UCHWAŁA NR 20 /2021

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „NA STOKU" w Kielcach z dnia 24.02.2021r.

w sprawie: uchwalenia *„Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali"*

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 90 ust.1 pkt. 11 Statutu Spółdzielni podjęła uchwałę o treści:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „NA STOKU" w Kielcach uchwala *„Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokalu"* w brzmieniu określonym w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2

Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały wprowadzającej regulamin, o którym mowa w §1, traci moc Uchwała Nr 13/2017 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „NA STOKU" z dnia 26.01.2017r. zmieniona Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 72/2019 z dnia 25.07.2019r. w sprawie uchwalenia *„Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokalu"*

§ 3

Załącznik, o którym mowa w § 1, stanowi integralną część niniejszej uchwały

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosowanie: za __7___, *przeciw* __0___, *wstrzymało się* ___0____

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

Marianna Gumula

PRZEWODNICZACY RADY NADZORCZEJ

Michał Derecki

Załącznik do uchwały nr. 20/2021 Rady Nadzorczej SM „Na Stoku" z dnia 24.02.2021 r.

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI.

Podstawa prawna:

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Stoku" w Kielcach,
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
3. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze.

§ 1.

I. Postanowienia ogólne.

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali jest roczny plan rzeczowo – finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresie rocznym, pokrywającym się z rokiem kalendarzowym.
4. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta: planu rzeczowo – finansowego, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
5. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.
6. Za użytkownika lokalu uważa się członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze, lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciela lokalu będącego członkiem, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni, osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemcy lokali, użytkownicy lokali bez tytułu prawnego.
7. Jeżeli do rozliczenia kosztów jednostką fizyczną rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się wszystkie osoby zamieszkujące w danym lokalu. W przypadku, gdy w lokalu nie jest zgłoszona do zamieszkania co najmniej jedna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.
   W przypadku wynajmowania mieszkań do rozliczeń przyjmuje się faktyczną liczbę osób zamieszkałych wg oświadczenia osoby, której przysługuje prawo do lokalu, z zastrzeżeniem § 1 ust 7.
8. Obowiązek zgłoszenia wszystkich osób zamieszkałych w lokalu ciąży na osobie, której przysługuje prawo do danego lokalu bądź na osobie, która korzysta z lokalu bez tytułu prawnego.

§ 2.

II. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I KONSERWACJI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH.

1. Koszty części wspólnych, w tym:
   a) Utrzymanie czystości (sprzątanie),
   b) Konserwacja własna (KK),

c) Przeglądy zestawów hydroforowych,
d) Przeglądy i konserwacja instalacji gazowej,
e) Przeglądy i konserwacja kominiarska,
f) Przeglądy i konserwacja instalacji elektrycznych,
g) Przeglądy i konserwacja instalacji p.poż. w budynkach wysokich,
h) Pozostałe koszty, w tym:
   - książeczki opłat za mieszkanie,
   - ubezpieczenie majątku,
   - opłaty bankowe,
   - koszty mienia do wspólnego użytkowania (KM),
   - pozostałe (w tym m.in. zieleń, znaki drogowe, ławki parkowe, konserwacja domofonów, abonament za wodę, system monitoringu i inne).
i) Koszty ogólne (KO),
j) Media i opłaty dla lokali, w tym:
   - Energia elektryczna części wspólnej,
   - TV kablowa,
   - Podatek od nieruchomości,
   - Podatek od nieruchomości mienia Spółdzielni,
   - Wieczyste użytkowanie mienia Spółdzielni,
   - Opłata za bezumowne korzystanie z gruntu,
   - Konserwacja dźwigów,
   - Fundusz remontowy nieruchomości,
   - Fundusz remontowy mienia Spółdzielni,
   - Centralne ogrzewanie,
   - Zimna woda i kanalizacja,
   - Centralnie ciepła woda,
   - Wywóz odpadów komunalnych,
   - Gaz.

