

REGULAMIN

w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Skoczowie

Podstawa Prawna :

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (jednolity tekst Dz. U. z 2013 r., poz. 1222 z późn. zmianami).
2. Ustawa z 16 grudnia 1982 r. Prawo Spółdzielcze (jednolity tekst Dz. U. z 2016 r. nr 21 z późn. zmianami).
3. Ustawa z 24 grudnia 1994 r. o własności lokali (jednolity tekst Dz. U. z 2015 r. nr 1892 z późn. zmianami).
4. Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (jednolity tekst Dz. U. z 2016 r. nr 1610 z późn. zmianami).
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Skoczowie.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Zgodnie z art 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mieniem Spółdzielni są :
 - a) pawilony handlowe wolno stojące
 - b) lokale użytkowe w najmie, znajdujące się w budynkach mieszkalnych
 - c) grunty niezabudowane oraz grunt pod boksy garażowe, gdzie postawione zostały tzw. „blaszaki”
3. Nieruchomości zabudowane budynkami w tym :
 - a) lokale mieszkalne
 - b) lokale użytkowe z własnościowym prawem do lokalu
 - c) nieruchomości wspólne (pomieszczenia wspólnego użytku takie jak piwnice, pralnie oraz suszarnie, grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi, tereny zielone i chodniki wokół

budynków mieszkalnych)

4. Nieruchomości garażowe to :

- a) teren pod boksy garażowe wraz z boksami garażowymi
- b) teren pod boksy garażowe zabudowane indywidualnie (blaszaki)

5. Lokale zajmowane są w oparciu o następujące tytuły prawne :

- a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu - posiadacz prawnie musi być członkiem Spółdzielni
- b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – posiadacz prawnie musi być członkiem Spółdzielni
- c) prawo odrębnej własności do lokalu – właściciel nie musi być członkiem Spółdzielni
- d) najem lokalu

Zajmowanie lokalu bez przysługującego prawa, jest posiadaniem lokalu bez tytułu prawnego, stanowiącym podstawę do wystąpienia przez Spółdzielnię z pozwem o opróżnienie i wydanie lokalu.

§ 2

1. Członkowie spółdzielni, którzy posiadają spółdzielcze prawa do lokalu, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali oraz właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są zobowiązani do pokrywania kosztów zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez wnoszenie miesięcznych opłat.

2. Podstawę do rozliczeń kosztów i ustalenia opłat za użytkowanie lokali stanowi roczny plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni. Dział księgowości sporządza kalkulację opłat w poszczególnych nieruchomościach, weryfikowaną przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej oraz opiniowaną przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Pozytywna opinia Rady Nadzorczej jest podstawą do zatwierdzenia kalkulacji zaliczek na pokrycie kosztów z tytułu eksploatacji dla lokali mieszkalnych oraz opłat czynszowych dla lokali użytkowych w najmie przez Zarząd Spółdzielni.

3. O wysokości należnych zaliczek lokatorzy informowani są na koniec m-ca września każdego roku, natomiast wysokość naliczenia miesięcznego obowiązującego od 01.01. następnego roku zostaje podana po skorygowaniu wysokości podatku od nieruchomości do ostatniego dnia grudnia danego roku.

4. Okresem rozliczeniowym kosztów jest rok kalendarzowy, natomiast należne opłaty wnoszone na pokrycie kosztów dokonywane są w okresach miesięcznych.

5. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, istnieje możliwość dokonania korekty planu gospodarczo-finansowego oraz ustalenia nowej wysokości zaliczki za użytkowanie lokalu poprzez poinformowanie wszystkich lokatorów na trzy miesiące naprzód od terminu wdrożenia nowej opłaty. Nowa zaliczka na pokrycie kosztów z tytułu eksploatacji musi być pozytywnie zaopiniowana przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

6. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

7. Zasady dotyczące ustalania kosztów i opłat za użytkowanie lokali stanowiących odrębną własność stosuje się od następnego miesiąca w którym zawarto umowę o ustanowieniu odrębnej własności do lokalu. (podatek od nieruchomości opłacany jest bezpośrednio do Gminy Skoczów).

§ 3

1. Osoby indywidualnie korzystające z dodatkowego pomieszczenia piwnicznego obciążane są kosztami związanymi z utrzymaniem i eksploatacją takich pomieszczeń zgodnie z podpisaną umową na najem takiego pomieszczenia.

2. Osoby korzystające indywidualnie z pomieszczenia pralni lub suszarni ponoszą koszty za zużyte media zgodnie z podpisaną umową najmu takiego pomieszczenia.

3. Najemcy lokali mieszkalnych wnoszą opłaty za użytkowanie lokali w wysokości odpowiadającej kosztom przypadającym na lokal, który jest przedmiotem najmu.

4. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne opłacają czynsz zgodnie z zawartą umową.

5. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego ponoszą opłaty w wysokości jak najemcy lokali (p.3)

§ 4

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków, na zasilenie funduszu zasobowego oraz na prowadzenie działalności

społecznej, oświatowej i kulturalnej.

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 proporcjonalnie od ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

II. Zasady ustalania elementów rozliczeniowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 5

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są :

- a) udział w nieruchomości
- b) powierzchnia użytkowa lokalu
- c) ilość osób zamieszkujących w lokalu
- d) lokal
- e) wskazania liczników i urządzeń pomiarowych

2. Udział lokalu mieszkalnego w danej nieruchomości stanowi powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania w skład których wchodzi : kuchnia, pokoje, łazienka, ubikacja, przedpokój, których wysokość jest nie mniejsza niż 2,20 m oraz 50 % powierzchni o wys. od 1,40 do 2,20 m. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego liczoną udziałem w nieruchomości zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane.

3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego liczoną udziałem w nieruchomości nie zalicza się powierzchni piwnicy użytkowanej przez lokatora, powierzchni balkonów, loggii, pralni, oraz suszarni.

4. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego wynika z uchwały określającej przedmiot odrębnej własności, podjętej przez Zarząd Spółdzielni na podstawie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

5. Do powierzchni lokalu użytkowego wlicza się powierzchnię wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń.

6. Zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Skoczowie dzielą się na następujące nieruchomości :

- a) nieruchomości mieszkalne : osiedle Objazdowa z budynkami o num. 20, 22, 24, 18 i AL JP11 1a
osiedle Targowa z budynkami o num. 20, 21, 22, 23, 24, 25 i
Mickiewicza 37
osiedle Osiedlowa z budynkami o num. 16, 18, 20 i 22
osiedle G. Bór z budynkami o num. 3, 4, 5, 6, 7, G. Morcinka 5 i 7
osiedle G. Morcinka z budynkami o num. 3, 9, 13, 15, 17, 19, 21, 22,
23, 24, 26, 28, 30, 32, 34 i 36
budynek przy ulicy G. Morcinka 18
- b) nieruchomości garażowe : przy ul. Objazdowej segment AB
CD
przy ulicy Targowej segment ABC
D
przy ulicy Osiedlowej segment ABCD
przy ulicy G. Bór segment ABC
- c) mienie Spółdzielni : Pawilon Handlowy przy ulicy Targowej 26
Pawilon Handlowy przy ulicy Słonecznej 16
Budynek gospodarczy przy ul. G. Bór 12 wraz z zabudowaniami
Drogi dojazdowe, działki niezabudowane
Teren pod boksy garażowe – blaszaki
Działki 586/9 i 586/10 wraz z budynkiem
Działka 827 obręb 1 Skoczów wraz z zabudowaniami – Górny Bór 10

