

R E G U L A M I N

obowiązków Spółdzielni i członków oraz innych użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale z uwzględnieniem dodatkowego i ponadnormatywnego wyposażenia mieszkań.

& 1

1. Regulamin opracowano w oparciu o postanowienia & 42 ust 1 pkt 23 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” w Słupsku
2. Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty remontowe, konserwacyjne oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali.
Do wewnątrz lokalu zalicza się zewnętrzne strony drzwi wejściowych i stolarki okiennej.
3. Pod określeniem lokalu rozumie się lokal mieszkalny , piwnicę lokatorską i inne pomieszczenia dodatkowe przydzielone do wyłącznego użytkowania członków Spółdzielni oraz innych użytkowników lokali.
4. Pod pojęciem użytkownik rozumie się :
 - Członka Spółdzielni
 - Najemcę, dzierżawcę
 - Osobę posiadającą inny tytuł prawny do lokalu a nie będącą członkiem Spółdzielni

I. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali.

& 2

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:

1. Naprawa pionów wodociągowych zimnej i ciepłej wody do zaworu odcinającego poszczególne mieszkania oraz pionów kanalizacyjnych i przewodów cyrkulacyjnych ciepłej wody.
2. Wymiana instalacji wodociągowej zimnej i ciepłej spowodowana korozją od wewnątrz instalacji i powstania osadu / tzw. kamienia / uniemożliwiającego przepływ wody.
3. Naprawa i konserwacja całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania.
4. Naprawa całej wewnętrznej instalacji gazowej bez przyborów tj. piecyków gazowych i kuchenek.
5. Naprawa podejścia elektrycznego do indywidualnego licznika dla danego lokalu.
6. Okresowe kontrole z częstotliwością zgodną z przepisami polegające na sprawdzeniu technicznej sprawności instalacji gazowej, przewodów kominowych / dymowych, spalinowych i wentylacyjnych / oraz instalacji elektrycznej.
7. Naprawa ścian i sufitów, jeśli uszkodzeniu uległy elementy konstrukcji budynku.

8. Naprawy polegające na usunięciu zniszczeń i uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni / np.: przeciek dachu lub przez ścianę szczytową /.
9. Naprawa lub wymiana elementów wykończenia lokalu uszkodzonych na skutek ujawnienia się wad ukrytych innych elementów np: uszkodzenia posadzki wskutek załamania się dolnych warstw konstrukcyjnych.

Nie uważa się za uszkodzenia pęknięć powłoki tynkarskiej i malarskiej na złączu prefabrykatów bez wyraźnego przemieszczenia.

10. Zabezpieczenie szafek z licznikami energii elektrycznej i gazu znajdujących się poza pomieszczeniem lokatora.
11. Malowanie zewnętrznej strony drzwi do mieszkań w czasie malowania klatki schodowej oraz malowanie stolarki okiennej od zewnątrz podczas malowania elewacji budynku.
12. Remont i konserwacja w lokalu całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania bez głowic grzejnikowych zaworów termostatycznych.
W przypadku wymiany zaworu grzejnikowego przez Spółdzielnię i braku możliwości wykorzystania dotychczasowej głowicy Spółdzielnia wymienia również głowicę grzejnikową.

& 3

1. Użytkownik obowiązany jest udostępnić Spółdzielni użytkowany lokal w celu wykonania wymienionych wyżej prac konserwacyjno- remontowych .
W sytuacjach awaryjnych / np.: zalewanie mieszkania, ulatnianie się gazu w lokalu itp. / lokal winien być udostępniony w terminie natychmiastowym.
2. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo komisyjnego wejścia do lokalu w przypadku konieczności zapobiegania powstania znacznych szkód lub innego niebezpieczeństwa.
3. W przypadku braku zgody użytkownika na wykonanie prac remontowych w użytkowanym lokalu Spółdzielnia doprowadzi do udostępnienia lokalu w drodze sądowej w oparciu o postanowienia & 13 pkt 13 Statutu Spółdzielni i Prawa Lokalowego oraz do pokrycia szkód wynikłych ze zwłoki w wykonaniu prac remontowych.
4. Jeżeli użytkownik samodzielnie zabudował wejścia do kanałów wentylacyjnych i pionów sanitarnych lub wymienił rozbieralny ekran na zabudowę stałą , a także gdy dokonał położenia okładzin ściennych i podłogowych Spółdzielnia wykonując prace remontowo-modernizacyjne nie dokona zwrotu kosztów demontażu i montażu w/w prac oraz kosztów materiałowych.
5. Jeśli piony te były wbudowane zgodnie z dokumentacją techniczną, Spółdzielnia zwraca koszty za powierzchnię demontowaną niezbędną dla przeprowadzenia remontu , a nie za całą ścianę.
Powyższe obowiązuje w każdym przypadku to jest również, gdy lokator uzyskał zgodę Spółdzielni na zabudowę.