2. Koszty eksploatacji i konserwacji części wspólnych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie na poszczególne nieruchomości.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości mieszkaniowych oraz mienia Spółdzielni do wspólnego użytkowania składają się z kosztów usług własnych oraz kosztów dostaw i usług zewnętrznych.
4. Koszty usług własnych (konserwatorów Spółdzielni) rozliczane są wg kosztów robocizny oraz kosztów materiałów zakupionych dla potrzeb konserwacji.
5. Przez konserwację należy rozumieć dokonywanie drobnych robót, zapewniających utrzymanie obiektu lub budowli w dobrym stanie technicznym, nie powodujące zmiany ich konstrukcji, przeznaczenia lub wyglądu zewnętrznego oraz wykonywanie innych zabiegów, mających na celu uchronienie obiektów lub budowli przed zniszczeniem lub przedwczesnym zużyciem.
6. Koszty rodzajowe konserwacji bieżących (KK) obejmują:
   a) Koszty osobowe, w tym:
      - Fundusz wynagrodzeń z narzutami,
      - Odpis na ZFŚS,
      - PFRON
   b) Koszty rzeczowe, w tym:
      - Koszty BHP,
      - Wyposażenie grupy konserwatorów (materiały na potrzeby konserwatorów),
      - Materiały na zlecenie konserwatorów

2

7. Usługi konserwacyjne wykonywane z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu lub na jego życzenie są odpłatne (poza zakresem obowiązków Spółdzielni). Faktura dla użytkownika lokalu zamawiającego usługę naliczana jest wg stawki roboczogodziny obowiązującej w Spółdzielni plus zużycie materiału oraz obowiązujący podatek VAT. Fakturowaniu na tych samych zasadach, podlegają usługi konserwacyjne na rzecz użytkowników lokali użytkowych oraz roboty remontowe na rzecz nieruchomości mieszkaniowych. Stawka 1 roboczogodziny konserwatorów ustalana jest po każdej zmianie wysokości wynagrodzeń przez Zarząd Spółdzielni. Całkowite koszty konserwatorów pomniejsza się o wpływy z tytułu zleceń wykonanych na rzecz lokali użytkowych, na rzecz remontów i konserwacji w nieruchomościach mieszkaniowych oraz zleceń obciążających indywidualnych użytkowników lokali mieszkalnych. Pozostałe koszty konserwacji rozliczane są na poszczególne nieruchomości, lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe, pozostałe najmy i dzierżawy, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej. Daną nieruchomość obciąża się kosztem efektywnego czasu wykonywanych prac konserwacyjnych w tej nieruchomości oraz kosztem zużytych materiałów.
8. Koszty eksploatacji i konserwacji części wspólnych nieruchomości, są rozliczane do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.
9. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak np. pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki i ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, loggii, antresol, pralni, strychów, piwnic. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 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 wyższe od 220 cm zalicza się w 100 %.
10. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, klozety, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp. z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, 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.
11. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
12. Powierzchnię użytkową mieszkań, lokali użytkowych oraz garaży dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się według pomiaru z natury. Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1 m^2. Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m^2.