III. Zasady rozliczania kosztów

§ 6

Zasady kwalifikowania kosztów

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych stanowią :

- a) konserwacja instalacji centralnego ogrzewania
- b) sprawdzanie szczelności instalacji sieci gazowej oraz ciągów wentylacyjnych
- c) konserwacja wymienników i instalacji centralnej ciepłej wody
- d) rozliczenie kosztów ciepła
- e) letnie utrzymanie terenów zielonych (koszenie, cięcie żywopłotów, grabienie liści, formowanie

krzewów)

f) zimowe utrzymanie terenów wokół budynków (odsnieżanie i posypywanie chodników)

g) sprzątanie osiedli

h) segregacja i wywóz gabarytów oraz dodatkowe sobotnie sprzątanie

i) usługi kominiarskie

j) konserwacja instalacji domofonowej

k) przeglądy elektryczne

l) pozostałe usługi obce w tym :

- koszty związane z utrzymaniem instalacji c.o. i c.c.w. poza bieżącą konserwacją
- czyszczenie rynien, drobne naprawy dachów, kominów, kratak wentylacyjnych, deflektorów
- drobne naprawy wokół budynków : utwardzenie terenu, odwodnienie, docieplenie, monitoring
- deratyzacja, dezynfekcja i dezynsekcja
- drobne naprawy stolarki okiennej, drzwi, wiatrolapów, kontenerów, koszy na śmieci itp.
- naprawa domofonów i elektrozaczepów poza bieżącą konserwacją
- wycinka drzew, nasadzenia
- koszty związane z utrzymaniem placów zabaw, ławki, piasek do piaskownic, doposażenie urządzeń zabawowych itp.
- znaki drogowe, tabliczki informacyjne
- wodomierze – odczyt i wymiana modułów radiowych uszkodzonych
- roczny przegląd budynków
- instalacja anten Azart
- koszty związane z utrzymaniem instalacji elektrycznej części wspólnych poza bieżącą konserwacją
- inne drobne prace wykonywane w ramach potrzeby a nie ujęte w planie remontowym oraz w KUN

ł) usługi eksploatacyjne na nieruchomościach wykonywane na podstawie wystawianych zleceń przez Administrację (szczegóły zawiera **Załącznik Nr 1**)

m) koszty ogólne zarządzania i administracji w tym :

- amortyzacja środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych
- materiały biurowe
- środki czystości
- artykuły spożywcze typu herbata, kawa, cukier
- koszty mediów w budynku administracyjnym (c.o., woda i kanalizacja, energia elektryczna)

- prowizje bankowe
- usługi pocztowo - telekomunikacyjne
- ogłoszenia w prasie
- usługi prawne
- usługi ksero (format niewymiarowy)
- usługi informatyczno – komputerowe (usługi serwisowe, nadzór nad serwerem, abonament za programy komputerowe, wdrożenia nowych programów, e-kartoteka, strona internetowa)
- instalacja alarmowa
- Krajowy Rejestr Długów
- sprząatanie biur
- usługi kominiarskie
- przeglądy elektryczne
- wywóz nieczystości
- koszt drobnych napraw
- opłaty sądowe
- koszty związane z BHP
- badania lekarskie
- szkolenia pracowników
- świadczenia urlopowe
- wynagrodzenia administracji
- wynagrodzenia Zarządu
- wynagrodzenia Rady Nadzorczej
- bilansówka za prawidłowe sporządzenie bilansu
- Nagrody Jubileuszowe dla pracowników administracji
- odprawy emerytalne i rentowe zgodnie z regulaminem
- umowy zlecenia i o dzieło
- narzuty na wynagrodzenia (ZUS, FP, FGŚP)
- koszt pracodawcy z tytułu odprowadzanych składek na PPK
- koszty delegacji i transportu
- dofinansowanie do zakupu okularów korekcyjnych
- koszty Krajowego Rejestru Sądowego
- składka do Krajowej Rady Spółdzielczej



- składka do Krajowego Instytutu Gospodarki Nieruchomościami
 - koszty badania bilansu
 - koszty lustracji
 - koszty za przynależność do Związku Rewizyjnego R.P. W Warszawie
- n) pokrycie straty na działalności GZM, jeżeli taka na nieruchomości wystąpiła w poprzednich latach

Koszty zarządzania i administracji rozliczane są wg struktury sprzedaży.

Powyższe koszty dotyczące pkt. a - l rozbijane są bezpośrednio na fakturze na poszczególne nieruchomości a w ramach nieruchomości lokale rozlicza się wg własnego udziału w tej nieruchomości.

2. Pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych to :

- a) podatek od nieruchomości z lokalu
- b) podatek od nieruchomości z mienia Spółdzielni
- c) wieczyste użytkowanie gruntów mienia Spółdzielni
- d) ubezpieczenie majątku Spółdzielni
- e) wywóz nieczystości
- f) energia elektryczna dostarczana do części wspólnych (szczegóły zawiera **Załącznik Nr 2**)
- g) zaliczka na pokrycie kosztów związanych z wymianą wodomierzy w mieszkaniu i nakładek
- h) koszt zakupu i montażu elektronicznych podzielników kosztów ciepła

Pozycje „a”, „b”, „c” i „d”, „g” i „h” rozliczane są wg udziału w nieruchomości, pozycja „e” liczona jest od osoby, pozycja „f” liczona jest od mieszkania.

3. Fundusz remontowy

Koszty związane z remontami zasobów mieszkaniowych liczone są oddzielnie na każdą nieruchomość i pokrywane są wg udziału lokalu w nieruchomości.

Tworzenie i wykorzystanie Funduszu Remontowego określa oddzielny Regulamin.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania lokalu (media) stanowią :

- a) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania
- b) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnej ciepłej wody
- c) koszty dostawy wody

d) koszty odbioru ścieków

W/w pozycje rozliczane są zgodnie z odrębnymi Regulaminami.

5. Dodatkowe opłaty :

a) telewizja kablowa Azart lub Vectra

b) kompleksowe sprzątanie klatek schodowych

c) indywidualne ubezpieczenie mieszkania

d) opłata za korzystanie z dodatkowej piwnicy

e) opłata za indywidualne korzystanie z pralni lub suszarni

f) opłata za ponoszone koszty indywidualnych wysyłek korespondencyjnych

§ 7

Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości w oparciu o faktyczne koszty dotyczące danej nieruchomości wynikające z faktur lub innych dokumentów potwierdzających ich poniesienie.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozlicza się na poszczególne lokale w następujący sposób :

a) konserwacja instalacji centralnego ogrzewania – zgodnie z umową ustalony jest ryczałt liczony od m² powierzchni obciążający daną nieruchomość.

b) sprawdzanie szczelności instalacji sieci gazowej oraz ciągów wentylacyjnych – zgodnie z umową ustalony jest ryczałt za mieszkanie.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami Spółdzielnia jest zobligowana do przeprowadzania raz w roku przeglądów instalacji sieci gazowej i wentylacji w zasobach spółdzielczych.

c) konserwacja wymienników i instalacji centralnej ciepłej wody – zgodnie z umową ustalona jest cena za wymiennik oraz ryczałt liczony od m² powierzchni obciążający daną nieruchomość.

d) rozliczenie kosztów ciepła – zgodnie z umową koszty rozliczenia obejmują zdalny odczyt elektronicznych podzielników oraz indywidualne rozliczenia kosztów ciepła wg odczytanych danych. W umowie zawartej z wykonawcą ustalona zostaje cena za rozliczenie podzielnika ciepła.