II. Obowiązki użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali.

& 4

Do obowiązków użytkownika zajmującego lokal w budynku należy :

1. Malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów, malowanie farbami olejnymi stolarki okiennej i drzwiowej oraz elementów metalowych jak rury wodne, gazowe, grzejniki c.o itp.
Zależnie od stosowanych materiałów i technologii częstotliwość wykonywania robót renowacyjnych – w miarę potrzeb wynikających z własności techniczno-estetycznych tych powłok.
W przeciętnych warunkach eksploatacji lokalu w zasadzie cykl 4 letni zabezpiecza właściwy stan estetyczny i techniczny wnętrza.
2. Malowanie olejne zewnętrznych powierzchni stolarki okiennej, balustrad balkonowych oraz podokiennych parapetów blaszanych należy przeprowadzać w miarę potrzeb lecz nie rzadziej niż raz na 3 lata w miesiącach / maj i wrzesień / w sposób gwarantujący zabezpieczenie jej przed warunkami atmosferycznymi.
Przed malowaniem należy oczyścić powierzchnię, zeszkrobać łuszczącą się farbę oraz uzupełnić okitowanie szyb.
Osoby w podeszłym wieku o niepełnej sprawności fizycznej niezdolne do wykonania zewnętrznych robót malarskich i zachowania pełnego bezpieczeństwa pracy, powinny zlecić wykonanie tych robót wykonawcy, który wykona w/w roboty na koszt użytkownika z zachowaniem warunków technicznych i przepisów BHP.
Szyby w balustradach balkonowych wymienia użytkownik na własny koszt.
3. Naprawa drzwi i okien w lokalu polegająca m.in. na:
 - uszczelnieniu stolarki okiennej i drzwi balkonowych
 - remoncie ościeżnic okiennych i drzwiowych
 - remoncie parapetów okiennych, uszczelnieniu połączeń ze ścianą itp.
 - dopasowaniu skrzydeł okiennych i drzwiowych
4. Wymiana stolarki okiennej i drzwiowej / dotyczy również drzwi wejściowych / do lokalu w przypadku jej zużycia w okresie krótszym niż 50 lat dla stolarki wewnętrznej i 30 lat dla stolarki zewnętrznej / stolarki okiennej / licząc od daty odbioru budynku do użytku lub daty wymiany stolarki na nową.
5. W przypadku konieczności wymiany okien oraz drzwi balkonowych w lokalu przed upływem 30 lat ich eksploatacji wymiany dokonuje użytkownik lokalu. Stawkę dofinansowania ustala raz na rok za 1m² wymiany stolarki okiennej Zarząd Spółdzielni w ramach limitu środków przeznaczonych na ten cel i o kolejności zgłoszeń.
Wypłata należnej użytkownikowi kwoty nastąpi po wykonaniu przez użytkownika wymiany stolarki i odbiorze tych robót przez administrację Spółdzielni przy zachowanej odpowiedniej kolorystyce / taka jak poprzednia / okien oraz przynajmniej jedno skrzydło okienne w każdym pomieszczeniu musi być uchylne. Dofinansowanie do wymiany okna w mieszkaniu może być przyznane jednokrotnie / raz na 30 lat /.
Rada Nadzorcza ustala corocznie nie przekraczalny limit środków na dofinansowanie do wymiany okien.
6. W uzasadnionych przypadkach wymiany stolarki okiennej może dokonać Spółdzielnia po wpłaceniu przez użytkownika przypadającej na niego części kosztów tych robót – indywidualne decyzje w tym zakresie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
Zgłoszenia w sprawie wymiany stolarki wg wyżej wymienionych zasad będą

realizowane w roku następnym po uwzględnieniu kosztów z tego tytułu w planie remontów roku przyszłego, chyba, że w danym roku Spółdzielnia będzie posiadała środki finansowe.

