

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w SBM, podział obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz rozliczenia finansowego Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale oraz najemcami lokali użytkowych.

I. ZASADY OGÓLNE

1. Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami: .

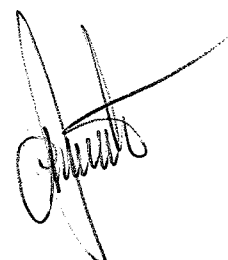
- a) eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych
- b) centralnego ogrzewania i podgrzewania ciepłej wody
- c) eksploatacji garaży stałych
- d) spłaty zobowiązań długoterminowych wynikających z umów zawartych przez Spółdzielnię.

O sposobie rozliczania tych kosztów na poszczególnych użytkowników stanowią dalsze postanowienia niniejszego Regulaminu.

2. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
3. Podstawą do rozliczeń z tytułu poszczególnych grup kosztów jest roczny plan finansowy Spółdzielni uchwalany corocznie przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

II. JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE

1. Podmiotem rozliczania jest użytkownik związany ze Spółdzielnią przydziałem, umową najmu, dzierżawy lub innym tytułem do użytkowania lokalu lub gruntu.
2. Opłaty nalicza się w poszczególnych grupach mnożąc koszt jednostkowy przez jednostkę rozliczeniową ustaloną wg klucza określonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Podstawowymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są :



- A. m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych (handlowych, usługowych, biurowych, socjalno-kulturalnych, garaży itp.).

Powierzchnię użytkową lokalu ustala się na podstawie dokumentacji projektowo - technicznej budynku /zgodnie z PN/. Wielkość tej powierzchni wpisuje się do dokumentu uprawniającego użytkownika do użytkowania lokalu wraz z wykazaniem pomieszczeń składających się na tę powierzchnię. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic; Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych jak: korytarze, magazyny, piwnice, klatki schodowe. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

Powierzchnię klatki schodowej liczy się jako jej rzut poziomy.

- B. 1 - Liczba osób zamieszkałych w mieszkaniu wynika z oświadczenia złożonego przez użytkownika/właściciela lokalu.
- 2 - Oświadczenie należy złożyć najpóźniej w ostatnim dniu miesiąca poprzedzającego okres w którym nastąpią zmiany ilości osób.
- 3 - Okres jaki będzie dotyczyła zmiana ilości osób nie może być krótszy niż 2 miesiące.

C. lokal mieszkalny lub użytkowy objęty przydziałem lub umową najmu.

4. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się wg powykonawczej dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru.
5. Przy obliczaniu powierzchni użytkowej, należy przyjmować wymiary na wysokości 1m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,01 m²



III . ROZLICZENIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW ZASOBÓW NIESZKANIOWYCH

1. Koszty eksploatacji

1. Koszty eksploatacji zasobów spółdzielczych rozlicza się jednolicie dla całych zasobów Spółdzielni na podstawie planu rocznego, o którym mowa w tytule I. 3 2.

Koszty eksploatacji rozlicza się w danym roku w skali Spółdzielni na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe zajmowane na warunkach członkowskich, najmu, na potrzeby własne Spółdzielni.

3. Na koszty eksploatacji i remontów składają się następujące elementy:

- płace z narzutami,
- amortyzacja
- materiały, przedmioty nietrwałe
- energia elektryczna z wyłączeniem lokali mieszkalnych,
- opłata stała CO i CCW,
- koszty eksploatacji wymiennikowni ciepła,
- wywóz nieczystości, koszty wywozu nieczystości stałych przypadających na lokale mieszkalne rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni lokali.
- opłata za zagospodarowanie odpadami komunalnymi wg osób zamieszkałych.
- opłata za gaz Dostawa gazu do budynków wyposażonych w liczniki zbiorcze rozliczana jest w/g odczytów tych liczników. Koszt dostawy gazu do budynku wyliczony na podstawie odczytu gazomierza dzielony jest przez ilość osób zamieszkałych w tym budynku korzystających z instalacji gazowej .Lokal obciążany jest za dostawę gazu wg stanu zamieszkujących w nim osób. Różnicę bilansowa rozlicza się w cenie ustalonej na następny okres
- woda i ścieki
- usługi materialne
- podatki i opłaty
- podróże służbowe
- pozostałe koszty niematerialne (wg specyfikacji przewidzianej w planach technicznoekonomicznych.)

