SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"OŻARÓW"
ul. Ożarowska 28, 05-850 Ożarów Maz.
NIP 534-00-25-378, REGON 000492173
tel.(22) 722 11 80, fax (22) 722 21 73
e-mail: sekretariat@smozarow.pl

18

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ożarów"

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 71 ust 1 p-kt 8 i 11 Statutu Spółdzielni określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ożarów".

I. Postanowienia ogólne.

§ 1.

1. Regulamin określa szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w celu ustalania wysokości obciążeń poszczególnych lokali opłatami związanymi z:
   1) eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
   2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
   3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
   4) zobowiązaniami obciążającymi koszty działalności Spółdzielni
2. Postanowienia regulaminu dotyczą:
   1) członków Spółdzielni, posiadających spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu
   2) niebędących członkami Spółdzielni właścicieli lokali lub posiadaczy własnościowego prawa do lokali
   3) najemców lokali Spółdzielni
   4) osoby zajmujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.

§ 2.

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują wydatki Spółdzielni związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w szczególności:
   1) koszty eksploatacji,
   2) odpisy na fundusz remontowy zasobów,
   3) koszty dostawy wody i odbioru ścieków,
   4) koszty wywozu odpadów komunalnych,
   5) podatek od nieruchomości,
   6) opłaty za wieczyste użytkowanie terenów
   7) koszty domofonów,
   8) koszty energii elektrycznej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych oraz terenu
   9) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedli
   10) koszty ogólne.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

3. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
5. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku, zgodnie z art. 6 ust.1 Ustawy z 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty tej gospodarki w roku następnym.

§ 3.

1. Jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z wyłączeniem kosztów wymienionych w ust. 2 , 3 i 4 jest m² powierzchni użytkowej lokali.
2. Opłaty za wywóz odpadów komunalnych rozliczane są proporcjonalnie do ilości osób mieszkających w lokalu.
3. Koszty utrzymania domofonów rozliczane są proporcjonalnie do ilości mieszkań w danej nieruchomości.
4. Rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków dokonywane jest wg. wskazań wodomierzy.

§ 4.

1. Powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i użytkowych dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przyjmuje się na podstawie danych z rejestru lokali prowadzonego w Starostwie Powiatu Warszawskiego Zachodniego.
2. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego jest sumą powierzchni użytkowych pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane.
   Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggi, pralni, suszarni, strychów i piwnic.
4. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń piwnic przynależnych do lokalu, powierzchnię zajętą przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu oraz przez meble wbudowane i obudowane.
   Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego nie wlicza się powierzchni strychów, antresol, balkonów, loggi i pawlaczy.

§ 5.

1. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych, oddanych do użytku po wejściu w życie niniejszego regulaminu dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przyjmuje się na podstawie projektu budowlanego lub oblicza się wg. pomiaru z natury wg. zasad określonych polską normą PN-150-9836 oraz PN-70B/02365. Wyniki pomiaru podaje się z dokładnością do 0,01 m².
2. W przypadku zwiększenia powierzchni lokalu np. w drodze zabudowy części korytarza, strychu następuje korekta powierzchni użytkowej lokalu.

II. Zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM).

§ 6.

1. Koszty eksploatacji budynków i terenów osiedlowych obejmują wydatki Spółdzielni na:
   1) bieżącą konserwację budynków i urządzeń technicznych oraz usuwanie awarii urządzeń i instalacji
   2) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków
   3) utrzymanie terenów osiedlowych: sprzątanie ich, odśnieżanie chodników, pielęgnację i odnawianie zieleni osiedlowej
   4) okresowe (roczne i pięcioletnie) przeglądy techniczne budynków i instalacji oraz kanałów wentylacyjnych i spalinowych zgodnie z ustawą Prawo Budowlane
   5) energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości oraz do napędu urządzeń technicznych
   6) ubezpieczenie majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej związanej z zarządzeniem nieruchomościami
   7) dostawę wody i odprowadzenie ścieków
   8) utrzymanie personelu i lokali związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości
   9) podatki od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie części gruntów
   10) wywóz odpadów
   11) odpisy na fundusz remontowy
   12) inne wydatki związane z gospodarką zasobami i obsługą mieszkańców.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane i rozliczane osobno dla poszczególnych nieruchomości. Rozliczanie kosztów dokonywane jest w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi następująco:
   1) koszty sprzątania pomieszczeń wspólnego użytku rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych
   2) koszty pozostałych prac wymienionych w punktach 1), 3) i 8) ust. 1 niniejszego paragrafu rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych.

