

U C H W A Ł A NR 4/R/2011

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko - Własnościowej "Bielany Bis"
z dnia 20.12.2011 r.**

**w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania
nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) i ustalania opłat za
użytkowanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej
„Bielany Bis” w Skierniewicach**

Działając na podstawie § 42 ust. 1. pkt 14. Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza
uchwała co następuje:

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni uchwała w Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i
utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) i ustalania opłat za
użytkowanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Bielany
Bis” w Skierniewicach.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3

Traci moc „Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości
(gospodarki zasobami mieszkaniowymi) i ustalania opłat za użytkowanie lokali”
Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Bielany Bis”
w Skierniewicach uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 12.06.2003 r.

Przewodniczący Rady – Kazimierz Szczech

.....


Sekretarz Rady – Adam Stefanowski

.....


Członek Rady – Jerzy Pąsko

.....


**REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI
I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI
(GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI)
I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO- WŁASNOŚCIOWEJ „BIELANY BIS”
W SKIERNIEWICACH**

I. Postanowienia ogólne

1.1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:

- 1) obsługę eksploatacyjną nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali,
- 2) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 3) dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
- 4) wywóz nieczystości stałych,
- 5) utrzymanie domofonów,
- 6) podatek od nieruchomości,
- 7) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
- 8) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach,

1.2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych budynków.

1.3. Podstawą do zaliczkowych rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni uchwalonych przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego Regulaminu. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach działania Spółdzielni, to dopuszczalna jest zmiana ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali. Podwyższenie opłat za używanie lokali mieszkalnych nie może jednak być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, z wyjątkiem opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków.

1.4. Okresem rozliczeniowym eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy, z wyjątkiem dostawy wody i odprowadzania ścieków, która w przypadkach określonych w ust. 2.3.3 jest rozliczana w okresach kwartalnych (półrocznych).

1.5. Różnica między faktycznymi kosztami a przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w danym roku, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

1.6. Fizyczną jednostką ustalania opłat i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest m² powierzchni użytkowej lokalu (bez powierzchni pomieszczeń przynależnych), ustalonej w uchwałach Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali lub w akcie notarialnym. Powierzchnię użytkową lokalu oblicza się według zasad określonych polską normą PN -70/B-02365.

2. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

2.1. Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali.

2.1.1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują:

- 1) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków,
- 2) energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości oraz napędu urządzeń technicznych,
- 3) wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych oraz na inne cele gospodarcze,
- 4) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
- 5) wynagrodzenia pracowników związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości oraz utrzymanie lokali związanych z tą obsługą,
- 6) zabiegi konserwacyjne,
- 7) koszty prowadzenia zindywidualizowanych systemów rozliczeń za wodę,
- 8) narzut kosztów ogólnych Spółdzielni,
- 9) inne koszty, które nie mogą być zaliczane do pozycji 2-8 ust. 1.1.

2.1.2. Ponośzone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych budynków (nieruchomości). W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji dla poszczególnych budynków (nieruchomości), poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

2.1.3. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej. W stosunku do lokali użytkowych stanowiących wyodrębnioną własność obciążenie kosztami eksploatacji danej nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

2.1.4. Koszty eksploatacji nieruchomości przypadające na lokale zajmowane na warunkach własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu są rozliczane odrębnie dla każdego budynku (nieruchomości).

W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji.

Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

2.2. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

2.2.1. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m² określonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Określone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości, w zależności od ich stanu technicznego oraz wyposażenia.

2.2.2. W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów nieruchomości. Wysokość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza. Odpis na fundusz remontowy nie stanowi kosztu uzyskania przychodów. Kosztem są faktury poniesione za remonty. Spółdzielnia może również pobrać zaliczki na remonty w przypadku kiedy nie tworzy odpisów dla lokali użytkowych.

2.2.3. Działania techniczne polegające na ulepszeniu budynków (np. modernizacja) nie są zaliczane do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i nie są uwzględniane w wysokości odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Zasady finansowania tych działań regulują odrębne przepisy.

2.2.4. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (np. wymianę stolarki okiennej, wymianę instalacji itp.).

2.2.5. W rozliczeniu wyniku finansowego eksploatacji i utrzymania nieruchomości za dany rok wyodrębnia się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące:

- 1) kwotę naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 2) kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości,
- 3) sposób rozliczenia różnicy między poz. 1 a poz. 2.

2.3. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków

2.3.1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują koszty Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych i ustalane są odrębnie dla każdego budynku.

