

REGULAMIN OKREŚLAJĄCY ZASADY ROZLICZANIA PRZYCHODÓW I KOSZTÓW SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE GOSPODARKI ZASOBEM MIESZKANIOWYM ORAZ ZASADY USTALANIA OPLAT ZA LOKALE W SPÓŁDZIELNI

W oparciu o przepisy: Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. nr 188 z 2003 r., poz. 1848 z późn. zm.), Ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. nr 119 z 2003 r., poz. 1116 z późn. zm.), Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 71 z 2001 r., poz. 733 z późn. zm.), Kodeksu cywilnego (Dz. U. nr 16 z 1964 r., poz. 93 z późn. zm.), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. Nr 72, poz. 747, z 2002r. z późn.zm.), ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. prawo energetyczne (Dz. U. Nr 54, poz. 348 z 1998r. z późn. zm.) oraz działając na podstawie Statutu Spółdzielni, uchwala się, co następuje:

I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

1. Regulamin ustala zasady określające koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali i własnościowego prawa do lokalu niebędących członkami Spółdzielni oraz najemców lokali mieszkalnych.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu Regulaminu obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni oraz nieruchomości wspólne objęte jej zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków oraz służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności administracyjnej, społecznej, kulturalnej i oświatowej

§2

Użyte w niniejszych zasadach określenia zgodnie z uchwałą podziałową nr 11 z 17.06.2004 r. oznaczają:

1. **Powierzchnie mieszkalne** – powierzchnie lokali mieszkalnych używanych przez członków spółdzielni na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu i spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu wyposażonego w loggie.
2. **Powierzchnie przynależne** – powierzchnie piwnic wykorzystywane przez użytkowników tych lokali.
3. **Powierzchnie wspólne** – powierzchnie korytarzy wejściowych i korytarzy piwnicznych klatek schodowych wraz z podestami wykorzystywane przez wszystkich mieszkańców, powierzchnia lokali wykorzystywanych przez część członków spółdzielni ze względu na ich usytuowanie i lokalizację takich jak: suszarnie, wózkownie, schowki.
4. **Mienie spółdzielni**
 - a) Pomieszczenia biura SM „WOLICKA”, schowki na materiały i narzędzia gospodarcze, pomieszczenia wlotu gazu i wody, pomieszczenia węzłów cieplnych, pomieszczenia centrali TV wykorzystywane dla celów administracyjno – technicznych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni.
 - b) Powierzchnia lokali zapewniających zobowiązania statutowe dla wszystkich członków spółdzielni, wykorzystywanych na działalność kulturalno – sportową oraz na przeprowadzenie zebrań organizowanych przez Radę, Zarząd i inne komisje i kluby działające w ramach SM „WOLICKA” jak: świetlica w budynku 28 B
 - c) Lokale do prowadzenia działalności gospodarczej tzw. lokale użytkowe.
 - d) Lokale mieszkalne wynajmowane gospodarzom domów oraz TPD – Dom Rodzinny.
 - e) Nieruchomość gruntowa Nr 22/3 o pow. 1.096,00 m kw. KW 389113 niezabudowana
5. **okres rozliczeniowy** - okres, za który spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów z naliczonymi zaliczkami na poczet tego okresu np. kwartał, półrocze, rok.
6. **wodomierz** - urządzenie pomiarowe zużycia ciepłej lub zimnej wody i kanalizacji pod warunkiem ważnej legalizacji, sprawności technicznej i prawidłowo założonych plomb.
7. **osoba zamieszkała** - osoba zameldowana na stałe lub tymczasowo i osoba przebywająca (będąca i nocująca) w lokalu przez okres dłuższy niż jeden miesiąc kalendarzowy - nie musi być zameldowana na stałe lub tymczasowo.
8. **użytkownik lokalu** - właściciel (współwłaściciel) lokalu stanowiącego odrębną własność, członek spółdzielni posiadający (współposiadający) lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba nie będąca członkiem spółdzielni posiadająca (współposiadająca) własnościowe prawo do lokalu, najemca i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.

§3

Koszty gospodarki zasobem mieszkaniowym dzielą się na:

- koszty utrzymania i eksploatacji lokali (opłaty niezależne od właściciela).
- koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni i stanowiących części wspólne nieruchomości.
- koszty działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.

§4

Przychody gospodarki zasobem mieszkaniowym dzielą się na:

- pożytki z części wspólnej nieruchomości.
- przychody z działalności spółdzielni w zakresie najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.
- inne przychody spółdzielni zaliczone zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych od przychodów z gospodarki zasobem mieszkaniowym.

II KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALU ORAZ ZASADY USTALANIA ZALICZEK NA POKRYCIE TYCH KOSZTÓW W NIERUCHOMOŚCI WIELOBUDYNKOWEJ

§5

1. Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu zaliczane są koszty dotyczące zużycia w lokalu:

- a) energii cieplnej zużytej na ogrzanie lokalu, jeżeli lokal jest ogrzewany z zewnętrznego dla nieruchomości źródła ciepła (kotłownia, wymiennikownia itp.)
- b) energii cieplnej zużytej do podgrzania wody, jeżeli lokal jest wyposażony w instalację ciepłej wody otrzymywanej z zewnętrznego dla nieruchomości źródła (kotłownia, wymiennikownia itp.)
- c) wody zimnej liczonej łącznie z wodą zużytą jako ciepła woda i kanalizacja,
- d) wywozu nieczystości stałych z nieruchomości,
- e) gazu - jeżeli występuje zużycie gazu z liczników w budynkach.
- f) oraz koszty korzystania z:
 - wodomierzy zainstalowanych w lokalu,
 - instalacji TV osiedlowej,
 - instalacji domofonowej.