   Koszty eksploatacji, których nie da się bezpośrednio przypisać do określonej nieruchomości rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej nieruchomości w powierzchni użytkowej ogółem.
3. Koszty eksploatacji lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozlicza się z podziałem na nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
4. Koszty eksploatacji lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, najmu lub bez tytułu prawnego rozlicza się z podziałem na nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.
5. Lokale użytkowe mogą być obciążone kosztami eksploatacji wyższymi niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z nich dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji.

III. Rozliczanie odpisów na fundusz remontowy

§ 7.

1. Koszty odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe zajmowane przez członków

Spółdzielni posiadających prawo do lokalu, najemców lokali mieszkalnych, lokale zajmowane bez tytułu oraz właścicieli lokali mieszkalnych do których tytuł prawny posiadają osoby nie będące członkami Spółdzielni.

2. Obciążenie poszczególnych lokali zajmowanych przez osoby wymienione w ust.1 odpisami na fundusz remontowy dokonywane jest wg. stawek w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu określonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Po rozliczeniu wyniku finansowego na gospodarce zasobami mieszkaniowymi za dany rok sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące:
   1) kwotę naliczonych odpisów na fundusz remontowy
   2) kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości.
4. W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych jeżeli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów danej nieruchomości.
5. Zasady gromadzenia i wydatkowania środków z funduszu remontowego określone są w odrębnym regulaminie.

IV. Rozliczanie kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków.

§ 8.

1. Koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków uiszczanymi na rzecz dostawcy wody, który również odbiera ścieki.

2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz opłat abonamentowych są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.

3. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są rozliczane przez Spółdzielnię dwa razy w roku tj. na koniec czerwca i koniec grudnia każdego roku zgodnie ze wskazaniami indywidualnych wodomierzy oraz wodomierzy głównych w budynkach oraz każdorazowo w przypadku zmiany cen dostaw wody i odprowadzania ścieków.

4. Na pokrycie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków, użytkownik lokalu wnosi miesięczne zaliczki obliczone na podstawie bieżącego odczytu wodomierza w jego lokalu. Wpłacone zaliczki podlegają rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego określonego w ust. 3 niniejszego paragrafu.
   W przypadku zmian cen dostawy wody i odprowadzania ścieków, powiadomienie dostawcy o zmianie cen Zarząd dostarcza mieszkańcom na piśmie.

5. Różnice powstałe w wyniku rozliczenia opłat zaliczkowych i rzeczywistego zużycia wody rozliczane są następująco:
   1) nadpłata zaliczana jest na poczet najbliższych należności z tytułu opłat za zużycie wody a w przypadku osób zalegających z opłatami – na poczet zadłużenia
   2) niedopłata zostaje zaksięgowana na obciążenie konta zużycia wody i powinna być regulowana przy najbliższej opłacie za użytkowanie lokalu.

6. Różnica pomiędzy kosztami zakupu wody wg wskazań wodomierzy głównych

w budynkach, a sumą kosztów wynikających ze wskazań wodomierzy indywidualnych i ryczałtów jest traktowana jako woda nie bilansująca się i rozliczana w pozycji " koszty rozliczenia wody" następująco:

1) W budynkach w których wszystkie lokale wyposażone są w wodomierze, różnica pomiędzy kosztami zakupu wg wskazań wodomierzy głównych, a sumą kosztów wynikających ze wskazań wodomierzy indywidualnych jest rozliczana w koszty eksploatacji nieruchomości w pozycji „koszty rozliczania wody".
2) Jeśli użytkownicy lokali odmawiają zgody na zainstalowanie wodomierzy indywidualnych lub uniemożliwiają odczyt wskazań tych wodomierzy, zużycie wody na te lokale nalicza się wg ryczałtu miesięcznego w wysokości 6 m^3/ osobę miesięcznie pomnożoną przez ilość osób zamieszkałych w lokalu.

7. Koszty opłat abonamentowych za wodomierze główne w budynkach oraz za ścieki wlicza się w koszty opłaty eksploatacyjnej danej nieruchomości w pozycji „koszty rozliczania wody".