Wypłata należnej użytkownikowi kwoty nastąpi z funduszu na roboty nieprzewidziane.

7. Naprawa i konserwacja posadzek i podłóg / m.in. czyszczenie, pastowanie , cyklinowanie / a w razie ich zniszczenia lub zużycia wymiana na nowe z miejscową reperacją i wyrównaniem podłogi betonowych / dotyczy również posadzek balkonów i loggii /.
8. Usuwanie przecieków wody w wewnętrznej instalacji wodno-kanalizacyjnej. Przez wewnętrzną instalację wodno-kanalizacyjną rozumie się instalację zimnej wody i c.cw od zaworu odcinającego wewnętrzną instalację od pionu wodnego łącznie z tym zaworem oraz instalację kanalizacyjną od przyłączy do pionów tj. całe rozprowadzenie instalacji wewnątrz lokalu oraz poza nim aż do pionu łącznie z bateriami, syfonami, kratkami ściekowymi itp.
9. Naprawa, konserwacja i wymiana w razie wyeksploatowania urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu / baterie , umywalki, wanny, kuchenki, piecyki, muszle ustępowe, spłuczki wraz ze wspornikami, syfonami itp. /.
10. Uzupelnienie oszklenia drzwi i okien w lokalu.
11. Naprawa lub wymiana uszkodzonych okuć , zamków itp.
12. Usuwanie zatorów przewodów odpływowych / podejść / do urządzeń sanitarnych mieszkania : zlewów, wanien, misek ustępowych, umywalek, brodzików itp.
13. Naprawa wszystkich szkód wewnątrz lokalu i poza nim powstałych z winy użytkownika lub jego domowników / np.: usuwanie zacieków na skutek zalewania podłogi /.
14. Naprawa tynków wewnątrz mieszkania i loggii oraz uzupełnienie tynków.
15. Naprawa i konserwacja posadzek, ścian, sufitów i drzwi wejściowych w pomieszczeniu piwnicznym przydzielonym użytkownikowi do indywidualnego używania.
Dbanie o oznakowanie piwnicy numerem mieszkania użytkownika.
16. Naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej i osprzętu / gniazda wtykowe, wyłączniki /.
Jako wewnętrzną instalację elektryczną należy rozumieć instalację od indywidualnego licznika.
17. Opieka nad szafkami z licznikami elektrycznymi i gazu. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia szafki licznikowej lub zerwania plomb lokator ma obowiązek powiadomić o powyższym fakcie administrację.
18. Naprawa i wymiana instalacji domofonu łącznie z osprzętem łącznie do zamka do drzwi wejściowych klatki oraz instalacji dzwonekowej łącznie z osprzętem.
19. Użytkownik obowiązany jest bezzwłocznie zgłosić do administracji Spółdzielni powstanie w użytkowanym lokalu usterek których usunięcie należy do obowiązków Spółdzielni.
W przypadku nie zgłoszenia Spółdzielnia nie będzie ponosić odpowiedzialności za szkody powstałe z tego tytułu.
20. Użytkownik ponosi pełną odpowiedzialność za skutki wynikające z niewykonania ciężących na nim prac remontowych i konserwacyjnych.
21. Zabrania się użytkownikom dokonywania w lokalu zmian w przyłączeniach do przewodów kominowych / dymowych, spalinowych i

wentylacyjnych / a także montażu wentylatorów mechanicznych oraz kratki wentylacyjnych powodujących m.in. zakłócenia w prawidłowym działaniu wentylacji grawitacyjnej.

W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w w/w zakresie do obowiązków użytkownika należy usunięcie tych nieprawidłowości, a szczególności wykonanie zaleceń pokontrolnych ujętych w protokołach okresowej kontroli, o których mowa w & 2 pkt 6 niniejszego Regulaminu.

Nie wykonanie zaleceń lub nie dokonanie demontażu upoważnia Spółdzielnię do wykonania zastępczego na koszt lokatora / użytkownika /.