§6

1. Koszty dostawy energii cieplnej na cele ogrzewania lokali i podgrzania wody wynikają z faktur dostawcy energii cieplnej wg cen zgodnych z zatwierdzonymi taryfami dostawcy energii w oparciu o wskazania liczników mierzących zużycie oddzielnie dla celów ogrzewania lokali i podgrzania wody w zależności od miejsca dokonywania pomiaru:

- w budynkach opomiarowanych - dla tych budynków, przy czym koszty opłaty za zamówioną moc cieplną i za usługi przesyłowe wynikające z mocy zamówionej obciążają poszczególne budynki wg ustalonej mocy dla danego budynku,

2. Zaliczki na poczet kosztów ogrzewania lokalu i podgrzania wody opłacane są miesięcznie w terminie ustalonym przez spółdzielnię i ustala się je w następujący sposób:

- w budynkach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania wg dotychczas obowiązujących zasad dla członków spółdzielni. Jednostkowa zaliczka ustalana jest na 1m² powierzchni ogrzewanej lokalu mnożona przez powierzchnię lokalu.
- zaliczka stała za lokal wyposażony w instalację ciepłej wody, jako zaliczka ryczałtowa wynikająca z kalkulowanych kosztów opłat za zamówioną moc i jej przesył z uwzględnieniem ewentualnej zmiany cen i stawek w trakcie przyszłego

okresu rozliczeniowego dla budynku i dzielona na ilość osób zamieszkałych,

3. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła na cele ogrzewania lokali dokonuje się w oparciu o faktycznie poniesione koszty dostawy energii cieplnej do ogrzania:

- w budynkach wielorodzinnych wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania- na poszczególne lokale w okresie rozliczeniowym (rok, wg dotychczas obowiązujących zasad dla członków spółdzielni.

4. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej do podgrzania wody dokonuje się w oparciu o faktycznie poniesione koszty dostawy energii cieplnej do podgrzania wody w okresie rozliczeniowym (kwartał):

- koszty stałe i zmienne przeliczone na 1m^3 ciepłej wody:

a) zużytej w lokalach, a wykazanej jako suma zużycia na wodomierzach indywidualnych, gdy w budynku wszystkie lokale są opomiarowane,

- w przypadku stwierdzenia, że w lokalu chociaż jeden wodomierz ciepłej wody jest niesprawny technicznie, odczyty z wszystkich wodomierzy ciepłej wody nie są przyjmowane do rozliczenia, a lokal za dany okres rozliczeniowy traktowany jest i rozliczany tak jak za ostatni okres rozliczeniowy przed uszkodzeniem.

- w przypadku stwierdzenia naruszenia, zerwania plomb założonych na chociażby jednym wodomierzu ciepłej wody lub stwierdzenia poboru ciepłej wody poza wodomierzem, odczyty z wszystkich wodomierzy ciepłej wody nie są przyjmowane do rozliczenia, a lokal za dany okres rozliczeniowy traktowany i rozliczany jest tak przy zastosowaniu podwyższonych o 50% kosztów zużycia ciepłej wody przypadających na jedną osobę zamieszkałą w lokalu.

§ 7

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla każdego budynku wg wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych budynkach mierzących zużycie wody zimnej i ciepłej.

2. Koszty dostawy wody wyliczane są, jako iloczyn obowiązujących cen na zimną wodę i ilości zużytej wody zimnej i ciepłej (zimna woda podgrzana), a koszty odprowadzania ścieków, jako iloczyn obowiązujących cen na ścieki i ilość zużytej wody zimnej i ciepłej, przyjmując, że jeden m^3 zużytej wody odpowiada 1m^3 odprowadzonych ścieków.

3. Koszty dostawy wody do lokali i odprowadzenia ścieków z lokali pokrywane są przez właścicieli lokali w formie zaliczek miesięcznych na poczet tych kosztów w danym okresie rozliczeniowym w terminie ustalonym przez spółdzielnię:

- ilość m^3 wody i kanalizacji na lokal, jeżeli lokal jest wyposażony w sprawne i legalizowane wodomierze, wynikający z przeciętnego zużycia za dwa poprzednie okresy rozliczeniowe lub ustalone przez właściciela,

4. Naliczone w okresie rozliczeniowym zaliczki podlegają indywidualnemu rozliczeniu na poszczególne lokale w oparciu o faktyczne zużycie stanowiące sumę wskazań wszystkich wodomierzy zainstalowanych w lokalu na podstawie dokonanych odczytów przez pracownika spółdzielni lub w inny przyjęty przez spółdzielnię sposób na koniec okresu rozliczeniowego. Do obliczeń przyjmuje się pełne ilości m^3 , stosując zaokrąglenia $0,5\text{m}^3$ i mniej w dół, a powyżej $0,5\text{m}^3$ w górę.

5. W przypadku, gdy wszystkie wodomierze zainstalowane w lokalu wykazują zużycie 0 m^3 i nie jest to spowodowane ich awarią do zaliczek przyjmuje się wartość „0”.

6. W lokalach, w których po raz pierwszy zainstalowano wodomierze lub przy

zmianie właściciela do ustalenia zaliczki przyjmuje się stawki obowiązujące w spółdzielni.

7. W przypadku nie udostępnienia lokalu do odczytu stanu wodomierza, właściciel lokalu obciążany jest tak, jak gdyby naliczone zaliczki były równe faktycznemu zużyciu wody.

8. Właściciel lokalu obowiązany jest sprawdzać, co najmniej raz w miesiącu, czy wodomierz rejestruje zużycie wody. Każdą niesprawność wodomierza właściciel jest zobowiązany zgłosić do spółdzielni w terminie do 7 dni od daty jej stwierdzenia, celem dokonania kontroli przez spółdzielnię.