13. Koszty eksploatacji i konserwacji rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne, użytkowe. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami (bez odpisów na fundusz remontowy oraz podatku od nieruchomości i wieczyste użytkowanie) jest średni koszt w przeliczeniu na $1m^2$ powierzchni użytkowej.
14. Średni roczny koszt eksploatacji i konserwacji danej nieruchomości na $1m^2$ powierzchni użytkowej (z wyłączeniem odpisów na fundusz remontowy oraz podatku od nieruchomości i wieczyste użytkowanie) ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów danej nieruchomości przez powierzchnię użytkową lokali określonych w ust. 9.
15. Koszty eksploatacji i utrzymanie garaży. Koszty te obejmują składniki kosztów eksploatacji nieruchomości, w której znajdują się garaże t. j:
    a) służebność gruntowa (składa się z m. in. wieczystego użytkowania gruntów, podatku od nieruchomości gruntowej części wspólnej użytkowanej przez dany zespół garaży,
    b) opłata eksploatacyjna (składa się z m. in. opłaty administracyjno-biurowej (narzut kosztów ogólnych), ubezpieczenia garaży i inne).
16. Koszty eksploatacji miejsc postojowych w nieruchomościach mieszkaniowych.
17. Koszty te obejmują składniki kosztów eksploatacji nieruchomości, w której znajdują się miejsca postojowe:
    a) utrzymanie czystości,
    b) energia elektryczna,
    c) podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie,
    d) serwis bramy
    e) narzut kosztów ogólnych,
    f) pozostałe koszty (ubezpieczenie i inne), w tym również obciążenie użytkowników garaży funduszem remontowym nieruchomości.
    g) opłaty ustalane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej garażu.
18. Ustalony wg zasad określonych średni roczny koszt eksploatacji i konserwacji $1m^2$ powierzchni użytkowej powiększony jest dla poszczególnych lokali o odpisy na fundusz remontowy w wysokości właściwej dla danego lokalu oraz podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie uiszczany przez Spółdzielnię od danego lokalu. Zasady dokonywania odpisów na fundusz remontowy oraz naliczanie podatku od nieruchomości i wieczyste użytkowanie regulują odrębne przepisy.
19. Koszty ogólne (KO).
20. Koszty te obejmują następujące grupy kosztów:
    a) fundusz wynagrodzeń z narzutami (m. in. wynagrodzenia Zarządu Spółdzielni oraz pracowników zatrudnionych na stanowiskach nierobotniczych w Spółdzielni wraz z narzutami ZUS, odpis na ZFŚS, PFRON i inne).
    b) delegacje, ryczałty i przejazdy służbowe,
    c) koszty biurowe- utrzymanie i wyposażenie lokalu biurowego,
    d) koszty BHP,
    e) koszty reprezentacyjne (okolicznościowe),
    f) amortyzacja,
    g) wynagrodzenie Rady Nadzorczej,
    h) obsługi zleconej,
    i) badanie bilansu,
    j) lustracja Spółdzielni,
    k) obsługa walnego,
    l) pozostałe koszty.

21. Koszty ogólne rozlicza się na dwa rodzaje działalności:
    a) działalność GZM,
    b) działalność gospodarczą zarobkową Spółdzielni, w takim stosunku w jakim przychody z danej działalności pozostają w ogólnej kwocie przychodów. Procentowy wskaźnik udziału kosztów ogólnych w kosztach GZM ustalany jest w planie gospodarczym Spółdzielni nadany rok wg planowanych przychodów a weryfikowany po zakończeniu roku kalendarzowego.
22. Koszty ogólne przypadające na działalność GZM rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w tych nieruchomościach, lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe, pozostałe najmy i dzierżawy, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.
23. Koszty mienia Spółdzielni (KM). Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni stanowią:
    1. Koszty lokali wykorzystywanych bezpośrednio do działalności podstawowej Spółdzielni (pomieszczenia biurowe i gospodarcze),
    2. Koszty nieruchomości gruntowych przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. W/w koszty stanowią:
        a) koszty utrzymania czystości – prace porządkowe,
        b) koszty energii elektrycznej- oświetlenie parkowe,
        c) koszty usuwania awarii: co, ccw i inne,
        d) przeglądy i utrzymanie placów zabaw,
        e) utrzymanie i pielęgnacja zieleni,
        f) koszty konserwacji bieżącej,
        g) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni.
24. Koszty mienia Spółdzielni rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w tych nieruchomościach, lokale użytkowe, garaże, miejsca postojowe, pozostałe najmy i dzierżawy, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.

§ 3.

III. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I KONSERWACJI DŹWIGÓW

1. Koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów są ewidencjonowane i rozliczane na wszystkie budynki wyposażone w dźwigi.
2. W budynkach 15B, 16, 17, 35B, 36, 50, 51, 67, 68 wyposażonych w dźwigi kosztami eksploatacji i konserwacji dźwigów obciąża się lokale łącznie z parterem.
3. Opłata na eksploatację i konserwację dźwigów ustalana jest do ilości osób zgłoszonych w lokalu.
4. Koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów przypadające na lokale mieszkalne rozlicza się na m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w danej nieruchomości.
5. Zmiany sposobu rozliczania kosztów eksploatacji dźwigów można dokonać na wniosek Rady Nieruchomości.