8. Spółdzielni przysługuje prawo okresowej kontroli stanu technicznego wodomierzy oraz dokonywanie odczytów kontrolnych w dowolnym terminie.

V. Rozliczanie kosztów wywozu odpadów.

§ 9.

Rozliczanie kosztów wywozu odpadów dokonywane jest na podstawie zasad określonych w Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Ożarów Mazowiecki, uchwalonym przez Radę Miejską Ożarowa Mazowieckiego.

1. Koszty wywozu odpadów dla lokali mieszkalnych rozliczane są wg ilości osób mieszkających w lokalach.
2. Oświadczenia o ilości osób mieszkających w ich lokalach zobowiązani są złożyć wszyscy właściciele lokali i osoby posiadające prawo do lokalu oraz osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego.
3. W razie zmiany ilości osób mieszkających w lokalu składający oświadczenie zobowiązani są do złożenia nowego oświadczenia w terminie do 14 dni od zmiany.
4. Koszty wywozu odpadów dla małych lokali użytkowych naliczane są w wysokości jak dla jednej osoby miesięcznie.
5. Naliczenie kosztów wywozu odpadów dokonuje się poprzez pomnożenie ilości osób mieszkających w danym lokalu przez stawkę opłaty uchwaloną przez Radę Miejską Ożarowa Mazowieckiego.
6. Deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi Spółdzielnia składa w Urzędzie Miasta w terminie do 15 każdego miesiąca.
   1) Ilość osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielnia oblicza jako sumę osób wymienionych w oświadczeniach właścicieli lokali.
   2) Naliczoną opłatę Spółdzielnia zobowiązana jest wpłacić w takim samym terminie jak złożenie deklaracji.
   3) W składanych deklaracjach i naliczeniu opłat uwzględniane są koszty wywozu odpadów z małych lokali użytkowych wymienionych w punkcie 4.

VI. Rozliczanie kosztów podatku od nieruchomości

§ 10.

1. Koszty podatku od nieruchomości wylicza się na podstawie wysokości opłat uchwalanych przez Radę Miasta Ożarów Mazowiecki.
2. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości
3. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem od gruntu, od lokali mieszkalnych i pozostałych części budynków dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali – nie dotyczą lokali przekształconych w odrębną własność.
4. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność gospodarcza, powodująca wzrost podatku od nieruchomości to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
5. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
6. Właściciele lokali posiadający odrębną własność lokalu rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z Gminą od miesiąca następnego po miesiącu w którym podpisano akt notarialny przenoszący własność.
7. Podatek od budynku kotłowni centralnej i 50 % powierzchni działki nr 10/2 na której jest zlokalizowany, nie obciąża kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – wliczony jest do kosztów wytworzenia ciepła.
8. Podatek od pozostałej 50% części powierzchni działki 10/2 zajętej przez parking obciąża koszty parkingu i jest rozliczany w kosztach pozostałej działalności.
9. Podatek dotyczący nieruchomości, które są mieniem Spółdzielni a przeznaczone do korzystania przez wszystkich mieszkańców lokali w zasobach Spółdzielni obciąża koszty eksploatacji wszystkich nieruchomości budynkowych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych.

VII. Rozliczanie kosztów opłat za wieczyste użytkowanie gruntów.

§ 11.

1. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów w Spółdzielni dotyczą działek nr:
   1) 10/4 i 13/21 – pawilon handlowy
   2) 10/3, - studnia eksploatowana przez Energetykę Ożarów Mazowiecki
   3) 67/1 i 67/2 – boiska sportowe
2. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo w skali Spółdzielni:
   1) za działki 10/4 i 13/21 w kosztach lokali użytkowych
   2) za działkę 10/3, 67/1 i 67/2 w kosztach eksploatacji proporcjonalnie do powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych a w przypadku wynajmu terenu działki, opłaty rozliczane są w kosztach pozostałej działalności.

VII. Koszty energii elektrycznej zużywanej na potrzeby wspólne .

§ 12.