9. W przypadku stwierdzenia:

- że w lokalu w którym chociaż jeden wodomierz zimnej lub ciepłej wody jest niesprawny technicznie, odczyty z wszystkich wodomierzy wody nie są przyjmowane do rozliczenia, a lokal za dany okres rozliczeniowy traktowany jest jak § 6 ust. 4 - 3
- naruszenia, zerwania plomb założonych na chociażby jednym wodomierzu zimnej lub ciepłej wody lub stwierdzenia poboru wody poza wodomierzem, odczyty z wszystkich wodomierzy wody nie są przyjmowane do rozliczenia, a lokal za dany okres rozliczeniowy traktowany i rozliczany jest wg zasad jw. Jednocześnie właściciel dodatkowo obciążany jest kwotą różnicy pomiędzy odczytami wodomierzy głównych lub ilością zużytej wody na całym budynku w lokalach opomiarowanych.

§8

1. Do kosztów badania lub wymiany wodomierzy w ramach legalizacji zalicza się:

- a. koszty usługi związanej z badaniem lub wymianą wodomierzy,
- b. koszty materiału zużytego w związku z realizacją w/w usługi
- c. podatek VAT dot. w/W usługi i materiałów.

2. Rozliczenia kosztów, o których mowa w ust. 1 dokonuje się proporcjonalnie do ilości (szt.) wodomierzy zainstalowanych w lokalach mieszkalnych danej nieruchomości.

§9

Koszty wywozu nieczystości stałych z nieruchomości ponoszone przez spółdzielnię obciążają użytkowników lokali w następujący sposób:

1. jeżeli odbiorca nieczystości obciąża spółdzielnię wg cen za ilość dokonanych wywozów, dzierżawę pojemników i kontenerów oraz dodatkowo za wywóz nieczystości wielkogabarytowych, to użytkownik lokalu opłaca w terminie ustalonym przez spółdzielnię miesięczne opłaty obliczone wg planowanych całkowitych kosztów wywozu nieczystości dzielonych na ilość osób zamieszkałych objętych tym wywozem.

§10

1. Koszty dostawy gazu sieciowego wylicza się dla nieruchomości wyposażonych w zbiorcze liczniki gazu, w których lokale nie posiadają indywidualnych liczników.

2. Koszty dostawy gazu sieciowego obejmują wydatki poniesione przez Spółdzielnię na jego zakup i dostawę w ilości określonej przez wskazania zbiorczych liczników według aktualnie obowiązującej taryfy.

3. Jednostką kosztów i opłat jest osoba zamieszkała.

4. Opłaty miesięczne za dostawę gazu sieciowego ustalane są przez Zarząd

Spółdzielni w wysokości i w sposób zapewniający równoważenie poniesionych kosztów jego dostawy z przychodami z tego tytułu.

§11

1. Koszty eksploatacji i utrzymania anten TV osiedlowej, obejmują wyłącznie koszty eksploatacji i utrzymania instalacji umożliwiającej użytkownikom lokali odbiór programów telewizyjnych.

2. Opłaty miesięczne z tytułu eksploatacji instalacji TV osiedlowej ustala się zgodnie z planem finansowym spółdzielni w oparciu o poniesione koszty roku poprzedniego z uwzględnieniem zmian cen w roku, na który ustalane są opłaty i dzielone na ilość lokali mieszkalnych.

§12

1. Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów ewidencjonowane są na poszczególne budynki i obciążają lokale wyposażone w tę instalację w tych budynkach.

2. Opłaty miesięczne z tytułu eksploatacji domofonów uwzględniane są w stawce eksploatacji podstawowej

§13

1. Różnicę wynikającą z indywidualnego rozliczenia kosztów utrzymania lokalu w podziale na poszczególne rodzaje kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu z naliczonymi zaliczkami na poczet tych kosztów rozlicza się:

- w przypadku nadpłaty (naliczone zaliczki większe niż rzeczywisty koszt danego rodzaju przypadający na lokal) - będzie ona wypłacona na żądanie użytkownika lokalu w terminie 7 dni od daty otrzymania przez spółdzielnię pisemnego żądania, po potrąceniu ewentualnego zadłużenia z innych należnych spółdzielni tytułów. Brak pisemnego żądania użytkownika lokalu będzie traktowany jako nadpłata i będzie mógł być zaliczony jako wpłata dotycząca innych okresów naliczeń.

- w przypadku niedopłaty (naliczone zaliczki mniejsze niż rzeczywisty koszt danego rodzaju przypadający na lokal) - użytkownik lokalu zobowiązany jest zapłacić w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia lub w terminie określonym w zawiadomieniu o rozliczeniu. Od nieterminowej wpłaty spółdzielnia naliczy odsetki w ustawowej wysokości.

III KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI

§14

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości bez względu na to czy dokonano wyodrębnienia lokalu, czy też nie.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości ponoszą proporcjonalnie do udziału we współwłasności właściciele lokali bez względu na fakt bycia członkiem spółdzielni, czy też po rezygnacji z tego członkostwa. Natomiast

członkowie spółdzielni ze spółdzielczym prawem do lokalu, osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu niebędące członkami spółdzielni oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego, chyba, że z innych umów lub przepisów odszkodowanie jest ustalane w wyższej kwocie, proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokalu.

3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.

§15

1. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości lub na podstawie dokonanych rozliczeń omówionych w niniejszych zasadach.

2. Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości składają się w szczególności wymienione poniżej koszty, ewidencjonowane i rozliczane według następujących zasad:

- koszty energii elektrycznej zużywanej w częściach wspólnych (klatki schodowe, korytarze, piwnice, strychy, oświetlenie terenu, budynku) obciążają nieruchomość według zużycia odczytanego z liczników energii elektrycznej zainstalowanych na nieruchomości zgodnie z fakturami zakładu energetycznego.

- koszty ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej deliktowej lub inne rodzaje ubezpieczeń obciążają nieruchomość w oparciu o zawarte polisy przez spółdzielnię i naliczone składki ubezpieczeniowe.

- koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni na nieruchomości wspólnej obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawcę,

- koszty konserwacji, drobnych napraw i przeglądów wynikających z przepisów prawa budowlanego obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawców usług, dostawców materiałów,

- koszty usług kominiarskich obciążają nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawcy tych usług i zakresem świadczonych usług na danej nieruchomości.

- koszty zużycia mediów (centralne ogrzewanie, ciepła woda, zimna woda, kanalizacja, nieczystości stałe) zużyte w częściach wspólnych nieruchomości obciążają daną nieruchomość w oparciu o przyjęte w spółdzielni metody rozliczenia mediów na poszczególne lokale, jako koszty eksploatacji i utrzymania lokali, a wynikające z tych rozliczeń różnice (koszty rozliczone na poszczególne lokale) nie pokrywają faktycznie poniesionych kosztów na daną nieruchomość.

- koszty zarządu (administrowania) nieruchomością wspólną obciążają daną nieruchomość w oparciu o prowadzoną odrębną ewidencją księgową kosztów ogólnych i zarządu spółdzielni zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont).

- koszty odpisu na fundusz remontowy tworzony na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i uchwalonego regulaminu funduszu remontowego.

- wszelkie inne koszty, nie wymienione powyżej i poniesione przez spółdzielnię, a dotyczące części wspólnej nieruchomości obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawców lub wynikają z prowadzonej odrębnej ewidencji księgowej spółdzielni zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont).

IV KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI MIENIA SPÓŁDZIELNI

§16

Koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni dzielą się na:

- koszty lokali stanowiących własność spółdzielni tj. koszty lokali na których ustanowione są prawa do lokali, lokali w najmie lub zajmowanych bez tytułu prawnego,
- koszty mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości,
- koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego spółdzielni.

§17

1. Do kosztów utrzymania i eksploatacji lokali stanowiących własność spółdzielni zalicza się w szczególności koszty:

- podatku od nieruchomości przypadającego na te lokale,
- opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów przypadających na te lokale,
- odnawiania i remontowania tych lokali obciążające spółdzielnię,
- ekspertyzy, badania, audyty i przeglądy dotyczące lokali,
- koszty ogólne spółdzielni przypadające na te lokale zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont) i uchwalonym planem finansowo - gospodarczym spółdzielni;

2. Koszty ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości w podziale na rodzaje lokali ze względu na charakter przeznaczenia lokalu.

3. Koszty utrzymania i eksploatacji lokali stanowiących mienie spółdzielni ponoszą użytkownicy lokali zajmujący lokale na podstawie lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu, lokale w najmie lub zajmowane bez tytułu prawnego.

§ 18

1. Pod pojęciem mienia spółdzielczego przeznaczonego do wspólnego korzystania, określanego dalej „mieniem wspólnym” rozumie się wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność spółdzielni, a przeznaczone ze względu na ich charakter i funkcję do użytkowania przez wszystkich mieszkańców określonej grupy budynków i nieruchomości, a w szczególności:

- chodniki, ciągi pieszo-jezdne,
- ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
- oświetlenie terenów i ulic,
- mała architektura i tereny zielone
- infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków.

2. Załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu określa szczegółowo mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania.

§19

1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego są ewidencjonowane

odrębnie dla danej grupy nieruchomości, dla których to mienie ogólnie jest przeznaczone.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego użytkownicy lokali ponoszą proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, w powierzchni użytkowej całkowitej wszystkich budynków, dla których to mienie jest przeznaczone do korzystania.

3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego zalicza się wszystkie koszty poniesione na to mienie chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tego mienia nie korzystali.

4. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego zalicza się w szczególności następujące koszty:

- koszty podatku od nieruchomości według faktycznie poniesionych na dane mienie wspólne,
- koszty opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu zgodnie z decyzją na tą opłatę,
- koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni mienia wspólnego zgodnie z fakturami wykonawców i dostawców.
- koszty drobnych napraw, remontów i przeglądów wynikających z prawa budowlanego, a dotyczącego mienia wspólnego zgodnie z fakturami wykonawców i dostawców.
- koszty energii elektrycznej, według zużycia odczytanego z liczników energii elektrycznej zainstalowanych na mieniu wspólnym zgodnie z fakturami zakładu energetycznego.
- koszty ogólne i zarządu spółdzielni według obowiązującego w spółdzielni sposobu podziału kosztów w układzie kalkulacyjnym (zakładowy plan kont)
- koszty odpisu na fundusz remontowy tworzony na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w oparciu o obowiązujący regulamin funduszu remontowego.

§20

1. Pod pojęciem mienia ogólnego rozumie się wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność spółdzielni i nieprzeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia, jak też niestanowiące mienia wspólnego, czyli mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego są ewidencjonowane ogólnie dla całego zasobu lokalowego spółdzielni.

3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego zalicza się w szczególności następujące koszty:

- koszty podatku od nieruchomości
- koszty opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu
- koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni mienia ogólnego
- koszty drobnych napraw, remontów,
- koszty energii elektrycznej,
- koszty ogólne i zarządu spółdzielni.