§ 4.

IV.ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI INSTALACJI NISKOPRĄDOWYCH (TELEWIZJI KABLOWEJ I DOMOFONÓW)

1. W mieszkaniach korzystających z systemu telewizji kablowej (Vectra) pakiet podstawowy, Spółdzielnia pobiera opłatę abonamentową, która doliczona jest do opłaty czynszowej, w wysokości określonej w zawartej umowie z Telewizją Kablową.
2. W przypadku, gdy mieszkaniec zalega z opłatą czynszową powyżej 3 miesięcy administracja Spółdzielni wypowiada umowę z telewizją kablową, informując o tym mieszkańca.
3. Montaż nowej cyfrowej instalacji domofonowej wraz z urządzeniami w mieszkaniach oraz modernizacja domofonów pokrywane są z kosztów funduszu remontowego danej nieruchomości za zgodą Rady Nieruchomości.
4. Bieżące naprawy urządzeń istniejącej instalacji domofonowej (za wyjątkiem słuchawki w mieszkaniach) pokrywane są z kosztów funduszu eksploatacji, konserwacji danej nieruchomości. Koszt słuchawki ponosi lokator.
5. Bieżąca konserwacja i eksploatacja istniejących domofonów wykonywana jest przez konserwatorów spółdzielni lub zewnętrznych przedsiębiorców.

§ 5.

V. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI.

1. Wysokość opłat za używanie lokali ustalana jest przez Radę Nadzorczą na podstawie Planu Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, sporządzonego odrębnie dla każdej nieruchomości mieszkaniowej oraz dla mienia Spółdzielni. Plany te Zarząd sporządza na podstawie kalkulacji kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości oraz wpływów na ich pokrycie z uwzględnieniem:
   a) planowanych pożytków z nieruchomości wspólnej
   b) rozliczenia wyniku na GZM za rok poprzedni.

   Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyodrębnionej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. Pożytki uzyskiwane z nieruchomości wspólnej obniżają koszty bieżącej eksploatacji nieruchomości.
2. Obciążenie lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokali spłatą kredytów inwestycyjnych zaciągniętych przez spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy tych lokali regulują odrębne przepisy.
3. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu. Zasady i tryb wynajmowania lokali użytkowych przez Spółdzielnię określa odrębny regulamin.
4. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i spłatę kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy tych lokali,
5. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.
6. Opłaty za używanie lokalu są płatne do końca każdego miesiąca za dany miesiąc. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielni nalicza ustawowe odsetki zgodnie z Regulaminem odsetek.

6

7. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Administracji Spółdzielni. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Administrację Spółdzielni pisemnie przed tą datą.
8. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 64 i § 65 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, m. in. podatku od nieruchomości, energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić wymienione wyżej osoby co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
9. Osoby korzystające z pralni i suszarni, na podstawie umowy, uiszczają z tego tytułu opłaty w wysokości ustalonej Uchwałą przez Radę Nadzorczą, które są ujęte w planie rzeczowo – finansowym Spółdzielni.

§ 6.

VI. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI.