22. Do obowiązków użytkowników należy zamykanie głównego wejścia z klatki schodowej do pomieszczeń piwnic. W przypadku konieczności wymiany zamka lub wkładki patentowej wraz z dorobieniem kluczy w drzwiach głównego wejścia z klatki schodowej do pomieszczeń piwnic, wymiany dokonują we własnym zakresie i na własny koszt użytkownicy korzystający z danego wejścia do piwnic.

Jeżeli użytkownicy nie wywiążą się z powyższego obowiązku pomimo wezwania Spółdzielni, Spółdzielnia może wykonać powyższe roboty w wykonaniu zastępczym obciążając kosztem ich wykonania w równych kwotach wszystkich użytkowników korzystających z danego wejścia do piwnic.

& 5

Obowiązki najemców lokali w budynkach Spółdzielni w zakresie konserwacji i remontów określa umowa najmu lokalu.

III. Zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami zwalnającymi zajmowane na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu.

& 6

Rozliczeń Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” z członkami zwalnającymi lokale z tytułu wkładu mieszkaniowego dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni.

& 7

Członek zwalniający lokal zobowiązany jest:

1. Przekazać lokal w stanie odnowionym lub pokryć koszty jego odnowienia przez Spółdzielnię. Odnowienie lokalu powinno polegać na pomalowaniu bądź wytapetowaniu mieszkania w zależności od rozwiązania zastanego w momencie jego przydziału.
2. Wymienić na swój koszt urządzenia techniczno-sanitarne w przypadku ich 100% zużycia zabrać urządzenia zdemontowane w wyniku w/w wymiany.
3. W przypadku niemożności wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych Spółdzielnia na wniosek zainteresowanego może wyrazić zgodę aby członek zwalniający lokal pokrył koszty wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych. W tym przypadku należy pozostawić w mieszkaniu dotychczas użytkowane urządzenia bez ich demontowania.
4. Usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych.

5. Pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia mieszkania, zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących jego normatywne wyposażenie.

Zwalniający lokal pokrywa koszt zużycia urządzeń za cały okres liczony w pełnych miesiącach używania przez niego lokalu z uwzględnieniem następujących okresów amortyzacji:

▪ Bateria wannowa z natryskiem mosiężnym lub niklowanym	25 lat
▪ Bateria zlewozmywakowa lub umywalkowa niklowana	25 lat
▪ Umywalka fajansowa	20 lat
▪ Umywalka z porsenitu	25 lat
▪ Wanna kąpielowa żeliwna emaliowana	15 lat
▪ Wanna kąpielowa blaszana emaliowana	15 lat
▪ Miska ustępowa fajansowa	20 lat
▪ Miska ustępowa z porsenitu	25 lat
▪ Płuczka żeliwna	25 lat
▪ Płuczka z tworzywa sztucznego	20 lat
▪ Piec kąpielowy gazowy wieloczerpalny kpl	15 lat
▪ Terma elektryczna	15 lat
▪ Kuchnia gazowa wolnostojąca z piekarnikiem	20 lat
▪ Zlewozmywak żeliwny emaliowany	15 lat
▪ Zlewozmywak stalowy emaliowany	10 lat
▪ Deska sedesowa – podlega wymianie przy zwalnianiu lokalu.	

6. Pokryć koszty zużycia lub wymiany podłóg stanowiących normatywne wykończenie mieszkania i wykonanych w ramach kosztów budowy lokalu. Zwalniający pokrywa koszt zużycia podłóg za cały okres używania przez niego lokalu z uwzględnieniem następujących okresów amortyzacji:

- deszczułki dębowe	50 lat
- deszczułki bukowe	50 lat
- parkiet mozaikowy	25 lat
- wykładzina podłogowa / PCV bez warstw izolacyjnych /	25 lat
- płytki PCV	25 lat
- wykładzina podłogowa PCV / z warstwą izolacyjną /	25 lat
- wykładziny dywanowe	10 lat
- winyleum / lub podobne /	15 lat
- masa gipsowo – szpachlowa	15 lat

7. Koszt wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych i materiałów podłogowych ustala się na podstawie zatwierdzonej przez Zarząd Spółdzielni tabeli cen odtworzenia opracowanej w oparciu o ceny detaliczne materiałów i aktualne cenniki obowiązujące w Spółdzielni.

8. Oceny stopnia zużycia urządzeń technicznych i sanitarnych dokonuje administrator osiedla z udziałem zainteresowanych członków tj. zdającego i przyjmującego mieszkanie.