4. Zał. Nr 2 do niniejszego regulaminu określa szczegółowo mienie ogólne.

§21

1. Pożytki stanowią przychody spółdzielni z tytułu najmu, dzierżawy lub opłat za korzystanie z mienia stanowiącego część wspólną nieruchomości i są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości.
2. Pożytki służą pokrywaniu kosztów utrzymania i eksploatacji części wspólnych poszczególnych nieruchomości przypadają proporcjonalnie do udziału w częściach wspólnych właścicielom lokali wyodrębnionych oraz członkom spółdzielni zajmującym lokale na podstawie lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokalu.

§22

1. Przychody z działalności spółdzielni w zakresie najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz inne przychody spółdzielni zaliczone zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych do przychodów z gospodarki zasobem mieszkaniowym pomniejszone o koszty własne tych przychodów przeznaczone są na:
 - pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w wysokości ustalonej w rocznym planie finansowo-gospodarczym,
 - na obniżenie opłat eksploatacyjnych ustalanych na pokrycie kosztów utrzymania mienia ogólnego spółdzielni oraz mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania członkom spółdzielni będących właścicielami lokali wyodrębnionych i posiadających spółdzielcze prawa do lokali jednolicie w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej lokalu.

V ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE

Postanowienia ogólne o zasadach ustalania opłat za lokale

§23

1. Opłaty na pokrycie poszczególnych kosztów utrzymania i eksploatacji zasobu mieszkaniowego ustalane są w planie finansowo-gospodarczym spółdzielni.
2. Poszczególni użytkownicy lokali w zależności od posiadanego tytułu prawnego do lokalu, charakteru przeznaczenia lokalu, nieruchomości, w której znajduje się lokal oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego mają zróżnicowane opłaty eksploatacyjne i zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu, o których mowa w dziale II niniejszego regulaminu.

§24

1. Członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz lokalu użytkowego i garażu, obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:
 - zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określonych w dziale II niniejszego regulaminu,
 - opłaty eksploatacyjnej z tytułu spółdzielczego prawa obejmującej koszty

utrzymania lokali stanowiących własność spółdzielni, w tym: podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste przypadające na lokal, wydatki na odnawianie lokali, ekspertyzy, badania i przeglądy w lokalach. Jednostką podstawową jest 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

- opłaty eksploatacyjnej podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania „mienie wspólne”.

- opłaty eksploatacyjnej ogólnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego spółdzielni i kosztów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.

- opłaty eksploatacyjnej na fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego.

2. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali wyodrębnionych, obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:

- zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określonych w dziale II niniejszego regulaminu,

- opłaty eksploatacyjnej podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania „mienie wspólne”.

- opłaty eksploatacyjnej ogólnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego spółdzielni i kosztów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.

- opłaty eksploatacyjnej na fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego.

3. Właściciele lokali wyodrębnionych nie będący członkami spółdzielni, obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:

- zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określonych w dziale II niniejszego regulaminu,

- opłaty eksploatacyjnej podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania „mienie wspólne”.

- opłaty eksploatacyjnej na fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego.

4. Właściciele własnościowego prawa do lokalu nie będący członkami spółdzielni, obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:

- zaliczek na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określonych w dziale II niniejszego regulaminu,

- opłaty eksploatacyjnej z tytułu spółdzielczego prawa obejmującej koszty utrzymania lokali stanowiących własność spółdzielni, w tym: podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie wieczyste przypadające na lokal, wydatki na odnawianie lokali, ekspertyzy, badania i przeglądy w lokalach. Jednostką podstawową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

- opłaty eksploatacyjnej podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania „mienie wspólne”.

- opłaty eksploatacyjnej ogólnej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego spółdzielni.
- opłaty eksploatacyjnej na fundusz remontowy odpowiadającej odpisowi na fundusz remontowy nieruchomości zgodnie z postanowieniami regulaminu funduszu remontowego.

§25

1. Spółdzielnia może ustalić opłaty za wyłączenie, z pominięciem innych użytkowników lokali w nieruchomości, korzystanie z klatek schodowych oraz innych części nieruchomości wspólnej.
2. Zasady wyłącznego korzystania przez jednego użytkownika z części klatki schodowej lub z innych części nieruchomości wspólnej oraz odpłatności z tego tytułu uchwała Zarząd Spółdzielni.
3. Przychody z opłat, o których wyżej mowa, są rozliczane osobno na nieruchomości i stanowią pożytki z nieruchomości wspólnej tych nieruchomości.

§26

1. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne, opłacają czynsz najmu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową, wynikającą z przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, Kodeksu cywilnego oraz Statutu.
2. Użytkownicy lokali mieszkalnych zajmujący lokale bez tytułu prawnego opłacają odszkodowanie w okresach miesięcznych w terminie określonym w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych w wysokości określonej w umowie najmu lub w wysokości nie mniejszej niż koszty eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących własność spółdzielni, koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni wspólnego i ogólnego oraz koszty utrzymania lokalu na zasadach określonych w II rozdziale niniejszego regulaminu. Spółdzielnia może podnieść wysokość odszkodowania o utracone korzyści. Wysokość odszkodowania ustalana jest w oparciu o planowane koszty uchwalone w planie finansowo-gospodarczym spółdzielni.

§27

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz prowadzoną przez Spółdzielnię działalnością społeczną, oświatową i kulturalną.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali w częściach proporcjonalnych do ich udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.
3. Najemcy lokali i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w ust. 1 i 2.