4. Na podstawie wyliczonego średniorocznego kosztu 1 m² eksploatacji zasobów mieszkaniowych Rada Nadzorcza zatwierdza koszty eksploatacji lokali mieszkalnych, lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni oraz koszty eksploatacji lokali użytkowych.



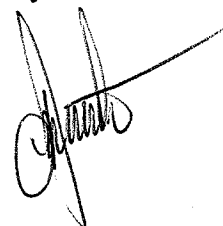
5. Różnicę bilansową kosztów eksploatacji rozlicza się w następnym okresie rozliczeniowym.

2. Koszty remontów i konserwacji

1. Koszty remontów i konserwacji to całość kosztów związanych z utrzymaniem zasobów spółdzielczych w należyтым stanie technicznym.
2. Koszty remontów bilansowane są z wielkością odpisów. Odpisy te corocznie zatwierdzone są przez Radę Nadzorczą, która przy ich ustalaniu bierze pod uwagę: a/ informację Zarządu z przeglądów jesiennych całości zasobów mieszkaniowych, b/ wykonanie planu remontów w roku ubiegłym i poniesione koszty, c/ koszty poniesione na utrzymanie lokali użytkowych przy uwzględnieniu większej intensywności ich użytkowania, d/ wielkość dotacji przedmiotowych.

3. Koszty centralnego ogrzewania

1. Na koszt centralnego ogrzewania dla wszystkich lokali składają się:
a/ koszty zakupu energii cieplnej b/ koszty przesyłu energii cieplnej od wymiennikowni c/ koszty opłat abonamentowych d/ koszty opłat za moc zamówioną e/ koszty opłat za nośnik energii cieplnej
2. W rozliczeniach z użytkownikiem - członkiem Spółdzielni oraz lokalami użytkowymi w okresie bilansowym stosowane są całoroczne opłaty stałe dla CO i CCW stanowiące jeden ze składników opłat czynszowych. Dotyczą one pozycji 1 b, c, d i e Zryczałtowane /zaliczkowe/ opłaty za centralne ogrzewanie stosowane w sezonie grzewczym w przypadku lokali opomiarowanych (wyposażonych w podzielniki) rozliczane na koniec sezonu grzewczego na podstawie przyjętego w Spółdzielni systemu rozliczeń indywidualnych za pobraną energię ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania przy pomocy podzielników kosztów ciepła, lub opłaty stosowane przez cały rok w przypadku lokali nie opomiarowanych (nie wyposażonych w podzielniki).
3. Wysokość opłat zaliczkowych dla lokali opomiarowanych i opłat dla lokali nie opomiarowanych na dany sezon grzewczy określana jest w drodze uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.



4. Wysokość opłat za centralne ogrzewanie dla lokali użytkowych ustalana jest na podstawie wskazań liczników energii cieplnej zainstalowanych w tych lokalach po cenie energii obowiązujących w danym miesiącu dla wszystkich lokali w Spółdzielni.
5. Cenę energii cieplnej na dany miesiąc ustala się dzieląc wartość zakupionej energii w danym miesiącu przez ilość energii pobranej przez odbiorców lub grupy odbiorców stwierdzonej na podstawie odczytów liczników energii cieplnej zainstalowanych w lokalach lub budynkach
6. Rozliczeń c.o. dla lokali nie opomiarowanych dokonuje się w odniesieniu do powierzchni użytkowych.

Za powierzchnię ogrzewaną uważa się powierzchnię użytkową określoną w decyzji o przydziale lokalu lub umową najmu.

4. Koszty ciepłej wody

Za lokal objęty naliczaniem kosztów ciepłej wody uważa się lokal, w którym jest zainstalowany co najmniej jeden punkt czerpalny ciepłej wody. Koszt dostawy ciepła do podgrzania wody to koszt zakupu energii cieplnej zużytej do podgrzania centralnej ciepłej wody.