Ilość podzielników w nieruchomości pomnożona przez cenę za podzielnik stanowi łączny koszt rozliczenia podzielników w danej nieruchomości, którym obciążane są poszczególne lokale zgodnie z ich udziałem w nieruchomości”.

e) letnie utrzymanie terenów wokół budynków na poszczególne nieruchomości określa umowa, gdzie uszczegółowione są stawki za wykonywane prace i częstotliwość ich wykonywania.

f) zimowe utrzymanie terenów wokół budynków (odsnieżanie i posypywanie chodników) na poszczególne nieruchomości określa umowa, gdzie uszczegółowione są stawki za wykonywany zakres prac i częstotliwość ich wykonywania według zleceń przez administrację.

g) sprzątanie osiedli – w umowie określony jest miesięczny ryczałt a koszty rozliczane są na poszczególne nieruchomości wg ich powierzchni.

h) segregacja i wywóz gabarytów oraz dodatkowe sobotnie sprzątanie – koszty określa umowa i rozliczane są one na poszczególne nieruchomości.

i) usługi kominiarskie – obejmują dwukrotne czyszczenie przewodów spalinowych, jednokrotne czyszczenie przewodów wentylacyjnych oraz jednokrotne przeglądy przewodów spalinowych i podłączeń spalinowych. Koszt przypadający na daną nieruchomość uzależniony jest od ilości powyższych przewodów w danej nieruchomości i częstotliwości czyszczeń.

j) konserwacja instalacji domofonowej – umowa określa zakres wykonywanych prac za które ustalony został miesięczny ryczałt, który dzielony jest na poszczególne nieruchomości.

k) przeglądy elektryczne – zakres prac i wysokość ryczałtu określa umowa a koszty rozliczane są na poszczególne nieruchomości.

l) pozostałe usługi obce – w ramach potrzeb zlecane są zadania przez administrację Spółdzielni i indywidualnie wyceniane, obciążają tę nieruchomość na której wykonano prace.

ł) usługi eksploatacyjne – drobne prace naprawcze bądź związane z dewastacją na poszczególnych nieruchomościach wg zleceń przez administrację. Wynagrodzenie zgodne z umową wg stawki godzinowej.

m) koszty ogólne zarządzania i administracji – rozbijane są strukturą sprzedaży na poszczególne nieruchomości.

Wszystkie powyższe koszty zgromadzone na danej nieruchomości pokrywane są przez posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu lub właściciela wg swojego udziału w nieruchomości.

§ 8

Rozliczenie pozostałych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych

1. Pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości w oparciu o faktyczne koszty dotyczące danej nieruchomości wynikające z faktur lub innych dokumentów potwierdzających ich poniesienie.

2. Pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozlicza się na poszczególne lokale w następujący sposób :

a) podatek od nieruchomości z lokalu :

- podatek za grunt wyliczany jest według aktualnych stawek ujętych w uchwale Rady Miasta Skoczów, w podziale na poszczególne nieruchomości. Od ogółu powierzchni nieruchomości odliczana jest powierzchnia przypadająca pod dzierżawę terenu (np. pod kioski wolnostojące)
- podatek od budynków wyliczany jest według aktualnych stawek ujętych w uchwale Rady Miasta Skoczów w podziale na poszczególne nieruchomości. W skład powierzchni użytkowej lokalu wchodzi również piwnice. Jeśli wysokość pomieszczenia jest niższa od 2,20 m a wyższa od 1,40 m to do naliczenia podatku zalicza się połowę powierzchni. Z ogólnej powierzchni użytkowej wyłącza się powierzchnię dotyczącą działalności gospodarczej (lokale użytkowe wbudowane)
- podatek od gruntów i budynków związanych z działalnością gospodarczą obciąża tą nieruchomość, na której posadowione są budynki handlowe.

b) podatek od nieruchomości z mienia spółdzielni – podatek gruntowy i od budynków wyliczany jest oddzielnie.

Spółdzielnia składa „Deklarację podatku od nieruchomości” zgodnie z przepisami w m-cu styczniu za dany rok, natomiast w razie potrzeby składa korektę deklaracji podatku od nieruchomości do

Urzędu Miasta Skoczów uaktualniając należność (np. skorygowanie należności o podatek od nieruchomości od osób które dokonały przeniesienia własności lokalu).

Zaliczki na podatek od nieruchomości płacone są miesięcznie.

c) wieczyste użytkowanie gruntów :

Spółdzielnia w wieczystym użytkowaniu posiada nieruchomości należące do Gminy Skoczów. Nieruchomości te stanowią wydzielone działki, na których znajdują się pawilony handlowe oraz mienie Spółdzielni. Wartość tych nieruchomości określa Gmina. Za nieruchomości przeznaczone pod działalność gospodarczą uiszcza się opłatę roczną w wysokości 3% ich wartości, natomiast za nieruchomości związane z zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych Spółdzielnia uiszcza opłatę roczną w wysokości 1% wartości nieruchomości.

Wartość opłaty rocznej dzielona jest przez ogólną powierzchnię wszystkich nieruchomości i mnożona przez poszczególne powierzchnie danych nieruchomości, osobno dla lokali mieszkalnych i dla lokali użytkowych znajdujących się w budynku. Jeśli nieruchomość zabudowana jest tylko pawilonem handlowym wolnostojącym, to koszt wieczystego użytkowania gruntu obciąża wyłącznie lokale znajdujące się w tym budynku, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

d) ubezpieczenie majątku Spółdzielni :

Polisa ubezpieczeniowa obejmuje

- ubezpieczenie mienia od ognia i innych zdarzeń losowych
- ubezpieczenie mienia od kradzieży z włamaniem i rabunku
- ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej w związku z posiadaniem mienia zarządzaniem nieruchomościami
- ubezpieczenie sprzętu elektronicznego
- ubezpieczenie zewnętrznych urządzeń i instalacji
- ubezpieczenie szyb i przedmiotów szklanych

e) wywóz nieczystości :

Gospodarkę odpadami przejęła Gmina Skoczów, która ustala stawkę zł/osobę. Spółdzielnia na podstawie oświadczeń użytkowników lokali mieszkalnych zadeklarowała, że odpady gromadzone będą selektywnie. Osoby zajmujące lokale mieszkalne winne są wносить do Spółdzielni opłaty za odbiór odpadów miesięcznie wg zadeklarowanej ilości osób w naliczeniu czynszowym.

Spółdzielnia w imieniu wszystkich zamieszkałych w zasobach Spółdzielni sporządza deklarację i odprowadza opłatę za odbiór odpadów komunalnych do Urzędu Miasta w terminach ustalonych przez Gminę.