2.3.2. W budynkach, nie posiadających wodomierzy głównych koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego są rozliczane na poszczególne lokale przy zastosowaniu przeciętnych norm zużycia wody określonych w załączniku do rozporządzenia Rady Ministrów z 18 grudnia 1996 r. w sprawie urządzeń zaopatrzenia w wodę i urządzeń kanalizacyjnych oraz zasad ustalania opłat za wodę i wprowadzanie ścieków (Dziennik Ustaw z 1996 r. nr 151, póź. 716).

2.3.3. W budynkach posiadających wodomierze główne, a w których poszczególne ujęcia wody mają zainstalowane wodomierze indywidualne, koszty ponoszone przez Spółdzielnię za dostawę wody do danego budynku i odprowadzanie ścieków rozlicza się na poszczególne lokale z wyodrębnieniem:

- 1) kosztu podstawowego ustalonego jako iloczyn liczby m³ zużycia wody w danym lokalu oraz ceny 1 m³ (obejmującej dostawę wody i odprowadzanie ścieków)
- 2) kosztu uzupełniającego będącego rozliczeniem różnicy między wskazaniami wodomierza głównego budynku a sumą wskazań indywidualnych wodomierzy w poszczególnych ujęciach rozliczaną na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

Opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków ustala się dla poszczególnych lokali zaliczkowo prognozowo miesięcznie.

Rozliczenia różnicy między zaliczkowymi opłatami a kosztami faktycznie przypadającymi na poszczególne lokale, dokonuje się 1 raz na rok, na początku następnego roku kalendarzowego lub w przypadku zmiany obowiązujących cen.

2.4. Koszty wywozu nieczystości stałych

2.4.1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują koszty Spółdzielni za dzierżawę pojemników do składowania nieczystości oraz za wywóz tych nieczystości, uiszczanych przez Spółdzielnię na rzecz usługodawców zewnętrznych,

2.4.2. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Rozliczenia tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

2.4.3. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami wywozu nieczystości stałych w przeliczeniu na fizyczną jednostkę rozliczeniową może być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali powoduje zwiększone koszty wywozu tych nieczystości. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

2.4.4. W stosunku do lokali mieszkalnych obciążenie kosztami wywozu nieczystości stałych może być niższe w przypadku zajmowania lokalu przez 1 osobę. Na pisemny wniosek Członka Zarząd Spółdzielni może obniżyć miesięczne opłaty z tytułu wywozu nieczystości stałych. Wielkość tego zmniejszenia ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni. Zmniejszona opłata obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca po miesiącu, w którym nastąpiła odpowiedź na wniosek.

2.5. Koszty utrzymania domofonów

2.5.1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych budynków.

2.5.2. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zameldowanych osób.

2.6. Podatek od nieruchomości

2.6.1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiściu na:

- a) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
- b) podatek od lokali mieszkalnych,
- c) podatek od lokali użytkowych.

2.6.2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust 2.8.1. poz. a i b dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.

2.6.3. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust 2.8.1. poz. a dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a poz. c rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.

2.6.4. Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność rozlicza się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z Urzędem Miasta.

2.7. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów

2.7.1. Ponośzone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

2.7.2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Jeśli charakter użytkownika powoduje zmniejszenie obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to odpowiednio obniża się obciążenie danego lokalu.

Jeśli charakter lokalu powoduje wzrost obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to skutki tego wzrostu obciążają dany lokal.

2.7.3. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.

2.8. Utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu

2.8.1. Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości Spółdzielni określonych w

art. 40 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych.
Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się związane z nimi koszty Spółdzielni, określone rodzajowo w ust. 1.1. pkt 1 do 8.

2.8.2. Rada Nadzorcza Spółdzielni dokonuje corocznie podziału kosztów utrzymania nieruchomości wymienionych w ust 2.8.1. na:

- 1) koszty obciążające nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali,
- 2) koszty obciążające inne rodzaje działalności Spółdzielni.

2.8.3. Koszty wymienione w ust. 2.8.2 pkt 1 są rozliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

3. Ustalanie opłat za używanie lokali

3.1. Na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty:

3.1.1. posiadacz własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt 1.1.1. do 1.1.8.

3.1.2. właściciel lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt 1.1.1. do 1.1.5. oraz 1.1.8.

3.1.3. najemca lokalu mieszkalnego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych w pkt 1.1.3. i 1.1.4. oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów.

3.1.4. najemca lokalu użytkowego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt 1.1.3. i 1.1.4. oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z umową najmu.

3.1.5. osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższego jednak od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię a przypadających na dany lokal.

3.1.6. przypadające na lokal służący potrzebom własnym Spółdzielni koszty określone w pkt 1.1.1. do 1.1.8. obciążają koszty działalności, której dany lokal służy.

3.2. Użytkownik lokalu będący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty określone w pkt 3.1. powiększone o przypadający na członka udział w kosztach działalności społeczno-kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.