W przypadku konieczności przejęcia mieszkania przez Spółdzielnię bez udziału członka zdającego i przyjmującego mieszkanie, przejęcie i ocenę stopnia zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych dokonuje administracja osiedla komisyjnie.

9. W przypadku zużycia urządzeń sanitarno – technicznych w większym lub mniejszym stopniu niż to wynika z normatywnego okresu amortyzacji procent ich zużycia ustala się wg stanu istniejącego. Do urządzeń niesprawnych i niekompletnych nalicza się 100% amortyzacji bez względu na okres użytkowania.

W wypadku udokumentowania wymiany urządzenia w okresie zamieszkiwania

amortyzację nalicza się od dnia wymiany. Opuszczający lokal może zabrać urządzenie do którego naliczono 100% zużycia w wypadku gdy zamontował nowe.

10. Wycenę stopnia zużycia materiałów podłogowych przeprowadza się na zasadach analogicznych jak dla urządzeń techniczno-sanitarnych / łącznie z możliwością udzielenia opustu /.
11. W przypadku zakwestionowania wyceny sporządzonej przez administrację osiedla, określenie stopnia zużycia urządzeń technicznych, podłóg itp. dokonuje się komisyjnie przy udziale zainteresowanych stron.

& 8

Środki wpłacone przez członka zwalnającego lokal z tytułu zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych i podłóg Spółdzielnia wypłaca członkowi obejmującemu ten lokal. Członek obejmujący lokal przejmuje całość zobowiązań finansowych związanych z wymianą urządzeń i materiałów podłogowych.

& 9

Spółdzielnia może odstąpić od określonych w & 7 rozliczeń z tytułu kosztów odnowienia lokalu, amortyzacji urządzeń i podłóg jeśli członkowie zwalnający i obejmujący lokal złożą pisemne oświadczenie o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą bez pośrednictwa Spółdzielni.

& 10

Dokumentem stwierdzającym fakt zdania / przejęcia / mieszkania jest protokół zdawczo-odbiorczy, którego druk stanowi załącznik do niniejszego Regulaminu. Po podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego nie uwzględnia się żadnych reklamacji.

IV. Rozliczenie finansowe Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale zajmowane na warunkach własnościowego prawa do lokalu.

& 11

1. Rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokal z tytułu udziału, wkładu budowlanego oraz opłat eksploatacyjnych dokonuje się wg zasad określonych w Statucie Spółdzielni.
2. Przy uwzględnieniu zużycia lokalu w ramach rozliczeń z tytułu wkładu budowlanego, w części dotyczącej urządzeń techniczno-sanitarnych, materiałów podłogowych oraz innych elementów wyposażenia i wykończenia mieszkań stosuje się zasady przyjęte dla mieszkań lokatorskich i określonych w części III Regulaminu.
3. Członek zwalnający lokal własnościowy i pozostawiający go do dyspozycji Spółdzielni, obowiązany jest przekazać lokal w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię.

V. Dodatkowe wyposażenie mieszkań.

& 12

Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez członków z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie mieszkań mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania oraz wykonane zgodnie z zasadami sztuki budowlanej.

Jako podstawowy zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkania uznaje się:

- ułożenie podłóg z deszczulek drewnianych względnie parkietu mozaikowego
- wykonanie mebli wbudowanych na stałe
- wykonanie okładzin zmywalnych ściennych / glazura /
- obudowa węzłów i urządzeń sanitarnych / obudowa pionów wodno-kanalizacyjnych, obmurowanie wanny /
- wykonanie boazerii w przedpokoju i tzw. wygłuszanie drzwi wejściowych
- instalacja umywalek oraz osobnej armatury do wanien i umywalek łazienkowych
- ułożenie terakoty lub innego trwałego podłoża w kuchni, łazience lub w wc
- poprawienie układu funkcjonalnego mieszkań
- zmiany i przeróbki instalacji wewnątrz lokalu poprawiające jego estetykę i funkcjonalność
- wkład członka Spółdzielni w montaż instalacji anteny satelitarnej
- założenie domofonu

& 13

Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań wymaga zgody Zarządu Spółdzielni zgodnie z regulaminem porządku domowego.