Lokale użytkowe mają spisana umowę o odbiór odpadów komunalnych bezpośrednio z Gminą Skoczów. Swoje odpady komunalne mogą składować do pojemników, które są własnością Spółdzielni.

f) energia elektryczna dostarczana do części wspólnych :

Koszty związane z energią elektryczną zróżnicowane są w zależności od zużycia na poszczególnych budynkach. Ogólny koszt zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych danego budynku dzieli się przez ilość lokali w tym budynku, ustalając w ten sposób miesięczną należność – dotyczy nieruchomości : Targowa, Osiedlowa, G. Bór, G. Morcinka i G. Morcinka 18
Dla nieruchomości Objazdowa liczone są koszty ogółem z nieruchomości i dzielone są przez ilość mieszkań w tej nieruchomości. (instalacja „AZART” oraz oświetlenie terenu przyłączone do jednego budynku a dotyczą całej nieruchomości).

Lokale użytkowe nie posiadające indywidualnych umów z Zakładem Energetycznym obciążane są wg zużycia ustalonego na podstawie podliczników energii elektrycznej.

g) zaliczki na pokrycie kosztów związanych z wymianą wodomierzy w mieszkaniach i nakładek będzie odnoszona z naliczenia czynszowego na konto rozrachunków dla każdego budynku oddzielnie. Faktycznie ponoszone koszty będą pokrywane z wpłaconych zaliczek. Wysokość opłaty za wymianę wodomierzy i nakładek naliczana jest wg udziału poszczególnych lokali w nieruchomości . Lokale użytkowe wbudowane objęte własnościowym prawem do lokalu albo prawem odrębnej własności, pokrywają koszty zgodnie z faktyczną ilością zamontowanych wodomierzy w lokalach.”

h) Koszt zakupu i montażu elektronicznych podzielników ciepła – Spółdzielnia dokonała jednorazowego zakupu podzielników wraz z ich montażem. Faktura została uregulowana w całości, natomiast koszty zostały zawieszony na koncie rozliczeń międzyokresowych kosztów i będą rozliczane w czasie przez okres 5 lat od daty montażu.

§ 9

Rozliczenie funduszu remontowego

1. Fundusz remontowy tworzy się z odpisu w koszty. Dla każdej nieruchomości ustala się odrębny odpis, do wysokości którego tworzony jest plan remontów na dany rok. Odpis na fundusz remontowy lokali mieszkalnych i garaży stanowi składnik zaliczki na pokrycie

kosztów eksploatacji za użytkowanie lokalu i wyliczany jest wg udziału lokalu w danej nieruchomości a dla lokali użytkowych wysokość odpisu wchodzi w opłatę czynszową.

2. Z corocznego odpisu na fundusz remontowy lokali mieszkalnych rezerwuje się kwotę na częściowe finansowanie kosztów wymiany stolarki okiennej. Zasady rozliczeń oraz warunki otrzymania dofinansowania zawiera **Załącznik Nr 3**.

3. Zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

4. W ramach Funduszu Remontowego dokonywana jest wymiana instalacji elektrycznej części wspólnych budynku oraz wewnętrzną część mieszkania – szczegóły zawiera **Załącznik Nr 4**

§ 10

Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu (media)

1. Koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania oraz koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnej ciepłej wody ujęte są w „Regulaminie rozliczania kosztów i ustalania opłat z tytułu dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Skoczowie ”.

2. Koszty dostawy wody oraz koszty odbioru ścieków ujęte są w „Regulaminie rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania odpłatności za wodę i ścieki w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Skoczowie”

§ 11

Rozliczenie dodatkowych opłat

1. Telewizja kablowa „Azart” i „Vectra” - opłata za gniazdko antenowe wyliczana jest według faktycznie ponoszonych kosztów z podziałem na poszczególne mieszkania korzystające z anteny zbiorczej „AZART” lub korzystające z pakietu podstawowego firmy „VECTRA”.

Osoby posiadające pakiet rozszerzony spisują bezpośrednio umowę z firmą obsługującą telewizję kablową (VECTRA).

Istnieje możliwość w każdym czasie rezygnacji z pakietu podstawowego telewizji VECTRA.

Sprzątanie kompleksowe klatek schodowych we wszystkich budynkach mieszkalnych w zasobach Spółdzielni – zgodnie z zawartymi umowami z firmami sprzątającymi. Koszt sprzątania klatek schodowych jest skalkulowany w zł/mieszkanie zgodnie z treścią zwartych umów.

3. Indywidualne ubezpieczenie mieszkania – każdy lokator ma możliwość ubezpieczenia swojego mieszkania od ognia i innych zdarzeń losowych opłacając miesięczną stawkę za ubezpieczenie mieszkania przy opłacie czynszowej za mieszkanie. Spółdzielnia w ich imieniu odprowadza firmie ubezpieczeniowej „UNIQA” wniesioną należność z tyt. ubezpieczenia lokalu. W przypadku wystąpienia szkody, lokator zgłasza szkodę do ubezpieczyciela lub do administracji Spółdzielni.

4. Opłata za korzystanie z dodatkowej piwnicy - każdemu lokatorowi przysługuje jedno pomieszczenie piwniczne. W przypadku, gdy w budynku jest więcej takich pomieszczeń niż liczba mieszkań, to indywidualnie za zgodą pozostałych mieszkańców danej klatki schodowej takie pomieszczenie może być zagospodarowane przez jednego mieszkańca. W tym wypadku odpłatność za korzystanie z dodatkowego pomieszczenia ustala Zarząd Spółdzielni, a przychody te są pożytkami z nieruchomości.

5. Opłata za indywidualne korzystanie z pralni lub suszarni :

a) za indywidualne korzystanie z pomieszczenia pralni osoba korzystająca będzie obciążana za użytą energię elektryczną, wodę i gaz. Jeśli w budynku jest pralnia, z której korzystają mieszkańcy budynku, koszty z tego tytułu obciążają budynek.

b) za indywidualne korzystanie z pomieszczeń suszarni osoba korzystająca będzie obciążana za zużyte ciepło w tym pomieszczeniu. Jeśli w budynku jest suszarnia, z której korzystają mieszkańcy budynku, koszty z tego tytułu obciążają budynek.

adres lokalu w zasobach spółdzielni. Kosztami takiej wysyłki są obciążani bezpośrednio dłużnicy będący adresatem takiej korespondencji

6. Opłata za ponoszone koszty indywidualnych wysyłek korespondencyjnych – zgodnie z deklaracją, osobom którym wysyła się korespondencję w związku ze zmianami zaliczki na pokrycie kosztów z tytułu eksploatacji na inny adres niż mieszkanie którego to opłata dotyczy, naliczana jest opłata w wysokości kosztów znaczka pocztowego i uśrednionej ilości wysyłanej korespondencji w ciągu roku w przeliczeniu na jeden miesiąc.

W opłacie tej nie zostały uwzględnione koszty wysyłki listem poleconym przed sądowych wezwań o zapłatę, wezwań do udostępnienia mieszkania w celu wykonania obowiązkowego przeglądu instalacji gazowej i przeglądów kominiarskich, koszty wysyłki wezwań o zapłatę należności, wezwań o zapłatę odsetek dla korespondencji wysyłanej za pośrednictwem poczty w sytuacji, gdy adres do doręczeń jest inny niż adres lokalu w zasobach spółdzielni. Kosztami takiej wysyłki są obciążane osoby posiadające spółdzielcze prawo do lokalu lub właściciele będący adresatem takiej korespondencji

§ 12

Rozliczenie zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów

Spółdzielnia nie ma zobowiązań z innych tytułów

IV. Zasady ustalania opłat za użytkowanie lokali

§ 13

Zasady podstawowe :

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawa do lokalu, są zobowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z :

- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
- zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów

przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego Regulaminu. Uczestniczą oni również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię zgodnie ze Statutem § 37 pkt 8.