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali spółdzielnia w miarę posiadanych środków finansowych, w oparciu o wcześniej sporządzone i zatwierdzone plany remontów jest obowiązana zapewnić:
   a) w zakresie eksploatacji i konserwacji – utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną, podział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa § 6 ust 2,
   b) normatywną temperaturę wewnątrz lokali w sezonie grzewczym,
   c) możliwość korzystania z zimnej i ciepłej wody,
   d) nieprzerwane funkcjonowanie dźwigów,
   e) dostęp do instalacji telekomunikacyjnej.
2. Do obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw i usług wewnątrz lokali mieszkalnych należy m.in.:
   a) naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania z wyłączeniem elementów instalacji przerabianej przez użytkownika lokalu,
   b) naprawa instalacji wodociągowej od głównego wodomierza budynku do wodomierza w lokalu mieszkalnym (włącznie z wodomierzem) i instalacji kanalizacyjnej do miejsca włączenia instalacji lokalnej mieszkania do pionu zbiorczego- naprawom przez Spółdzielnię nie podlega instalacja wewnętrzna wod – kan wykonana przez mieszkańca, a także aparaty i urządzenia stanowiące wyposażenie kuchni, łazienki, wc,
   c) naprawa, reperacja tynków na loggii i balkonie na zewnątrz tylko w przypadkach zagrażających bezpieczeństwu konstrukcji budynku i użytkowników,
   d) usuwanie zniszczeń powstałych w lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (wystąpienie z odpowiednim wnioskiem do ubezpieczyciela w celem wypłaty odszkodowania za poniesione straty),

e) naprawa instalacji gazowej od zaworu za głównym gazomierzem budynku do zaworu odcinającego w mieszkaniu (włącznie z zaworem),
f) dostawę i montaż wodomierzy do mieszkań nieopomiarowanych oraz legalizację zamontowanych wodomierzy zgodnie z obowiązującymi przepisami

3. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących te lokale. Do użytkownika zajmującego lokal w budynku Spółdzielni należy:
   a) obowiązek odnawiania lokalu polegający na:
      - malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno – estetycznych,
      - malowaniu olejnym grzejników i instalacji c. o. dla zabezpieczenia przedkorozją – w miarę potrzeby, ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby olejnej chroniącej jej przed zniszczeniem,
      - położeniu płytek ceramicznych na podłogach i ścianach,
   b) naprawa i wymiana warstwy wykończeniowej posadzek,
   c) reperacje tynków,
   d) usunięcie zagrzybienia ścian i sufitów wynikające ze złego użytkowania lokalu,
   e) naprawa instalacji zimnej i ciepłej wody od wodomierza, a w przypadku jego braku od zaworu przy pionie,
   f) naprawa instalacji sanitarnej w mieszkaniu od pionu zbiorczego,
   g) wymiana lub naprawa uszkodzonych urządzeń sanitarnych w lokalu,
   h) wymiana zaworów termostatycznych, i głowic DANFOSS uszkodzonych mechanicznie,
   i) wymiana tablicy mieszkaniowej wraz z jej wyposażeniem,
   j) wymiana oprzewodowania instalacji elektrycznej i niskoprądowej wewnątrz lokalu,
   k) wymiana uszkodzonych gniazd i przełączników w lokalu.
4. Naprawy uszkodzonych elementów lokalu przez Spółdzielnię wynikające z winy samowolnej przeróbki, niewłaściwej eksploatacji lub braku odpowiedniej konserwacji ze strony lokatora obciążają użytkownika lokalu. Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lub osób korzystających z lokalu obciążają użytkownika lokalu.
5. Wykonanie prac ujętych w § 6 ust 2, finansowane jest ze środków danej nieruchomości w ramach opłat wnoszonych przez mieszkańców.
6. Spółdzielnia obowiązana jest pisemnie poinformować użytkowników lokali o ciążących nich obowiązkach w dziedzinie napraw wewnątrz lokali określonych w § 6 ust 2, n/w regulaminu. W stosunku do użytkowników zajmujących lokale na zasadach najmu obowiązki te wpisuje się jako składnik warunków umowy najmu.
7. Spółdzielnia wykonuje obowiązkowe coroczne przeglądy instalacji wentylacyjnej. Mieszkańcy informowani są 7 dni przed planowanym terminem dokonania przeglądu mieszkania, informacją zamieszczoną na tablicy ogłoszeń. Jeżeli w dwóch wyznaczonych terminach użytkownik lokalu nie będzie obecny w lokalu, zostanie powiadomiony telefonicznie, a jeżeli tą drogą również będzie nieosiągalny, Spółdzielnia wyśle list polecony z podaniem trzeciego terminu wykonania przeglądu.
8. W trakcie prowadzonych prac termomodernizacyjnych polegających na docieplenia ścian wraz z kompleksowym remontem loggii Spółdzielnia Mieszkaniowa wykonuje nieodpłatnie:
   — zerwanie istniejącej posadzki betonowej (jeżeli istnieje),