§28

Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego z wkładu mieszkaniowego lub budowlanego albo jego części zgromadzonej przez byłego członka potrąca się do wypłaty osobie uprawnionej wymagalne zobowiązania

członka z tytułu nie opłacenia opłat za lokal.

§29

1. Rozliczenie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach roku kalendarzowego chyba, że postanowienia szczegółowe Regulaminu dotyczące niektórych składników kosztów lub przychodów stanowią inaczej.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję kosztów, pożytków i przychodów dla każdej nieruchomości zabudowanej budynkami oraz odrębnie koszty i przychody dla poszczególnych nieruchomości spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości zabudowanych i koszty i przychody pozostałych nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni łącznie traktując jako jedną nieruchomość spółdzielni.

Zasady ustalania podstawowych elementów rozliczeniowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§30

1. Powierznią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, wynikająca z dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru.
2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego powierzchni, loggii, suszarni, piwnic.

§31

1. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, zamknięte pomieszczenia składowe, piwnice i inne z wyjątkiem i loggii, wynikająca z dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru.

§32

Do powierzchni użytkowej garażu zalicza się powierzchnię użytkową pomieszczenia. Postanowienia § 25 stosuje się odpowiednio.

§33

Podstawą do rozliczenia kosztów wywozu i składowania nieczystości komunalnych jest osoba zamieszkała w lokalu.

§34

Podstawą do rozliczenia kosztów zbiorczej instalacji TV osiedlowej jest lokal w nieruchomości wyposażony w taką instalację.

§35

Zamieszkiwanie w lokalu winno być potwierdzone stosownym wpisem do ewidencji mieszkańców zasobów prowadzonej przez Spółdzielnię. Do ewidencji Spółdzielnia wpisuje:

1. mieszkańców wymienionych w przydziale lub w umowie ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu, bądź umowie najmu;
2. osoby podane przez właściciela lokalu, jako w nim zamieszkujące.

§36

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego podawania do ewidencji Spółdzielni każdej zmiany liczby osób zamieszkałych w lokalu. Zmiana liczby mieszkańców lokalu wynikająca z okresowego opuszczenia lokalu mieszkalnego, powodująca okresowe nie zamieszkiwanie w nim, w okresie krótszym niż 3 miesiące, nie powodują zmiany wpisu w ewidencji i nie mają wpływu na rozliczenie kosztów.

2. W przypadku, gdy użytkownik lokalu zaniechał obowiązku zgłoszenia zmian w ewidencji mieszkańców zasobów w stosownym terminie, Spółdzielnia dokonuje korekty rozliczenia wstecz za cały okres od okoliczności powodującej to zmniejszenie, jednak nie dłuższy niż 3 miesiące w danym roku obrachunkowym od daty ujawnienia lub zgłoszenia tej zmiany. Odsetki za okres objęty korektą nie przysługują.

3. W przypadku, gdy w lokalu przebywa większa liczba osób, niż to wynika z ewidencji, a osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu zaniechała obowiązku zgłoszenia zmian do ewidencji mieszkańców zasobów, Spółdzielnia dokonuje korekty rozliczenia z tego tytułu za okres 3 miesięcy wstecz.

4. W razie, gdy w lokalu, na podstawie ewidencji Spółdzielni, nie przebywa żaden mieszkaniec, opłatę za lokal w części, w której jednostką rozliczeniową kosztów i opłat jest osoba zamieszkała w lokalu, ustala się na podstawie 1 jednostki.

§37

Udział w nieruchomości wspólnej właściciela lokalu odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w nieruchomości, w której znajduje się lokal stanowiący odrębną własność, wyrażony ułamkiem dziesiętnym z dokładnością podaną w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości.

Zakres obowiązków Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§38

1. W ramach opłat za eksploatację i utrzymanie lokali Spółdzielnia jest

obowiązana zapewnić ich użytkownikom:

- 1) sprawną obsługę administracyjną i techniczną;
 - 2) utrzymanie lokali i ich instalacji wewnętrznych w należyтым stanie technicznym - w zakresie dotyczącym obowiązków remontowych Spółdzielni wewnątrz lokali wyszczególnionych w Regulaminie określającym obowiązki członka i Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali;
 - 3) dostarczenie do lokali i utrzymanie normatywnych parametrów czynników eksploatacyjnych (woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie, podgrzanie wody do celów użytkowych, energia elektryczna itp.).
2. Użytkownikom przysługują upusty w tych opłatach tylko w przypadku, gdy umowa zawarta przez Spółdzielnię z właściwym dostawcą takie upusty dla Spółdzielni przewiduje i zostały one Spółdzielni udzielone.

§39

1. W ramach opłat za eksploatację i utrzymanie nieruchomości, w tym nieruchomości wspólnych, Spółdzielnia jest zobowiązana do zapewnienia:

- 1) sprawnej obsługi administracyjnej i technicznej
- 2) sprawnego działania instalacji wewnętrznych budynku, w celu zabezpieczenia właściwego funkcjonowania instalacji wewnątrz lokali, w tym dokonywania ich remontów i wymiany oraz naprawy, legalizacji lub wymiany urządzeń pomiarowych znajdujących się na wejściu do budynku;
- 3) dostarczenia do budynku i utrzymywania normatywnych parametrów czynników eksploatacyjnych (woda, centralne ogrzewanie, podgrzana woda użytkowa, energia elektryczna, gaz sieciowy itp.);
- 4) sprawnego działania urządzeń technicznych budynku oraz przewodów kominowych i wentylacyjnych;
- 5) utrzymania budynku i nieruchomości w należyтым stanie technicznym, estetycznym, porządkowym i sanitarnym;
- 6) napraw i wymiany urządzeń i instalacji w nieruchomościach wspólnych;
- 7) napraw i wymiany stolarki budowlanej oraz oszkleńcia w nieruchomościach wspólnych;
- 8) właściwego wyposażenia budynków w sprzęt sanitarno-porządkowy oraz przeciw poż.
- 9) właściwego oświetlenia nieruchomości wspólnych, w tym głównie klatek schodowych i korytarzy oraz wejść do budynku i numerów porządkowych;
- 10) dogodnego i bezpiecznego przejścia do budynków i mieszkań, w tym w porze zimowej;
- 11) oznaczenia budynków oraz lokali i wywieszenia zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów w tym zakresie stosownych tabliczek informacyjnych;
- 12) wywieszenia w łatwo dostępnym miejscu na terenie nieruchomości tablic zawierających adres administracji wraz z telefonami i godzinami przyjęć, oraz kartę informacyjną z ważniejszymi numerami telefonów.
- 13) natychmiastowego likwidowania zagrożeń dla zdrowia lub życia mieszkańców lub innych osób powstałych w wyniku eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
- 14) Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania przeglądów technicznych nieruchomości, jej instalacji oraz urządzeń w okresach wynikających z obowiązujących przepisów.

2. Spółdzielnia zobowiązana jest do prowadzenia książki obiektu budowlanego.

§40

1. Podstawą do ustalania opłat za lokale w Spółdzielni jest roczny plan rzeczowo-finansowy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Jeżeli w ciągu roku kalendarzowego wystąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza dokonuje korekty planu rzeczowo-finansowego w całości lub w części.
3. Podstawą do budowy planu rzeczowo-finansowego jest powierzchnia lokali i liczba mieszkańców w nieruchomościach Spółdzielni.

§41

Wysokość jednostkowych składników opłat za lokale, o których mowa w dziale II niniejszego regulaminu, ustala Zarząd Spółdzielni.

§42

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić w terminie co najmniej 14-tu dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż do ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin, podając równocześnie pisemne uzasadnienie:
 - 1) członków posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego;
 - 2) członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;
 - 3) właścicieli lokali;
 - 4) posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali nie będących członkami spółdzielni
2. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność wymiaru opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub w postępowaniu sądowym.
3. Osobom niebędącym członkami Spółdzielni przysługuje prawo kwestionowania zasadności zmiany opłat za lokale na drodze sądowej tylko w przypadku, gdy są właścicielami lokali.
4. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego nie zwalnia osób wymienionych w ust. 2 i 3 od obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

§43

1. W razie podwyższenia opłat za lokale w części dotyczącej składników, Spółdzielnia przedstawia użytkownikom lokali na piśmie ich zmienioną wysokość wraz z podaniem przyczyny ich podwyższenia.

§44

1. Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka lub właściciela lokalu podać przyczynę podniesienia opłat za mieszkanie i przedstawić kalkulację w tym zakresie.
2. Na żądanie członka lub właściciela lokalu Spółdzielnia w każdym czasie jest zobowiązana ponadto do przedstawienia kalkulacji wysokości opłat za mieszkanie nie później niż w ciągu 30 dni od dnia zgłoszenia pisemnego żądania.

§45

1. Zaliczki i opłaty eksploatacyjne za lokale wnoszone są miesięcznie w terminie

do dnia 15-go każdego miesiąca.

§ 46

1. Nie można potrącać swych należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali, nie można także dokonywać samowolnego obniżenia wysokości tych opłat.
2. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej.

VII POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§47

1. Rezygnacja właściciela lokalu z członkostwa w Spółdzielni w okresie roku rozliczeniowego, nie powoduje zmiany bieżącej wysokości opłaty za lokale w tym roku.
2. Po zakończeniu roku rozliczeniowego Spółdzielnia w terminie 30 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego, przesyła właścicielowi lokalu roczne rozliczenie lokalu za poprzedni okres rozliczeniowy w oparciu o zasady, o których mowa w Rozdziale VI Regulaminu, dotyczące właścicieli lokali.

§48

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą S.M. „Wolicka” w dniu 04.12.2008 r. Uchwałą Nr 148/2008.
2. Integralną częścią Regulaminu są załączniki:
 - Załącznik nr 1 - "Wykaz nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania wraz z wykazem nieruchomości korzystających z tych nieruchomości";
 - Załącznik nr 2 - "Wykaz nieruchomości stanowiących mienie ogólne spółdzielni"
 - Załącznik nr 3 – „Wykaz obowiązków członków Spółdzielni w zakresie utrzymywania należytego stanu technicznego i sanitarnego”
3. Treść załączników określa Zarząd Spółdzielni.

Załącznik nr 1

do „Regulaminu zasad rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym”

Na podstawie uchwały nr 11 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Wolicka” z dnia 17 czerwca 2004 r. w skład mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania wchodzi następujące powierzchnie w budynkach mieszkalnych wykorzystywane przez wszystkich mieszkańców tj. powierzchnie korytarzy wejściowych i korytarzy piwnicznych, klatek schodowych wraz z podestami oraz powierzchnie wykorzystywane przez część mieszkańców ze względu na ich usytuowanie i przeznaczenie jak suszarnie, wózkownie i schowki.