Użytkownicy lokali tj. członkowie Spółdzielni i najemcy wnoszą opłaty za c.c.w. wg wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach lub w formie ryczałtowych stawek nie podlegających rozliczeniu.

Koszty c.c.w. oblicza się dzieląc koszt zakupu energii cieplnej w danym miesiącu na potrzeby c.c.w. przez ilość podgrzanej wody w danym miesiącu. Ilość energii cieplnej i ilość podgrzanej wody określa się na podstawie zainstalowanych w wymiennikowniach liczników energii cieplnej i wodomierzach.

Cenę energii cieplnej potrzebnej do podgrzania 1 m³ ciepłej wody dla lokali opomiarowanych i ryczałt za ciepłą wodę na osobę dla lokali nie opomiarowanych określa Uchwała Rady Nadzorczej.

W okresie przejściowym w czasie wymiany, legalizacji, w przypadku uszkodzenia wodomierza lub zerwania plomb przez użytkownika lokalu mogą być stosowane rozliczenia jak dla mieszkań bez licznika.



5. Koszty wody i ścieków

Szczegółowe zasady naliczania opłat za wodę i ścieki określa odrębny regulamin. Stawki opłat za wodę i ścieki określa uchwała Rady miasta.

6. Rozliczanie spłaty zobowiązań długoterminowych.

1. Rozliczenia spłaty zobowiązań długoterminowych dokonuje się dla lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu typu lokatorskiego i własnościowego z niespłaconym kredytem, dla lokali zajmowanych na warunkach najmu, oraz lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni i regulują je przepisy określające zasady rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wkładów budowlanych.
2. Obciążenie lokali mieszkalnych spłat zobowiązań długoterminowych ustala się w zł/m² powierzchni użytkowej lokali w ramach tego samego zadania inwestycyjnego.
3. Członkowie, którym przysługuje prawo do lokalu mieszkalnego obciążonego kredytem inwestycyjnym, uczestniczą w spłacie kredytu zaciągniętego na budowę ich mieszkania na warunkach określonych w umowie kredytowej zawartej z bankiem kredytującym.
4. Wysokość rocznego odpisu na spłatę zobowiązań długoterminowych zaciągniętych na budowę lokali użytkowych określa ugoda zawarta z bankiem kredytującym. W spłacie kredytu uczestniczą członkowie Spółdzielni.

IV. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

1. Ustalone w wyniku rozliczeń obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz spłaty zobowiązań długoterminowych pokrywane są przez użytkowników lokali.
2. Członkowie zajmujący lokale mieszkalne na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu wnoszą opłaty za używanie mieszkań na pokrycie kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych określonych w rozdziale III
3. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty określone umową najmu w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą nie niższą niż pokrycie kosztów ciężących na lokalu
Termin wnoszenia opłat określa umowa najmu.



4. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni zaliczane są w ciężar kosztów ogólnej działalności Spółdzielni .
5. Koszty przypadające na lokale dodatkowej działalności pokrywane są ze środków przewidywanych na jej finansowanie.
6. Opłata miesięczna za używanie lokalu sumująca wszystkie należności wyliczone w/g zasad nin. regulaminu podlega zaokrągleniu zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

V. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

1. W ramach opłat za używanie lokali spółdzielnia obowiązana jest zapewnić :
 - 1/ utrzymanie budynków w należytych stanie technicznym, sprawne funkcjonowanie instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu z wyłączeniem elementów zaliczonych na podstawie nin. regulaminu do obsługi własnej użytkownika w tym również instalacji domofonowej i instalacji do odbioru telewizji satelitarnej- kablowej.
 - 2/ zapewnienia normatywnej temperatury w pomieszczeniach, w sezonie grzewczym
 - 3/ zapewnienie dostawy ciepłej wody o temperaturze normatywnej w budynkach wyposażonych w instalację c.c.w.
 - 4/ zapewnienie dostaw zimnej wody i odprowadzenie ścieków oraz wywóz nieczystości stałych
 - 5/ sprawną obsługę administracyjną.
2. W przypadku nie zapewnienia zgodnej z obowiązującymi przepisami temperatury pomieszczeń i temperatury c.c.w. użytkownikowi lokalu przysługuje bonifikata za brak dostawy. Sposób liczenia bonifikat ustalają oddzielne przepisy państwowe.
3. Niedogrzewanie lokalu lub brak ciepłej wody powinien zgłosić na piśmie użytkownik w dniu stwierdzenia w sposób umożliwiający weryfikację wiarygodności zgłoszenia Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia. Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności użytkownika lokalu. Nie sprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnię jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika lokalu do bonifikat w opłatach.