2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z :

- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni

- zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów

przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego Regulaminu. Uczestniczą oni również w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię zgodnie ze Statutem § 37 pkt 8.

3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z :

- eksploatacją i utrzymaniem ich lokali
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych
- innymi kosztami zarządu nieruchomością wspólną
- eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonej nieruchomości

przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego Regulaminu. Mogą one również korzystać odpłatnie z działalności społeczno – oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.

4. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na jej rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu albo prawa odrębnej własności lokalu nie wnoszą do Spółdzielni żadnych opłat na utrzymanie mienia Spółdzielni, dlatego też nie korzystają z nadwyżki bilansowej wypracowanej przez Spółdzielnię.

Obowiązani są jednak uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokalu do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w powyższych punktach w zależności od tytułu prawnego do lokalu.

5. Najemcy lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży są obowiązani wносить czynsz najmu i pozostałe opłaty wynikające z umów zawartych zgodnie z Regulaminem najmu lokali mieszkalnych i lokali użytkowych.

6. Dzierżawcy terenu opłacają czynsz zgodnie z podpisaną umową dzierżawy.

7. Osoby zajmujące lokale mieszkalne i użytkowe bez tytułu prawnego są obowiązane wносить odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu na pokrycie kosztów wg dotychczasowych zasad (wysokość z przed ustania tytułu prawnego do lokalu).

§ 14

Spółdzielnia nie tworzy odpisu na działalność społeczno – wychowawczą i kulturalną. W przypadku, kiedy Walne Zgromadzenie przeznaczy część nadwyżki bilansowej na pokrycie kosztów związanych z działalnością społeczno – wychowawczą i kulturalną, Zarząd w ramach tych środków organizuje „wigilijkę” dla samotnych seniorów będących członkami naszej Spółdzielni oraz ewentualnie dofinansowuje działalność organizacji dla uczestniczących w niej dzieci członków naszej Spółdzielni.

§ 15

Ustalenie opłat dla użytkowników lokali

1. Każdego roku ustalana jest nowa kalkulacja opłaty czynszowej wg planowanych kosztów eksploatacji i utrzymania lokali, nieruchomości wspólnych, kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni dla każdej nieruchomości oddzielnie, uwzględniając podział kosztów dla najemców lokali mieszkalnych, nie członków posiadających odrębną własność do lokalu, członków posiadających lokatorskie lub własnościowe prawo do lokali oraz członków posiadających odrębną własność do lokalu w danych nieruchomościach. Kalkulację opiniuje Rada Nadzorcza i zatwierdza Zarząd Spółdzielni. Stanowi ona integralną część Planu Gospodarczo Finansowego na następny rok.

2. Rozbicie przychodów :

a) Przychody z eksploatacji zasobów mieszkaniowych w tym :

- 1) przychody z eksploatacji własnych zasobów lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych z własnościowym prawem do lokalu oraz z prawem odrębnej własności do lokalu użytkowego (KUN) powiększone o pożytki z nieruchomości (oprócz najemców lokali) liczone udziałem w nieruchomości
- 2) odpis na fundusz remontowy liczony udziałem w nieruchomości w tym dodatkowy odpis dla nie członków, którzy uzupełniają wpływy na fundusz remontowy ze względu na ewentualną uchwałę podjętą przez Walne Zgromadzenie o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej na fundusz remontowy
- 3) podatek od nieruchomości z lokali mieszkalnych liczony udziałem w nieruchomości
- 4) podatek od nieruchomości z mienia Spółdzielni liczony udziałem w nieruchomości

- 5) wieczyste użytkowanie gruntów liczone udziałem w nieruchomości
- 6) ubezpieczenie majątku mienia Spółdzielni liczone udziałem w nieruchomości
- 7) przychody z wywozu nieczystości liczone wg deklaracji od ilości osób na mieszkaniu
- 8) przychody z energii elektrycznej z części wspólnych liczonej z kosztów budynku w przeliczeniu na jedno mieszkanie
- 9) opłata stała za centralną ciepłą wodę liczona zł/mieszkanie
- 10) zaliczki na pokrycie kosztów związanych z wymianą wodomierzy w lokalach i nakładek – według ceny z umowy liczone udziałem w nieruchomości dla lokali mieszkalnych a dla lokali użytkowych wbudowanych objętych własnościowym prawem do lokalu albo prawem odrębnej własności, liczone na podstawie faktycznej ilości zamontowanych wodomierzy w lokalach.
- 11) zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania liczone na m²
- 12) zaliczki na poczet podgrzania wody liczone na m³ wg zadeklarowanej normy zużycia
- 13) zaliczki na poczet zimnej wody liczone na m³ wg zadeklarowanej normy zużycia
- 14) opłata stała za wodę liczona z budynku w przeliczeniu na mieszkanie
- 15) zaliczki na poczet odprowadzanych ścieków liczone na m³ wg zadeklarowanej normy do zimnej wody
- 16) opłata stała za odprowadzone ścieki liczona z budynku w przeliczeniu na mieszkanie
- 17) zaliczka z tytułu wody nie zarejestrowanej przez liczniki indywidualne a wykazane na liczniku głównym - liczona zł/lokal w rozbiciu na wodę i ścieki
- 18) przychody z korzystania z anten telewizyjnych – rozliczenie z firmą po kosztach obsługi
- 19) indywidualne korzystanie ze sprzątania wiatrołapów – liczone wg umowy
- 20) ubezpieczenie indywidualne mieszkania przy czynszu – liczone wg taryfy – stawki ubezpieczyciela
- 21) przychody z dodatkowej piwnicy, pralni lub suszarni – traktowane jako pożytki z nieruchomości
- 22) przychody z opłat za wysyłanie korespondencji na inny adres niż adres mieszkania
- 23) opłata na pokrycie kosztów zakupu i montażu elektronicznych podzielników kosztów ciepła – liczona udziałem w nieruchomości. Lokale mieszkalne oraz opomiarowane lokale użytkowe na nieruchomości Objazdowa będą obciążane miesięczną ratą z tytułu pokrycia kosztów zakupu i montażu podzielników począwszy od dnia 01.01.2022 r. zgodnie z kalkulacją opłat. Kwota raty została wyliczona w oparciu o planowany okres spłaty i na podstawie udziału lokalu w nieruchomości. Wysokość rat może ulec zmianie w sytuacji, gdy po ostatecznym rozliczeniu montażu wystąpi różnica pomiędzy planowaną a faktycznie zakupioną ilością podzielników ciepła „