Załącznik nr 2

do „Regulaminu zasad rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym”

Na podstawie uchwały nr 11 Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Wolicka” z dnia 17 czerwca 2004 r. w skład mienia ogólnego Spółdzielni wchodzi:

- pomieszczenia biura SM „WOLICKA”, schowki na materiały i narzędzia gospodarcze, pomieszczenia wlotu gazu i wody, pomieszczenia węzłów ciepłych, pomieszczenie centrali TV, wykorzystywane dla celów administracyjno-technicznych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie Spółdzielni
- powierzchnia lokali zapewniających zobowiązania statutowe dla wszystkich członków Spółdzielni, wykorzystywanych na działalność kulturalno-wychowawczą i sportową oraz do przeprowadzania zebrań organizowanych przez Radę Nadzorczą, Zarząd i komisje i kluby działające w ramach SM „WOLICKA” jak świetlica w budynku 28 B
- lokale do prowadzenia działalności gospodarczej tzw. lokale użytkowe
- lokale mieszkalne wynajmowane gospodarzom domów oraz TPD-Rodzinny Dom Dziecka
- nieruchomość gruntowa Nr 22/3 o pow. 1096,00 m², KW 389113 niezabudowana

Załącznik nr 3

do „Regulaminu zasad rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym”

Zgodnie z „Regulaminem porządku domowego” przyjętym na Walnym Zgromadzeniu w dniu 3 czerwca 1993 r. w postaci uchwały nr 4 członkowie Spółdzielni obowiązani są dbać o należyty stan techniczny i sanitarny zajmowanych lokali i przynależnych do nich pomieszczeń i ponosić nakłady z tym związane.

W szczególności zobowiązani są do następujących prac:

- co najmniej raz na 5 lat odnawiać sufity i ściany, usuwać drobne uszkodzenia tynków oraz w miarę potrzeby odnawiać drzwi wewnątrz lokalu, wbudowane meble, stolarkę okienną oraz urządzenia metalowe,
- wykonywać naprawy podłóg, drzwi i okien,
- usuwać niedrożności urządzeń sanitarnych w lokalu (zlewów, wanien, umywalek, misek klozetowych), naprawiać i wymieniać w miarę potrzeby podejścia kanalizacyjne,
- naprawiać i wymieniać osprzęt instalacji elektrycznej w lokalu, jak wyłączniki, bezpieczniki, gniazda, przewody elektryczne wewnątrz lokalu do gniazda bezpiecznikowego włącznie,
- usuwać uszkodzenia i dokonywać w razie potrzeby wymiany odcinków przewodów wodociągowych do zaworów odcinających wewnątrz lokalu wraz z zaworami,
- naprawiać i w razie potrzeby wymieniać urządzenia sanitarne takie jak wanna, umywalka, zlewozmywak, armatura czerpalna, miska klozetowa, zbiornik płuczący, kuchnia gazowa, okucia (zamki i zamknięcia) stolarki okiennej i drzwiowej.

W tym podręczniku przedstawiono podstawowe wiadomości z dziedziny fizyki, które są niezbędne do zrozumienia zjawisk fizycznych w otaczającym nas świecie.

Podręcznik jest przeznaczony dla uczniów szkół średnich i zawiera treści, które są zgodne z programem nauczania. W podręczniku znajdują się również zadania i ćwiczenia, które mają na celu utwardzenie i pogłębienie wiedzy z dziedziny fizyki.

Podręcznik jest podzielony na rozdziały, które omawiają poszczególne działy fizyki. W każdym rozdziale znajdują się treści teoretyczne, które są uzupełnione przykładami i zadaniami. Podręcznik jest napisany w sposób przystępny i zrozumiały, aby każdy uczeń mógł zrozumieć i przyswoić sobie treść.

Podręcznik jest napisany w sposób przystępny i zrozumiały, aby każdy uczeń mógł zrozumieć i przyswoić sobie treść. W podręczniku znajdują się również zadania i ćwiczenia, które mają na celu utwardzenie i pogłębienie wiedzy z dziedziny fizyki.

Podręcznik jest podzielony na rozdziały, które omawiają poszczególne działy fizyki. W każdym rozdziale znajdują się treści teoretyczne, które są uzupełnione przykładami i zadaniami. Podręcznik jest napisany w sposób przystępny i zrozumiały, aby każdy uczeń mógł zrozumieć i przyswoić sobie treść.

Podręcznik jest napisany w sposób przystępny i zrozumiały, aby każdy uczeń mógł zrozumieć i przyswoić sobie treść. W podręczniku znajdują się również zadania i ćwiczenia, które mają na celu utwardzenie i pogłębienie wiedzy z dziedziny fizyki.

Podręcznik jest podzielony na rozdziały, które omawiają poszczególne działy fizyki. W każdym rozdziale znajdują się treści teoretyczne, które są uzupełnione przykładami i zadaniami. Podręcznik jest napisany w sposób przystępny i zrozumiały, aby każdy uczeń mógł zrozumieć i przyswoić sobie treść.

Uchwała 148 / 2008

Rady Nadzorczej S.M. "Wolicka" z dnia 04 grudnia 2008r.

w sprawie zatwierdzenia:

1. Regulaminu określającego zasady rozliczania przychodów i kosztów spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasady ustalania opłat z lokale w spółdzielni,
2. Regulaminu tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych SM „Wolicka”.
3. Regulaminu rozliczeń finansowych SM „Wolicka” z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w budynkach eksploatowanych.

Działając na podstawie § 38 ust. 1 p 15 Statutu S.M. "Wolicka" Rada Nadzorcza uchwala, co następuje:

§ 1

Zatwierdza się przedłożone przez Zarząd Spółdzielni:

1. Regulamin określający zasady rozliczania przychodów i kosztów spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasady ustalania opłat z lokale w spółdzielni.
2. Regulamin tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych SM „Wolicka”.
3. Regulamin rozliczeń finansowych SM „Wolicka” z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w budynkach eksploatowanych.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Elżbieta Szprot

.....*Szprot*.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marek Bernatowicz - Lewkowicz

.....*Marek Bernatowicz*.....