VI. PODZIAŁ OBOWIĄZKÓW PONOSZENIA KOSZTÓW NAPRAW

WEWNĄTRZ LOKALI

1. Spółdzielnia w zakresie napraw wewnątrz lokali zajmowanych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz wyodrębnionej własności zalicza do swoich obowiązków:

a/ naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody do zaworów odcinających wewnątrz lokalu włącznie lub do wodomierzy włącznie gdy są instalowane przez Spółdzielnię - bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy wymiany pionowej instalacji kanalizacyjnej bez przyłączy, centralnego ogrzewania bez zaworów grzejnikowych i grzejników, instalacji elektrycznej do zabezpieczenia w mieszkaniu.

b/ ponoszenie kosztów montażu, wymiany i legalizacji wodomierzy finansowanych z funduszu remontowego, instalowanych przez Spółdzielnię.

c/ naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw bieżących należących do obowiązków Spółdzielni

Naprawy o których mowa wyżej finansowane są z funduszu remontowego Spółdzielni w 100 %

2. Do obowiązków członka zajmującego lokal w budynku Spółdzielni zalicza się :

a/ konserwacja i naprawa posadzek

b/ konserwacja, naprawa i wymiana urządzeń sanitarnych z syfonami, baterii, płuczek łącznie z wężykiem i zaworem odcinającym i innymi elementami urządzeń stanowiących ich wyposażenie,

c/ ponoszenie kosztów montażu, wymiany i legalizacji wodomierzy z wyjątkiem wodomierzy instalowanych i finansowanych z funduszu remontowego,

d/ ponoszenie kosztów naprawy lub wymiany grzejnikowych zaworów termostatycznych,

e/ dokonywanie wszelkich napraw okien i drzwi łącznie z ich wymianą oraz dokonywanie napraw okuć okiennych i drzwiowych oraz ich konserwacja,

f/ naprawa i wymiana osprzętu, zabezpieczeń (bezpieczników) instalacji elektrycznej w lokalu oraz zabezpieczenia przedlicznikowego na klatce schodowej gdy jego przepalenie spowodowane było złą eksploatacją instalacji lub urządzeń elektrycznych w lokalu,

g/ naprawa i wymiana kuchenek gazowych, i/ usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych,



h/ odnawianie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu przynależnych pomieszczeń w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez:

malowanie sufitów, malowanie /tapetowanie/ ścian oraz naprawę uszkodzonych tynków i okładzin ceramicznych, l/ malowanie olejne drzwi i okien od strony zewnętrznej i wewnętrznej, mebli wbudowanych, urządzeń kuchennych sanitarnych oraz ogrzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją,

i/ ponoszenie kosztów za wymianę stolarki okiennej, wymianę bądź naprawę podłogi w wysokości 100% ogólnej wartości tych robót.

3. Wszystkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lub jego domowników obciążają użytkownika.

Spółdzielnia może nakazać wykonanie prac objętych obowiązkami użytkownika, jeśli tego wymagają przepisy prawa budowlanego i ochrony sanitarnej.

4. Najemca jest zobowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać Regulaminu Porządku Domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak klatki schodowe, korytarze itp oraz otoczenie budynku. W odniesieniu do najemców lokali rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali określa umowa, która do obowiązków najemcy zalicza naprawy i konserwacje:

a/ tynków wewnętrznych, okładzin, ścian, stropów itp.

b/ posadzek łącznie z reperacją podłoga, , cyklinowanie parkietu

c/ drzwi i okien.

d/ urządzeń techniczno - sanitarnych, jak grzejniki i podgrzewacze wody /gazowe i elektryczne/, wanien, mis klozetowych, zlewozmywaków, umywalek, syfonów baterii i zaworów czerpalnych i grzejnikowych oraz innych urządzeń w które lokal jest wyposażony.

e/ przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

f/ osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, a w przypadku dokonywania przeróbek, całości instalacji elektrycznej,



g/ malowanie ścian, sufitów, stolarki okiennej i drzwiowej wewnętrznej i zewnętrznej, a także urządzeń sanitarnych grzejników i rur w celu zabezpieczenia ich przed korozją.