- b) Przychody z eksploatacji lokali użytkowych wbudowanych i pożytki w nieruchomości w tym :
- 1) przychody z lokali użytkowych własnościowych i z prawem odrębnej własności – liczone wg kalkulacji kosztów jak dla lokali mieszkalnych
 - 2) przychody z lokali użytkowych w najmie – liczone wg umowy
 - 3) przychody z kiosków i warsztatów – liczone wg umowy
 - 4) przychody z reklam – liczone wg umowy
 - 5) odpis na fundusz remontowy z lokali użytkowych z własnościowym prawem do lokalu
 - 6) odpis na fundusz remontowy z lokali użytkowych w najmie
 - 7) przychody z tytułu centralnego ogrzewania
 - 8) przychody z tytułu centralnej ciepłej wody
 - 9) przychody z tytułu zużycia wody
 - 10) przychody z tytułu odprowadzanych ścieków
- c) Przychody z eksploatacji garaży wolno stojących w tym ;
- 1) przychody z tytułu podatku od nieruchomości
 - 2) przychody z tytułu ubezpieczeń boksów garażowych
 - 3) przychody z tytułu dzierżawy terenu pod blaszane boksy garażowe
 - 4) przychody z tytułu eksploatacji (pokrycie części kosztów zarządzania i administracji)
 - 5) przychody z tytułu remontów i napraw – dotyczy tylko boksów garażowych położonych przy ulicy Objazdowej i G. Bór i Targowej
- d) Przychody z eksploatacji lokali wolno stojących – pawilony i pożytki S.M. :
- 1) przychody z lokali użytkowych w najmie – pawilony – wg umowy
 - 2) przychody z reklam – wg umowy
 - 3) odpis na fundusz remontowy wg kalkulacji
 - 4) przychody z tytułu centralnego ogrzewania
 - 5) przychody z tytułu zużytej wody i odprowadzanych ścieków

V. Zasady rozliczania pożytków i innych przychodów Spółdzielni

§ 16

1. 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 proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

a) planowana wielkość pożytków z nieruchomości ustalana jest na podstawie zysków otrzymanych z tytułu dzierżawy terenu i reklam z roku poprzedniego oraz z planowanych przychodów z tytułu wynajętych piwnic z roku bieżącego.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

a) Walne Zgromadzenie podejmuje Uchwałę o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej, która pochodzi z własnej działalności gospodarczej.

b) nadwyżka bilansowa przeznaczona jest tylko dla członków Spółdzielni. Na podstawie ilości członków powiadomionych o terminie Walnego Zgromadzenia ustala się wielkość pożytków przypadających na członka. Wielkość ta odpowiada co do wysokości kwocie, którą nie członkowie zobowiązani są dopłacić.

VI. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i opłat wnoszonych na poczet tych kosztów

§ 17

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 w/w Ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Wynik powyższy uwzględniany jest w tworzeniu kalkulacji kosztów na rok następny.

Powyższe rozliczenie dotyczy nieruchomości mieszkalnych i garażowych.

2. Lokale użytkowe z własnościowym prawem do lokalu i z prawem odrębnej własności traktowane są w kalkulacji jak lokale mieszkalne, za wyjątkiem wysokości podatku od nieruchomości, który jest wyższy dla działalności gospodarczej.

3. Lokale użytkowe w najmie opłacają czynsz w wysokości ustalonej w Umowie wraz z

późniejszymi aneksami do umowy.

4. Media dostarczane do mieszkań (centralne ogrzewanie, centralna ciepła woda, zimna woda i ścieki) rozliczane są zgodnie z odrębnymi Regulaminami.

VII. Terminy wnoszenia opłat za użytkowanie lokali oraz naliczenie odsetek za nieterminowe wpłaty należności czynszowych

§ 18

1. Zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji dla lokali mieszkalnych, garaży i piwnic wnoszone są do ostatniego roboczego dnia miesiąca za dany miesiąc.

Dla najemców lokali użytkowych, oraz dzierżawców termin powstania i ustalenia obowiązku wnoszenia opłat regulują daty wystawione na fakturze.

2. Dociążenie za pralnie i suszarnie wystawione jest w terminach rozliczenia mediów.

3. Termin wpłaty uważa się za zachowany, zgodnie z postanowieniem kodeksu cywilnego, jeżeli środki finansowe pochodzące z opłat za używanie lokali znajdują się w terminie zgodnie z pkt 1 na rachunku Spółdzielni.

4. Od wpłaconych po terminie opłat czynszowych naliczane są odsetki ustawowe. Jeśli naliczone odsetki nie przekraczają kosztu znaczka pocztowego to Spółdzielnia odstępuje od ich naliczenia.

5. Zarząd może umorzyć w całości lub w części naliczone odsetki w sytuacji, kiedy dochodzenie na drodze sądowej środków finansowych pochodzących wyłącznie z odsetek jest nieuzasadnione ekonomicznie. Odsetki takie pochodzą najczęściej od osób będących w trudnej sytuacji finansowej i egzekucja należności nie przyniosłaby oczekiwanego efektu, a Spółdzielnia poniosłaby koszty związane z dochodzeniem roszczeń.

6. Przyjmuje się, że wniesione opłaty czynszowe są zaliczane na poczet najstarszych należności, chyba, że na dowodzie wpłaty zaznaczono jakiego okresu wpłata dotyczy.

VIII. Przepisy końcowe

IX.

§ 19

1. Regulamin zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Skoczowie nr 5 z dnia 25.03.2024 rok i obowiązuje od dnia podjęcia.

2. Traci moc Regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 16 z dnia 29.11.2021 rok który obowiązywał od dnia podjęcia.

Maniela Kochutek

/ Sekretarz Rady Nadzorczej/

[Signature]

/Przewodniczący Rady Nadzorczej/

RADCA PRAWNY
KtB - 406

mgr Dominik Gogol

ZAŁĄCZNIK NR 1

do Regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
oraz ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Skoczowie

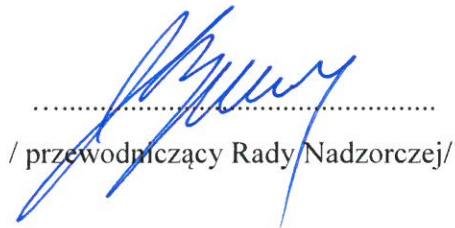
Wykaz robót konserwacyjnych, eksploatacyjnych i usług związanych z bieżącym utrzymaniem zasobów mieszkaniowych