& 14

Wartość nakładów o których mowa w & 12 nie jest zaliczona na wkłady mieszkaniowe i nie jest ewidencjonowana w księgach Spółdzielni.

& 15

Rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań powinny odbywać się bezpośrednio pomiędzy zainteresowanymi członkami.

Jeśli członkowie Ci wydają rozbieżne oceny przydatności i wartości / z uwzględnieniem stopnia zużycia / ponadnormatywnego wyposażenia mieszkania, dokonuje tego przedstawiciel Spółdzielni w obecności obydwu zainteresowanych członków.

Członek zwalnający mieszkanie obowiązany jest usunąć urządzenia i elementy wyposażenia uznane przez przedstawiciela Spółdzielni za nieprzydatne – przywracając stan pierwotny lokalu.

& 16

Za urządzenia i wyposażenie ponadnormatywne uznane przez Spółdzielnię za przydatne członek zwalnający lokal otrzymuje zwrot kosztów odpowiadający aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia ponadnormatywnego / po uwzględnieniu kosztów zużycia /, a członek obejmujący lokal wpłaca tę samą kwotę.

& 17

Mieszkania z wyposażeniem ponadnormatywnym powinny być w miarę możliwości przydzielone członkom, którzy wyrażają zgodę na przejęcie całości pozostawionego wyposażenia.

Jeśli jest to niemożliwe, członek zwalnający mieszkanie obowiązany jest zabrać elementy wyposażenia rozbieralne np.: meble wbudowane.

& 18

Wyposażenie ponadnormatywne w lokalach własnościowych zbywanych przez członków rozliczane jest pomiędzy zainteresowanymi członkami bez pośrednictwa Spółdzielni. Natomiast w przejmowanych przez Spółdzielnię odbywa się na zasadach określonych w & 14,15,16 niniejszego Regulaminu.

VI. Postanowienia końcowe.

& 19

1. Traci moc Regulamin obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale z uwzględnieniem dodatkowego i ponadnormatywnego wyposażenia mieszkań z dnia 30.12.1998 roku.
2. Niniejszy Regulamin obowiązuje z dniem jego uchwalenia przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” w Słupsku Uchwałą Nr 18 z dnia 25.10.2004r

REGULAMIN
rozliczania opłat za zimną oraz ciepłą wodę w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej
„Dom nad Słupią” wprowadzony Uchwałą Rady Nadzorczej
nr z dnia

§ 1

W rozumieniu przepisów niniejszego regulaminu:

- a) **woda zimna** - to woda dostarczana do mieszkań za pośrednictwem sieci wewnętrznej Spółdzielni Mieszkaniowej przez „Wodociągi” Słupsk i nie zawierająca w sobie czynnika grzewczego.
- b) **woda ciepła** - to woda zimna podgrzana przez Energetykę Ciepłą i dostarczana do mieszkań siecią wewnętrzną Spółdzielni.
- c) **podgrzanie** - ilość energii cieplnej zużytej do podgrzania wody zimnej określona wskaźnikiem liczbowym dla konkretnej wymiennikowni ciepła Energetyki Ciepłej i przeliczona na jednostki podstawowe (m³).
- d) **opłata za wodę zimną** – cena jednostkowa za 1 m³ wody ustalona na konkretny, zmienny okres czasu przez Radę Miasta.
- e) **opłata za wodę ciepłą** - liczba stanowiąca mnożnik ilości wody wykazany na licznikach wody ciepłej przez cenę jednostkową za „podgrzanie” 1 m³ wody.
- f) **cena podgrzania 1 m³ wody** – ustalona przez dostawcę energii cieplnej na podstawie przepisów ustawy „Prawo energetyczne” decyzją Rady Nadzorczej w przeliczeniu na 1 m³ wody.
- g) **liczniki ilości poboru wody**
 - liczniki indywidualne wody zimnej i ciepłej zainstalowane w mieszkaniach
 - liczniki główne w węzłach budynków mieszkalnych
 - liczniki na potrzeby administracji
- h) **użytkownik mieszkania** – członek Spółdzielni lub osoba użytkująca lokal za zgodą Spółdzielni (najem, podnajem)