3.3. Określona w pkt 3.1. opłata użytkownika danego lokalu będącego:

- 1) członkiem Spółdzielni jest pomniejszana o przysługujący danemu członkowi udział w pożytkach z działalności Spółdzielni,
- 2) właścicielem lokalu jest pomniejszana o przysługujący danemu właścicielowi udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.

3.4. Jeżeli część pomieszczeń ogólnego użytku w danej nieruchomości jest udostępniana czasowo do wyłącznego korzystania przez daną osobę (najem pomieszczenia ogólnego użytku), to osoba ta obowiązana jest wnieść z tego tytułu comiesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie o udostępnienie pomieszczenia do wyłącznego korzystania. Opłaty te są:

- 1) pożytkiem z działalności Spółdzielni, jeśli Spółdzielnia jest wyłącznym właścicielem danej nieruchomości,
- 2) pożytkiem z nieruchomości wspólnej, jeśli dana nieruchomość jest współwłasnością dwu lub więcej osób.

3.5. Sprawy podatku od towarów i usług (VAT) należnego od opłat określonych w pkt 3.1. oraz 3.4. regulują odrębne przepisy. Podatek VAT od opłaty za używanie danego lokalu podwyższa opłatę określoną według pkt 3.1. i 3.4.

3.6. 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. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddaniu kluczy Spółdzielni.

3.7. Za opłaty, o których mowa w ust. 3.1, solidarnie z osobami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokali oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

3.8. Opłaty za używanie lokalu wnosi się do końca każdego miesiąca za dany miesiąc. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia może naliczyć ustawowe odsetki za zwłokę.

3.9. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić 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, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

3.10. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym, którego tryb określa statut Spółdzielni, lub w drodze sądowej.

Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrz spółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

3.11. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone w kasie Spółdzielni lub przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni.

4. Obowiązki Spółdzielni

4.1. W ramach pobieranych opłat z używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należyтым stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień ust 4.2 i 4.3. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.

4.2. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania w zakresie pionów i poziomów do zainstalowanych liczników, bez podejść i urządzeń odbiorczych; gazowej i ciepłej wody w zakresie pionów i poziomów do liczników bez podejść i urządzeń odbiorczych, a także naprawy pionów instalacji elektrycznej w zakresie poziomów i pionów do tablicy mieszkaniowej (bezpiecznikowej), anteny zbiorczej bez instalacji wewnątrzlokalowej z osprzętem oraz naprawa instalacji domofonowej bez aparatu.

4.3. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokalu poza opłatami uiszczanymi na rzecz Spółdzielni za używanie lokalu.

Jako szczególne obowiązki użytkownika lokalu w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:

1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin tynkarskich i ceramicznych,

- 2) naprawy okien i drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń wodociągowo-sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności i przecieków,
 - 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - 6) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
 - 7) naprawy wewnętrznych instalacji wraz z osprzętem, urządzeniami i odbiornikami.
- Naprawa wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu lub poza nim i pozostałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciąża użytkownika lokalu.
- Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu.

5. Bonifikaty w opłatach za używanie lokalu – odszkodowania.

5.1. W przypadku trwającej dłużej niż 3 dni przerwy w funkcjonowaniu domofonu użytkownikom lokali przysługuje obniżka opłat w wysokości 1/30 danego składnika opłaty miesięcznej za każdy dzień przerwy w funkcjonowaniu tych urządzeń.

5.2. W przypadku obniżenia standardu użytkowania lokalu w wyniku niezadowolającego poziomu świadczonych usług lub niewykonywaniu przez Spółdzielnię obciążających ją remontów zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o przyznaniu członkowi zamieszkałemu w tym lokalu odszkodowania w formie obniżenia opłat za używanie lokalu. Przy przyznaniu odszkodowania zarząd bierze pod uwagę przyznany już upust zgodnie z postanowieniami ust. 5.1. Podejmując taką decyzję, Zarząd ustala jednocześnie, jakie działania i w jakim terminie zostaną podjęte w celu poprawy warunków użytkowania lokalu. O podjętych działaniach w tych sprawach Zarząd informuje Radę Nadzorczą na najbliższym posiedzeniu.

5.3. Obniżki w opłatach (bonifikaty i odszkodowania) rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.

Kwoty udzielonych bonifikat i przyznanych odszkodowań stanowią zmniejszenie przychodów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwała Nr 4/R/2011 z dnia 20.12.2011 r. Traci moc „Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) i ustalania opłat za użytkowanie lokali uchwalony Przez Rade Nadzorczą w dniu 12.06.2003 r.

Sekretarz RN



Przewodniczący RN



RADCA PRAWNY
mgr Mirosław Humka