1. Naprawa elementów drzwi zewnętrznych do klatek schodowych, wiatrołapów i piwnic t.j. wymiana zniszczonych elementów konstrukcyjnych, blach, zamka, samozamykacza, zawiasów, montaż stopek blokujących, szklenie, malowanie zabezpieczające oraz smarowanie.
2. Naprawa okien w lokalach mieszkalnych, na klatkach schodowych i w piwnicach, t.j. w lokalach mieszkalnych dot. starej stolarki, regulacje, wymiana okuć, uszczelnienie parapetów, natomiast na klatkach schodowych i w piwnicach regulacja, uszczelnienie parapetów, szklenie oraz wymiana okuć.
3. Naprawa, uzupełnienie elementów balustrad schodowych wewnętrznych i zewnętrznych wraz z wymianą pochwytów, uzupełnienie malowania na wymienionych elementach, wykonanie dodatkowych pochwytów na biegach schodowych w klatkach oraz w zejściach do piwnic.
4. Naprawa uszkodzonych drzwiczek do skrzynek pocztowych bez wymiany zamka.
5. Uzupełnienie ubytków ścianek działowych w piwnicach (do 1m²), ewentualne osadzenie ponowne drzwi do pomieszczeń piwnic indywidualnych.
6. Miejscowe uzupełnienie ścian z cegły (do 0,25 m³) dla części wspólnych.
7. Uzupełnienie posadzek cementowych, z płytek PCV (do 2 m²), lastrik (do 1 m²), wykładzin rulon do (3 m²), stopnic (do 0,1 m) dla części wspólnych.
8. Uzupełnienie, miejscowe naprawy tynku na klatkach schodowych, piwnicach, wiatrołapach, cokołach, balkonach, olicowanie z płytek.
9. Uszczelnienie miejscowe balkonów, uzupełnienie posadzki cementowej (do 1 m²), okuć blacharskich (do 1 mb).
10. Miejscowe wymiany, poziomowanie, wyrównanie zapadlisk oraz uzupełnienie płytek chodnikowych.
11. Naprawa, wymiana, likwidacja przecieków na instalacjach sanitarnych : (w tym na instalacji wodnej w części wspólnej do zaworu z licznikiem wody, a na instalacji kanalizacyjnej do trójnika)
 - a) likwidacja przecieków na instalacji wodnej, założenie opasek lub wymiana rur do 1 mb

- b) pojedyncze wymiany uszkodzonych wodomierzy
 - c) udrożnienie pionów, poziomów kanalizacyjnych, płukanie, miejscowa wymiana rur do 2mb
 - d) uszczelnienie instalacji gazowej, konserwacja, ewentualna wymiana skrzynek głównych, malowanie rur
 - e) czyszczenie gajgerów, korytek odpływowych, studzienek kanalizacji deszczowej
12. Montaż, naprawa, wymiana i konserwacja urządzeń zabawowych, znaków drogowych, gablotek, ogrodzeń, ekranów zabezpieczających, trzepaków – polegająca na miejscowym spawaniu, konserwacji, uzupełnieniu brakujących elementów, malowaniu.
13. Miejskowe naprawy elementów śmietników t.j. blach, okuć, malowanie oraz drobne naprawy kubłów na śmieci i pojemników.
14. Likwidacja zacieków, pleśni w lokalach mieszkalnych.
15. Czyszczenie z liści i usuwanie śniegu oraz sopli z daszków wiatrołapów.
16. Miejskowe naprawy rynien, rur spustowych oraz gajgerów.
17. Przeprowadzenie eksmisji z lokalu.
18. Usuwanie zgłoszonych awarii po godzinach pracy, ewentualne ich zabezpieczenie.
19. Inne prace nie ujęte w wykazie, a wynikające z bieżącej eksploatacji budynku i nieruchomości.



/sekretarz Rady Nadzorczej/



/przewodniczący Rady Nadzorczej/


RADCA PRAWNY
KtB - 406

mgr Dominik Gogol

ZAŁĄCZNIK NR 2

do Regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
oraz ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Skoczowie

Szczegółowe zasady rozliczeń energii elektrycznej w pomieszczeniach ogólnodostępnych

1. Okres rozliczeniowy kosztów energii elektrycznej obejmuje 12 miesięcy (od 01 lipca roku poprzedniego do 30 czerwca roku bieżącego).
2. Na podstawie poniesionych kosztów w danym budynku za okres w/w 12-tu miesięcy oraz uwzględniając ewentualną podwyżkę cen energii elektrycznej, ustala się średni koszt miesięczny na mieszkanie w danym budynku do kalkulacji na następny rok.
Na nieruchomości Objazdowa w/w koszty liczone są z całej nieruchomości za powyższy okres, uwzględniając ewentualną podwyżkę cen energii elektrycznej i z tej wielkości ustala się koszt na jedno mieszkanie w tej nieruchomości.
3. Energia elektryczna wykorzystywana jest do oświetlenia klatek schodowych, wejść do budynku, piwnic, zasilania dzwonek elektrycznych, domofonów, pomp cyrkulacyjnych oraz telewizji kablowej. Z energii elektrycznej mogą korzystać firmy wykonujące prace na rzecz Spółdzielni.
4. Dopuszcza się do odpłatnego korzystania z w/w sieci energetycznej dla indywidualnych potrzeb lokatorów w oparciu o zainstalowany podlicznik lub ryczałt ustalony na podstawie mocy zainstalowanych urządzeń.
5. W przypadku nielegalnego podłączenia się do sieci Zarząd Spółdzielni może wystąpić do Sądu o roszczenie z tego tytułu.
6. Wpływy uzyskane z nielegalnego podłączenia się do sieci pomieszczeń ogólnodostępnych wymienione w pkt. 5 wpłyną na pokrycie kosztów zużycia energii elektrycznej na dany budynek.

Mariola Kochutek
.....

/sekretarz Rady Nadzorczej/

[Signature]
.....
/przewodniczący Rady Nadzorczej/

RADCA PRAWNY
KtB-406

mgr Dominik Gogoł

ZAŁĄCZNIK NR 3

do Regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
oraz ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Skoczowie

Zasady rozliczenia kosztów wymiany stolarki okiennej oraz warunki otrzymania dofinansowania części kosztów

1. Przez stolarkę okienną rozumie się okna i drzwi balkonowe drewniane, plastikowe lub aluminiowe.
2. Administracja S.M. „Wspólnota” na pisemny wniosek osoby, której przysługuje prawo do lokalu, wydaje warunki techniczne oraz warunki dofinansowania do wymiany stolarki okiennej.
3. Warunki techniczne obejmują między innymi :
 - a) na wymienioną stolarkę okienną wymagana jest gwarancja co najmniej na 5 lat od dnia dokonania wymiany
 - b) w przypadku wykonania wymiany okien w mieszkaniu oraz stwierdzenie przez służby techniczne administracji nieprawidłowego montażu : istniejących parapetów, nowych parapetów, braku uszczelnienia, połączenia ramy okna z węgarzami, dziur po gwoździach w parapetach zewnętrznych, administracja zastrzega sobie prawo zlecenia wykonania prawidłowego osadzenia okien, pomniejszając kwotę dofinansowania o kwotę w/w prac łącznie z wbudowanym materiałem
 - c) dokonując zakupu stolarki okiennej należy bezwzględnie uzyskać od sprzedawcy dokumentację techniczną dotyczącą stolarki. Przedmiotowa stolarka winna spełniać warunki normatywnie infiltracji powietrza w zakresie $0,5 - 1 \text{ m}^3/\text{m}^2 \cdot \text{h} \cdot \text{daPa}^{2/3}$
 - d) w przypadku zastosowania okien o infiltracji powietrza $< 0,5 \text{ m}^3/\text{m}^2 \cdot \text{h} \cdot \text{daPa}^{2/3}$ okna wyposażone muszą być w nawiewniki higrosterowane wbudowane w skrzydła lub nawietrzaki wrębowe. Ilość nawiewników należy każdorazowo wyliczyć w zależności od typu pomieszczeń w mieszkaniu biorąc pod uwagę Polską Normę : PN-83/B-03430Az3 2000 „wentylacja w budynkach mieszkalnych zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej”. Wymagania określają ilość powietrza jaką należy usunąć, a więc równocześnie dostarczyć do poszczególnych pomieszczeń. Strumienie objętości powietrza, niezależnie od rodzaju wentylacji, powinny wynosić ca najmniej :