— wykonanie izolacji spodu płyty żelbetowej ze styropianu gr. 5 cm,
— wykonanie obróbek czoła płyty żelbetowej z blachy ocynkowanej wraz z prawidłowym wyprofilowaniem kapinosa,
— wykonanie izolacji z papy termozgrzewalnej gr. 5 mm,
— wykonanie izolacji cieplnej podposadzkowej ze styropianu EPS 100 gr. 3 cm,
— wykonanie wylewki cementowej gr. 4 cm zbrojonej siatką stalową,
— wykonanie ocieplenia ścian loggii styropianem fasadowym gr. 12 cm,
— wykonanie ocieplenia ościeży okien i drzwi styropianem gr. 2 cm,
— montaż nowego parapetu z blachy ocynkowanej,
— wykonanie izolacji wodoszczelnej z folii w płynie,
— wykonanie izolacji obwodowej na styku posadzki ze ścianami w postaci taśmy uszczelniającej,
— wykonanie posadzki z płytek gresowych antypoślizgowych mrozoodpornych na zaprawie elastycznej mrozoodpornej,
— wykonanie wyprawy tynkarskiej od spodu płyty żelbetowej.

9. W trakcie stwierdzenia przecieku loggii lub płyty balkonowej Spółdzielnia wykona nieodpłatnie:
   — zerwanie istniejącej posadzki betonowej (jeżeli istnieje),
   — wykonanie obróbek czoła płyty żelbetowej z blachy stalowej ocynkowanej wraz z prawidłowym wyprofilowaniem kapinosa,
   — wykonanie izolacji z papy termozgrzewalnej gr. 5 mm,
   — wykonanie izolacji cieplnej podposadzkowej ze styropianu EPS 100 gr. 3 cm,
   — wykonanie wylewki cementowej gr. 4 cm zbrojonej siatką stalową,
   — wykonanie izolacji wodoszczelnej z folii w płynie,
   — wykonanie izolacji obwodowej na styku posadzki ze ścianami w postaci taśmy uszczelniającej,
   — wykonanie posadzki z płytek gresowych antypoślizgowych mrozoodpornych na zaprawie elastycznej mrozoodpornej.

§ 7.

VII. UPUSTY W OPŁATACH ZA UŻYWANIE LOKALI

1. Użytkowników lokali korzystających z dźwigu zwalnia się z opłat w części dotyczącej eksploatacji dźwigu w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej za każdy dzień unieruchomienia dźwigu – w przypadku unieruchomienia dźwigu na skutek dewastacji zwolnienie takie nie przysługuje. Jeżeli klatki schodowe w budynku połączone są przejściem na najwyższej kondygnacji, a w każdej z klatek schodowych funkcjonuje jeden dźwig, to unieruchomienie dźwigu na którejś z klatek schodowych jest wystarczającym powodem do udzielenia obniżki w opłatach za dźwig użytkownikom lokali położonych na klatce schodowej, gdzie dźwig był nieczynny. Za dzień unieruchomienia dźwigu uważa się taki dzień, w którym dźwig w godzinach od 6.00 do 24.00 był czynny mniej niż 10 godzin. Podstawą do stwierdzenia czasu unieruchomienia dźwigu są kontrolki pracy dźwigów poświadczone codziennie przez upoważnionego przez Spółdzielnię pracownika.
2. Obniżki w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Globalne kwoty udzielonych bonifikat w opłatach stanowią zmniejszenie wpływów.

§ 8.