1. Koszty energii elektrycznej zużywanej na oświetlenie pomieszczeń wspólnego użytku w budynkach mieszkalnych i przed budynkami oraz do zasilania urządzeń węzłów

cieplnych w budynkach mieszkalnych są ewidencjonowane odrębnie dla nieruchomości i rozliczane na m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.
2. Koszty energii elektrycznej zużywanej w lokalach użytkowych obciążają lokale użytkowe.
3. Koszty energii elektrycznej zużywanej w pomieszczeniach stanowiących mienie Spółdzielni obciążają lokale mieszkalne i użytkowe z podziałem na nieruchomości proporcjonalnie do ich udziału w powierzchni użytkowej ogółem.
4. Koszty energii elektrycznej zużywanej na cele oświetlenia boisk sportowych są rozliczane w kosztach działalności społeczno-wychowawczej.

VIII. Koszty utrzymania domofonów.

§ 13.

1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Rozliczanie kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do instalacji dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, powierzchni czy liczby mieszkańców.

IX. Rozliczenie kosztów ogólnych.

§ 14.

1. Koszty ogólne obciążają działalność opodatkowaną Spółdzielni w takim samym procencie jaki stanowi udział przychodów opodatkowanych w ogólnej kwocie przychodów (zgodnie z art.15 ust.2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych)
2. Pozostałą część kosztów ogólnych rozlicza się na eksploatację zasobów mieszkaniowych i koszty wytwarzania ciepła proporcjonalnie do wielkości kosztów w/w rodzajów działalności.
   Z wyliczenia proporcji wyłącza się:
   - koszty dostawy wody i odbioru ścieków
   - koszty wywozu odpadów
   - koszty działalności społeczno – wychowawczej.

X. Ustalanie opłat za użytkowanie lokali.

§ 15.

1. Wysokość opłat za lokale oraz wysokość odpisów na fundusz remontowy na podstawie rocznych planów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwala Rada Nadzorcza Spółdzielni.
2. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo- finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami Spółdzielni, dopuszczalna jest korekta planu i korekta opłat za używanie lokali w formie uchwały Rady Nadzorczej.

3. Różnica pomiędzy rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio przychody lub koszty tej gospodarki w roku następnym
4. Opłaty niezależne od Spółdzielni jak np.: za dostawę wody i odbiór ścieków, za wywóz odpadów, za energię elektryczną, podatek od nieruchomości na etapie tworzenia projektu planu ustala Zarząd na podstawie przewidywanych kosztów oraz bieżących zmian cen wprowadzonych przez dostawców lub uprawnione instytucje.
5. Spłata zaciągniętych zobowiązań długoterminowych odbywa się zgodnie z warunkami umów zawartych z kredytodawcą oraz obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
6. Obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi pokrywane są przez użytkowników w całości.
7. Członkowie Spółdzielni wnoszą opłaty za używanie lokali, pokrywając rzeczywiste koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych oraz kosztów dostarczania ciepła. Część kosztów może być pokrywana przychodami z mienia Spółdzielni.
8. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni nie korzystają z pożytków Spółdzielni, zatem wnoszą opłaty w wysokości ponoszonych kosztów.
9. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji oraz opłacają czynsz najmu i koszty zużycia dostarczanych mediów zgodnie z zawartą umową.
10. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni:
    1) opłaty pokrywające koszty ponoszone przez Spółdzielnię przypadające za zajmowany lokal
    2) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości utraconych pożytków (np.: różnica między możliwym do uzyskania czynszem najmu a kosztami określonymi w punkcie 1) – decyzje o obciążeniu podejmuje Zarząd.
11. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym terminie.
    1) O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie, przed wyznaczoną datą.
    2) Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem opróżnienia lokalu i przekazania kluczy do lokalu Spółdzielni.
    3) Przekazanie lokalu powinno być potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym.
12. Opłaty za używanie lokalu, są płatne co miesiąc w terminie do końca miesiąca, za który obowiązują. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za zwłokę. Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o odstąpieniu od naliczenia odsetek za zwłokę, jeśli opóźnienie wpłat było spowodowane trudną sytuacją materialną lub życiowa użytkownika lokalu i zobowiązał się on do uregulowania zaległości w opłatach w terminie określonym przez Zarząd .
13. Kwoty wpłacone z tytułu opłat za używanie lokalu zalicza się w pierwszej kolejności na poczet najdawniejszych zadłużeń.
14. Opłaty za używanie lokali powinny być dokonywane przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni podany na blankietach wpłat z wyszczególnieniem nazwiska i imienia wpłacającego oraz adresu lokalu, którego dotyczy wpłata.
15. Za opłaty za używanie lokali, solidarnie z osobami posiadającymi prawo do lokalu odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem zstępnych pozostających na ich utrzymaniu a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Odpowiedzialność w/w osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

16. Użytkownik lokalu nie może potrącać swoich należności z należnych Spółdzielni opłat za używanie lokalu.
17. Na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu Spółdzielnia jest zobowiązana przedstawić kalkulacje wysokości opłat.