5. W odniesieniu do użytkowników garaży zasady opłat za używanie garaży określa regulamin użytkownika garaży spółdzielczych zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej.

Do obowiązków użytkownika należy:

- naprawa i wymiana bram garażowych
- naprawa tynków i posadzek
- odnawianie, malowanie ścian i sufitów oraz bram wewnątrz i na zewnątrz
- naprawa wewnętrznej instalacji elektrycznej wraz z osprzętem.
- naprawa lub wymiana zamków i okuć.

6. Na użytkownikach lokali użytkowych, członkach i najemcach ciąży obowiązek o ochronie przeciwpożarowej oraz obowiązek utrzymania czystości i porządku wewnątrz i na zewnątrz zajmowanego lokalu.

7. Użytkownikom lokali nie wolno dokonywać przeróbek instalacji i urządzeń gazowych .

8. Dokonywanie zmian w układzie funkcjonalnym lokalu, zmian konstrukcyjnych lub przebudowy instalacji wewnętrznych z wymaga zgody Spółdzielni.



VII. ROZLICZENIA FINANSOWE SPÓŁDZIELNI Z OSOBAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE

1. Rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokal zajmowany na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu z tytułu udziału, wkładu, opłat czynszowych dokonuje się w/g zasad określonych w Statucie Spółdzielni.

2. Członek zwalniający lokal zobowiązany jest: a/ przekazać lokal Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszt odnowienia go przez Spółdzielnię. Odnowienie polega na pomalowaniu lokalu.

b/ usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu i urządzeń powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych, c/ pokryć koszty ponadnormatywnego zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia mieszkania zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu. Zakres koniecznych wymian lub stopień zużycia określa protokół zdawczo - odbiorczy, na podstawie komisyjnego przeglądu stanu technicznego urządzeń podlegających rozliczeniu z udziałem zdającego i przyjmującego. Normatywne okresy użytkowania urządzeń techniczno-sanitarnych oraz materiałów podłogowych określa załącznik nr 1 do regulaminu stanowiący jego integralną część.

3. Podstawą do ustalenia kosztów ponadnormatywnego zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych, wykładzin i innych jest ich wartość w stanie nowym, ustalona wg cen detalicznych (podwyższonych o koszty zainstalowania i wbudowania obowiązujących w dniu zwolnienia lokalu). W przypadku braku aktualnej ceny urządzenia /np. z uwagi na zaprzestanie produkcji/ jego wartość w stanie nowym ustala się w/g ceny urządzenia podobnego co do wartości techniczno-użytkowych i estetycznych, w przypadku zamontowania urządzenia o podwyższonym standardzie różnicę pokrywa nowy użytkownik.

4. Kwoty pokrywające ustalony koszt ponadnormatywnego zużycia, bądź wymiany urządzeń techniczno - sanitarnych członek zwalniający lokal wypłaca członkowi obejmującemu lokal w momencie przekazania tego lokalu lub montuje na swój koszt nowe urządzenia. Rozliczenia z tego tytułu dokonywane za pośrednictwem Spółdzielni nie podlegają waloryzacji.

5. Wysokość kosztów zużycia bądź kosztów wymiany i naprawy w zakresie obowiązków określonych w rozdziale VI pkt. 2 członek zwalniający lokal i członek



obejmujący ten lokal mogą uzgodnić między sobą bez pośrednictwa Spółdzielni pod warunkiem złożenia stosownego oświadczenia do Spółdzielni.

6. W przypadku braku członka obejmującego lokal w dniu przekazania członek zwalnający lokal zwraca go w stanie odnowionym lub Spółdzielnia dokonuje jego odnowienia na koszt zwalnającego (zabezpieczony na wkładzie mieszkaniowym). Spółdzielnia może przyjąć odnowienie mieszkania jako zlecenie i wówczas czynsz za okres wykonania usługi obciąża lokatora zdającego.