§ 2

Zasady rozliczeń

1. Od dnia 1.01.2002r wprowadza się zaliczkowy system opłat za dostarczaną do mieszkań wodę zimną oraz jej podgrzanie.
2. Opłaty winny być wnoszone z góry co miesiąc w okresach płatności pozostałych należności wobec Spółdzielni.
3. Przekroczenie terminów płatności spowoduje naliczenie odsetek zgodnie z ustaleniami statutu Spółdzielni odnoszącymi się do wnoszenia opłat za używanie lokali spółdzielczych.
4. Spółdzielnia dokona minimum raz na 6 miesięcy odczyt kontrolny liczników. Ewentualne różnice pomiędzy faktycznymi wielkościami wpłat (zaliczka) a rzeczywistym zużyciem wody i kosztami jej podgrzania będą podlegały rozliczeniu z użytkownikiem mieszkania.
5. W przypadku nie wnoszenia opłat w sposób systematyczny okres kontrolny ujęty w pkt. 4 będzie skrócony.
6. Spółdzielnia powiadomi użytkownika mieszkania o każdorazowej zmianie cen wody lub jej podgrzania i dokona odczytu kontrolnego.

§ 3

Zasady ustalania wysokości zaliczki

1. Przyjmuje się jako podstawę wyliczenia zaliczki na rok 2002 średnie zużycie wody, indywidualnie dla każdego z mieszkań za okres od 1.06.2000 do 31.05.2001r.
2. Kwota zaliczki jest iloczynem:
 - średniego zużycia zimnej wody i kosztu jej dostawy do mieszkań na podstawie Uchwały Rady Miejskiej lub innych organów uprawnionych do ustalania cen
 - średniej ilości ciepłej wody i kosztu jej podgrzania wyliczana na podstawie przepisów „Prawo Energetyczne”.
3. W przypadku zmian w przepisach ustawowych a dotyczących zasad rozliczania kosztów dostawy zimnej lub ciepłej wody Zarząd Spółdzielni dokona niezbędnych korekt i przedstawi je do akceptacji na najbliższym posiedzeniu Rady Nadzorczej po wprowadzeniu nowych zasad.

§ 4

Kontrola rozliczeń wpłat

1. Administracja Spółdzielni prowadzi księgę rozliczeń za zużycie wody odrębnie dla każdego lokalu oraz dla ujęć wody wykorzystywanej dla potrzeb administracji osiedla.
2. Ostatni zapis kontrolny naniesiony przez administratora Spółdzielni w księdze

rozliczeń stanowi dowód w rozstrzygnięciu ewentualnych sporów między Spółdzielnią a użytkownikiem w zakresie rozliczania za zużyty wodę.

3. Administracja Spółdzielni ma prawo dostępu do liczników celem sprawdzenia stanu technicznego, opłombowania i ustalenia stanów zużycia wody.
4. Odmowa udzielenia dostępu do liczników służbom administracji spowoduje odstąpienie przez Spółdzielnię od dokonywania indywidualnych rozliczeń i naliczanie zużycia wody wg średniego zużycia wody zimnej i ciepłej wyliczonej na podstawie § 3 pkt.1 przemnożonego przez wskaźnik „2”.
5. Użytkownik w którego mieszkaniu zostały założone liczniki zużycia wody zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o:
 - awarii liczników
 - uszkodzeniu plomb

Do czasu usunięcia awarii lub założenia nowych plomb, przy rozliczaniu stanu zużycia wody stosowane będzie rozliczenie średniego zużycia wody w danym mieszkaniu jeżeli usterka urządzeń pomiarowych zostanie usunięta w terminie nie dłuższym jak miesiąc. Koszty wymiany liczników obciążają użytkownika mieszkania.
6. Nie powiadomienie Spółdzielni o uszkodzeniu plomb lub awarii licznika spowoduje rozliczenie kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej wg zasad ujętych w pkt.5 poczynając od dnia ostatniego odczytu kontrolnego

§ 5

Postanowienia przejściowe

1. W związku ze zmianą systemu rozliczania kosztów dostawy za zużycie wody i jej podgrzanie i przejście na system zaliczek wnoszonych „z góry” ewentualna niedopłata wynikająca z rozliczenia za II półrocze 2001 może być wniesiona do dnia 31.01.2002r bez naliczania odsetek za zwłokę.
2. W uzasadnionych przypadkach – na pisemny wniosek członka – upoważnia się Zarząd Spółdzielni do odroczenia terminu płatności do dnia 28.02.2002r.