VIII. USŁUGI NIEODPŁATNE I ODPŁATNE ŚWIADCZONE DLA MIESZKAŃCÓW.

Spółdzielnia świadczy dla mieszkańców osiedla usługi nieodpłatne i odpłatne. Wykaz tych usług przedstawia się następująco:

I. Wykaz usług nieodpłatnych

1. Usuwanie awarii w instalacji elektrycznej klatek schodowych i korytarzy piwnicznych.
2. Usuwanie awarii instalacji (sieci) oświetlenia parkowego.
3. Usuwanie awarii wewnętrznych linii zasilających od rozdzielni TRW do tablicy mieszkaniowej.
4. Usuwanie awarii w blokach energetycznych, rozdzielniach TRW.
5. Wykonywanie bieżących prac konserwacyjnych: hydroforni W-3, W-11, pionów przeciwpożarowych.
6. Uzupełnianie i wymiana żarówek na klatkach schodowych i w piwnicach.
7. Naprawa stolarki okiennej klatek.
8. Naprawa stolarki drzwiowej wiatrołapów i korytarzy piwnic.
9. Naprawa tynków loggii i balkonów tylko w przypadkach zagrażających bezpieczeństwu użytkowników.
10. Usuwanie przecieków na instalacji :
    - wody zimnej od wodomierza blokowego do wodomierzy w mieszkaniu (włącznie z tym wodomierzem),
    - wody ciepłej od wymiennikowni do wodomierzy w mieszkaniu (włącznie z tym wodomierzem).
11. Usuwanie wszelkich przecieków na instalacji centralnego ogrzewania.
12. Legalizacja lub wymiana wodomierzy wody ciepłej i zimnej w okresie 60 miesięcy zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przedsiębiorczości i Technologii w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych z dnia 22.03.2019r., Dz. U. z 2019r., poz. 759.
13. Udrożnienie iglicy zaworu termostatycznego.
14. Montaż korków odpowietrzających przy grzejnikach, usuwanie przecieków.
15. Wymiana zaworu termostatycznego.

II. Wykaz usług odpłatnych

1. Montaż zamka do skrzynki podawczej (pocztowej) na przesyłki.
2. Roboty ślusarskie związane z mieszkaniem użytkownika.
3. Wszelkie prace wykonywane na instalacji elektrycznej w mieszkaniu, w tym:
   a) wymiana zabezpieczeń w tablicy mieszkaniowej (wkładki topikowe, wyłączniki nadprądowe, wyłączniki różnicowe),
   b) naprawa i sprawdzenie instalacji elektrycznej w mieszkaniu,
   c) naprawa i wymiana gniazd wtykowych.
4. Wymiana tablicy mieszkaniowej wraz z jej wyposażeniem.
5. Rozplombowanie licznika energii elektrycznej w celu wykonania czynności łączeniowych oraz ponowne zaplombowanie.
6. Wymiana uszczelek lub głowic przy bateriach.
7. Wymiana lejka gumowego, uszczelnianie odpływu wc.

8. Regulacja lub wymiana zaworu pływakowego, wężyka lub zaworu przy spłuczce, mocowanie podstawy spłuczki.
9. Udrażnianie zatkanej wanny, zlewu, muszli, umywalki.
10. Inne prace zlecone przez lokatora (np. przeróbki instalacji wodno – kanalizacyjnej, elektrycznej wg aktualnie obowiązujących stawek roboczo - godziny).
11. Spuszczenie wody z instalacji c.o. przy wymianie grzejników na wniosek użytkownika lokalu.
12. Wymiana zaworu termostatycznego uszkodzonego mechanicznie przez użytkownika.
13. Eksploatacja i konserwacja słuchawki domofonowej (unifonu) w mieszkaniu.
14. Naprawa uszkodzeń mechanicznych wodomierzy w mieszkaniach.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.02.21 Uchwałą nr 20/2021

Traci moc regulamin uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 13 / 2017 z dnia 26.01.2017r., zmienioną Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 72 / 2019 z dnia 25.07.2019r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
"Na Stoku" w Kielcach
Marianna Gumula
Marianna Gumula

Przewodniczący Rady Nadzorczej
PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Na Stoku" w Kielcach
Michał Derecki
Michał Derecki

RADCA PRAWNY
Nr wpisu KL/A-910
Radosław Pawłowski