W przypadku gdy wkład mieszkaniowy może nie być wystarczającym zabezpieczeniem rozliczenia z lokatorem zdającym Spółdzielnia zażąda uiszczenia wymaganych należności w gotówce.

Pod pojęciem lokatora zdającego rozumie się również prawnego spadkobiercę członka zmarłego.

7. W przypadku odmowy zwrotu kosztów wynikających z rozliczeń przy zdawaniu lokalu określonym w protokole zdawczo-odbiorczym braku spadkobiercy lub w przypadku braku lokatora zdającego Spółdzielnia dokonuje komisyjnego odbioru lokalu bez udziału zdającego.

8. Spółdzielnia nie uczestniczy w ocenie stanu technicznego oraz wzajemnych rozliczeniach przy zbyciu własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego pomiędzy członkami (osobami trzecimi). W przypadku gdy Spółdzielnia przejmuje od członka mieszkanie własnościowe zobowiązana jest dokonać rozliczenia finansowego lokalu na zasadach określonych w statucie. Spółdzielnia ma prawo do potrącenia z wkładu budowlanego kosztów odnowienia lokalu i amortyzacji urządzeń.

9. W razie przejęcia przez Spółdzielnię lokalu użytkowego, do którego przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu naliczenie wkładu budowlanego następuje w oparciu o uzyskane kwoty z przetargu na lokal.

10. Po zakończeniu najmu lokalu najemca zobowiązany jest przekazać lokal odnowiony i po dokonaniu napraw wymienionych w tytule VI pkt. 4. Podstawą do ustaleń stanu w jakim lokal został wydany najemcy jest protokół zdawczo - odbiorczy stanowiący integralną część umowy najmu.

11. W przypadku wprowadzenia do lokalu ulepszeń w momencie zwrotu lokalu użytkownikowi nie przysługuje roszczenie przeciwko Spółdzielni o zwrot wartości ulepszenia.



VIII. DODATKOWE WYPOSAŻENIE MIESZKAŃ

1. Przez dodatkowe wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez członków z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania. Wyposażenie normatywne określa dokumentacja projektowo techniczna z wyjątkiem wymiany instalacji wodociągowej w mieszkaniach z instalacji c.c.w. na instalację rur "PP".

2. Rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi stronami. Spółdzielnia za osobnym zleceniem usługi może dokonać wyceny wartości tego wyposażenia.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą nr 18/2000 w dniu 26.09.2000r.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Jerzy Nizialek



Załącznik nr 1 do Regulaminu rozliczenia kosztów GZM

NORMATYWNE OKRESY UŻYTKOWANIA URZĄDZEŃ TECHNICZNO-SANITARNYCH ORAZ MATERIAŁÓW PODŁOGOWYCH

<u>Urządzenia techniczno sanitarne</u>	<u>trwałość w latach</u>
1. bateria wannowa z natryskiem	10
2. bateria umywalkowa	10
3. bateria zlewozmywakowa	10
4. bateria bidetowa	10
5. bateria natryskowa	10
6. umywalka	10
7. miska ustępowa	10
8. zlewozmywak blaszany	10
9. zlewozmywak akrylowy	10
10. zlewozmywak z blachy nierdzewnej	10
11. wanna kąpielowa blaszana emaliowana	10
12. wanna kąpielowa akrylowa	10
13. brodzik blaszany emaliowany	10
14. brodzik akrylowy	10
15. bidet	10
16. kuchnie gazowe z piekarnikiem	10
17. kuchnie elektryczne z piekarnikiem	10
18. syfony	8
19. dolno i górnopłuk	6
20. miska ustępowa „kompakt”	10

<u>Materiały podłogowe</u>	<u>trwałość w latach</u>
1. parkiet dębowy i bukowy	50
2. parkiet mozaikowy	50
3. panel podłogowy MDF	20
4. panel podłogowy na płycie wiórowej	15

<u>Wykładziny podłogowe</u>	<u>trwałość w latach</u>
1. wykładziny PCV	10
2. wykładziny dywanowe	6