- dla kuchni z oknem zewnętrznym, wyposażonej w kuchnię gazową lub węglową – 70 m³/h
- dla kuchni z oknem zewnętrznym, wyposażonej w kuchnię elektryczną – w mieszkaniu do 3 osób – 30 m³/h
- w mieszkaniu dla więcej niż 3 osoby – 50 m³/h
- dla kuchni bez okna zewnętrznego lub dla wnęki kuchennej, wyposażonej w kuchnię elektryczną – 50 m³/h
- dla łazienki (z ustępem lub bez) - 50 m³/h
- dla oddzielnego ustępu – 30 m³/h
- dla pomocniczego pomieszczenia bezokiennego – 15 m³/h

e) powierzchnia okien otwieralnych do powierzchni okien stałych (typu witryna), powinna wynosić min 50% dla każdego pomieszczenia

4. Warunki dofinansowania :

a) z corocznego odpisu na fundusz remontowy lokali mieszkalnych w danej nieruchomości rezerwuje się kwotę na dofinansowanie kosztów wymiany stolarki okiennej w wysokości 10% . W przypadku wypłat dofinansowania na bieżąco, ustala się rezerwowaną kwotę dofinansowania na następny rok w wysokości dwukrotnej wielkości wypłaconej kwoty z roku poprzedniego

b) podstawą wydania zgody na wymianę stolarki okiennej podlegającej dofinansowaniu jest brak zaległości czynszowych

c) musi zostać spisany przez upoważnione służby administracji S.M. „Wspólnota” protokół z odbioru dokonanej wymiany stolarki okiennej, w którym nie będzie uwag co do poprawności dokonanej wymiany

d) koszt wymiany okien ustalany jest wg średniej ceny stolarki okiennej wynikającej z otrzymanych ofert cenowych od firm z terenu miasta Skoczowa za poprzedni rok. Wysokość dofinansowania wynosi 30% od w/w średniej ceny, zatwierdzonej przez Zarząd Spółdzielni w m-cu styczniu każdego roku

e) wypłata dofinansowania do dokonanej wymiany stolarki okiennej następuje w drugim miesiącu każdego kwartału wg kolejności protokołów odbioru wymienionej stolarki. Rezerwowana kwota do wypłaty z tytułu dofinansowania wymiany stolarki okiennej zostaje podzielona na kwartały.

f) okres eksploatacji stolarki okiennej przyjmuje się na 25 lat. Po tym okresie można ubiegać się o kolejne dofinansowanie do wymiany okien. Wartość dofinansowania wypłacana jest w przeliczeniu na miesiące.

W przypadku wcześniejszej wymiany stolarki okiennej dofinansowanie wyliczone będzie jako 1/25 wartości dofinansowania za każdy rok eksploatacji okien. Wartość ta liczona będzie za okres od

poprzedniego odbioru okien do aktualnego odbioru, według aktualnych cen przyjętych na dzień wymiany w rozliczeniu miesięcznym.

g) osoby, które wymieniły okna przed 2010 rokiem a nie wyposażyły okna w nawietrzaki, mogą ubiegać się o dofinansowanie do poniesionych kosztów związanych z zakupem i montażem w/w nawietrzaków w wys. 30% poniesionych kosztów (przedłożenie faktury zakupu w dziale administracji Spółdzielni) jednak z zastrzeżeniem, że koszt jednego nawietrzaka z montażem do dofinansowania nie będzie przekraczał wartości 200-tu złotych

h) po przyjęciu protokołu wymiany stolarki okiennej bez zastrzeżeń, dział administracji sporządza rejestr osób oczekujących na dofinansowanie części poniesionych kosztów wymiany stolarki okiennej. O kolejności dofinansowania decyduje data przyjęcia protokołu odbioru. Wypłata dofinansowania następuje w drugim miesiącu każdego kwartału na podstawie list wypłat zatwierdzonych przez Zarząd S.M. „Wspólnota”

i) osoby, którym udzielono dofinansowanie, powiadamiane są imiennie o terminie wypłaty. Niedopuszczalne jest samowolne potrącanie dofinansowania z należnej opłaty czynszowej

j) w przypadku zbycia lokalu lub ustania członkostwa (za wyjątkiem dziedziczenia) przed spisaniem protokołu odbioru wymiany stolarki okiennej, prawo uzyskania dofinansowania wygasa

5. W sprawach nie unormowanych postanowieniami niniejszego załącznika decyzje podejmuje Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w oparciu o postanowienia statutu oraz innych regulaminów.

Małgorzata Kochutek

/sekretarz Rady Nadzorczej/

[Signature]

/Przewodniczący Rady Nadzorczej

RADCA PRAWNY
KtB - 406

mgr Dominik Gogol

ZAŁĄCZNIK NR 4

do Regulaminu w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
oraz ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Skoczowie

Zasady wymiany instalacji elektrycznej stanowiącej część wspólną budynku, oraz wewnętrzną część mieszkania

1. Instalacja elektryczna stanowiąca część wspólną budynku obejmuje: odcinek przewodu elektrycznego w mieszkaniu od skrzynki bezpieczników głównych do licznika, instalację elektryczną na klatkach schodowych, dachach i elewacjach budynków oraz w piwnicach.

Odpowiedzialność za stan oraz zakres remontów instalacji elektrycznej stanowiącej część wspólną budynku spoczywa na administracji Spółdzielni.

2. Instalacja elektryczna stanowiąca wewnętrzną część mieszkania obejmuje : skrzynkę bezpiecznikową, przewody elektryczne rozproszone w mieszkaniu, wypusty oświetleniowe oraz gniazda zasilające.

Odpowiedzialność za stan oraz zakres remontów instalacji elektrycznej stanowiącej wewnętrzną część mieszkania spoczywa na prawnym użytkowniku.

Remonty instalacji elektrycznej stanowiącej wewnętrzną część mieszkania mogą być prowadzone po pisemnym złożeniu wniosku osoby zainteresowanej do Spółdzielni i otrzymaniu przez administrację Spółdzielni warunków technicznych, których należy dopełnić przy wykonywanym remoncie.

Po zakończeniu remontu instalacji elektrycznej stanowiącej wewnętrzną instalację mieszkania należy bezwzględnie wykonać wymagane pomiary a protokół sporządzony przez uprawniony do prowadzenia wymienionych robót podmiot należy dostarczyć do działu techniczno-administracyjnego Spółdzielni.

3. Na pisemny wniosek osoby zamierzającej dokonać wymiany instalacji elektrycznej stanowiącej wewnętrzną instalację mieszkania, administracja S.M. wykona (w przypadku zaistnienia takiej potrzeby) wymiany instalacji elektrycznej stanowiącej część wspólną budynku.

4. W przypadku kompleksowego remontu instalacji elektrycznej stanowiącej część wspólną budynku, administracja nie pokrywa kosztów związanych z rozbiórką dodatkowych wykończeń ściennych mieszkania np. paneli, kafelek, gładzi gipsowych, przemalowań pomieszczeń po wymianie, rozbiórki oraz demontażu umeblowania.

Małgorzata Kochutek

/sekretarz Rady Nadzorczej/

[Signature]

/przewodniczący Rady Nadzorczej/

[Signature]
RADCA PRAWNY
KtB - 406

mgr Dominik Gogol