XI. Zmiana wysokości opłat.

§ 16.

1. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali pisemnie co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, z zastrzeżeniem ust. 2 niniejszego paragrafu. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności: energii elektrycznej, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

3. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
   W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

XII. Opłaty za używanie garaży.

§ 17.

Opłaty za używanie garaży naliczane są wg zasad określonych uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni.

XIII. Zakres obowiązków Spółdzielni.

§ 18.

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić użytkownikom lokali sprawną obsługę administracyjną oraz:
   1) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów:
      - utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym
      - sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu
   2) w zakresie centralnego ogrzewania – utrzymanie w sezonie grzewczym temperatury w lokalach mieszkalnych nie niższej niż 18°C

3) w zakresie dostaw ciepłej wody – dostarczanie ciepłej wody całodobowo.

2. Podział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa:
   1) w odniesieniu do członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali – określają p-kty 3,4 i 5 niniejszego paragrafu.
   2) w odniesieniu do najemców - umowa najmu.
3. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:
   1) naprawa i wymiana całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania i gazowej
   2) naprawa i wymiana pionów instalacji wodnej do zaworu głównego w lokalu oraz pionów kanalizacyjnych i odprowadzenia ścieków z budynku
   3) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej od przyłącza w budynku poprzez piony zasilające do licznika energii elektrycznej w lokalu
   4) przeprowadzanie kontroli instalacji oraz przewodów wentylacyjnych i spalinowych zgodnie z obowiązującymi przepisami
   5) usuwanie zniszczeń powstałych w lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych na skutek nieszczelności dachu) i nie będących skutkiem działań innych użytkowników lokali.
4. Nie należy do obowiązków Spółdzielni wykonywanie wewnątrz lokali napraw i remontów nie wymienionych w ust. 3 (powyżej) z wyjątkiem wad ujawnionych w okresie gwarancji i rękojmi a w szczególności do obowiązków tych nie należy:
   1) odnawianie lokalu, naprawa i wymiana urządzeń sanitarnych i innych, przewodów odpływowych z urządzeń sanitarnych do pionów, usuwanie ich niedrożności
   2) naprawa podłóg, okien, drzwi, posadzek oraz ściennych okładzin ceramicznych
   3) zabezpieczenie przed korozją barierek balkonowych oraz naprawy i uzupełnienia powierzchni wylewek balkonowych i płytek ceramicznych
   4) naprawa wewnętrznych instalacji nie wymienionych w ust. 3.
5. Wszelkie skutki uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lub osób korzystających z lokalu obciążają użytkownika lokalu
6. Spółdzielnia obowiązana jest poinformować użytkowników lokali o ciążących na nich obowiązkach w zakresie napraw wewnątrz lokali poprzez zamieszczenie regulaminu określającego te obowiązki na stronie internetowej Spółdzielni.

XIV. Postanowienia końcowe.

§ 19.

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 926 z dniu 17 marca 2021 roku.
2. Traci moc Regulamin z dnia 24.02.2016 roku

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....

(-) Anna Dmochowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....

(-) Grażyna Szymankiewicz

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"OŻARÓW"
ul. Ożarowska 28, 05-850 Ożarów Maz.
NIP 534-00-25-378, REGON 000492173
tel.(22) 722 11 80, fax (22) 722 21 73
e-mail: sekretariat@smozarow.pl

UCHWAŁA nr 326

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Ożarów" z dnia 17.03.2021 roku w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za ustalenia opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ożarów".

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 71 ust. 1 pkt.8 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Ożarów" uchwala .

§ 1.

Regulamin rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „ Ożarów".

§ 2.

Treść Regulaminu stanowi załącznik do uchwały.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej
.....
(-) Anna Dmochowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
.....
(-) Grażyna Szymankiewcz

RADCA PRAWNY
Jan Sobol
WX/1645