 roku. 2020r.~~ **(Aneks z dnia 19.11.19r.)** ~~(Aneks z dnia 30.10.2018)~~

W nieruchomościach, w których nie rozpoczęto wymiany stolarki okiennej bądź dokonano wymiany w 100% od dnia 19.12.2013 roku wymiana stolarki okiennej obciąża użytkowników lokali (nie jest finansowana z funduszu remontowego).”

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 podłóży 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.

Modernizacja przewodów spalinowych w nieruchomości , w której kotły gazowe dwufunkcyjne z otwartą komorą spalania wymieniane są na kotły gazowe z zamkniętą komorą spalania. Modernizacja polega na montażu dodatkowego przewodu spalinowego wewnątrz istniejącego wkładu kominowego.

Przewód spalinowy jest montowany tylko i wyłącznie przy wymianie urządzenia grzewczego i musi być kompatybilny z zamontowanym urządzeniem.

Przed przystąpieniem do montażu przewodu spalinowego przez użytkownika we własnym zakresie i na własny koszt należy :

- uzyskać w administracji Spółdzielni warunki techniczne wymiany,
- zgłosić fakt wymiany w administracji Spółdzielni celem odbioru robót,
- złożyć wniosek o refundację kosztu montażu przewodu spalinowego załączając kopię faktury.

Refundacja dokonywana jest według kolejności zgłoszenia, zgodnie z zatwierdzonym planem remontów.

Refundacja nastąpi według cen obowiązujących w Spółdzielni w okresie wypłaty refundacji.

W przypadku opuszczenia mieszkania przed otrzymaniem refundacji , zwrot kosztów wymiany przewodu spalinowego przysługuje osobie, która na dzień wypłaty refundacji posiada tytuł prawny do lokalu.

Aneks z dnia 28.12.2022r

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

j) naprawa instalacji antenowej (bez gniazd antenowych, przewodów w mieszkaniach).

k) wymiana, szklenie balustrad balkonów i logii,

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.

4) Spółdzielnia może rozszerzyć swoje obowiązki odnośnie napraw wewnątrz lokali jeśli zapewni na ten cel dodatkowe środki na fundusz na remonty,

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 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.

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) 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),

f) naprawy i wymiany kuchenek gazowych i elektrycznych, piecyków gazowych, przepływowych podgrzewaczy elektrycznych, bojlerów, itp.

g) naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej wraz z osprzętem, od zabezpieczeń zasilania lokalu łącznie, 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,

h) naprawy wewnętrznej instalacji wody ciepłej i zimnej od wodomierza, naprawa i wymiana grzejników (Aneks z 30.10.2018)

i) naprawy instalacji wewnętrznej gazowej od gazomierza,

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.

ł) usuwanie wszelkich zniszczeń powstałych z winy użytkownika,

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°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.

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.
- J) zmian kolorystyki elewacji (aneks z dnia 03.10.2015r.)

4. Spółdzielnia powiadamia mieszkańców co najmniej 30 dni przed terminem wystąpienia do odpowiednich władz o uzyskanie zgody na wycinkę drzew lub krzewów poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w klatkach schodowych stosownych powiadomień. (aneks z dnia 03.10.2015r.)