

UCHWAŁA NR 1/9/2022 z dnia 16.09.2022r.

podjęta na posiedzeniu Rady Nadzorczej SM PIAST w Brzegu.

Na podstawie § 40 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej PIAST w Brzegu z dnia 20.06.2018 r.

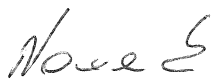
(Uchwała WZCz nr 5/2018):

§ 1

Wprowadza się do stosowania Regulamin w sprawie rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej PIAST w Brzegu

§ 3

Traci moc dotychczasowy Regulamin w sprawie rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej PIAST w Brzegu.



Andrzej Nowak

Sekretarz RN



Andrzej Rapak

Przewodniczący RN

REGULAMIN
ROZLICZEŃ FINANSOWYCH Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI MIESZKALNYCH
I UŻYTKOWYCH W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ PIAST W BRZEGU

wydany na podstawie § 40 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej PIAST w Brzegu

ROZDZIAŁ I
ZASADY OGÓLNE

§1

1. Regulamin ustala zasady i terminy rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i wysokości obciążeń lokali kosztami w ramach odrębnych nieruchomości:
 - a. eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych: lokale mieszkalne i użytkowe,
 - b. dostawy energii cieplnej na cele ogrzewania,
 - c. dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
 - d. wywozu nieczystości.
2. Regulamin ustala:
 - a. zasady tworzenia odpisu na fundusze remontowe zasobów będącego składnikiem kosztów eksploatacji podstawowej,
 - b. obowiązki Spółdzielni, członków i nie członków spółdzielni w zakresie napraw lokalu,
 - c. zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami i nie członkami, i zwalnającymi lokale.

§2

1. Rozliczanie kosztów gospodarki podstawowej (pkt.1, ppkt.a) zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
2. Rozliczanie kosztów poz.pkt.1 ppkty.b).c).d.) mogą być rozliczane okresowo tj. ppkt. b) za sezon grzewczy –określany przez zarząd np. od m-ca VII do VI następnego roku z uwzględnieniem zmian cen zależnych od dostawcy; ppkt. c) – po okresowych odczytach wodomierzy np.: za kwartał, półrocze lub rok, a także po zmianie cen dostawcy; ppkt. d) – miesięcznie lub okresowo po kwartale, półroczu roku lub po zmianie cen odbiorcy.

§3

Podstawą do rozliczeń kosztów jest Plan Gospodarczy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą na dany rok i bilans roku poprzedniego zatwierdzany przez WZCz.

§4

Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych rozliczane są w układzie wspólnej administracji dla odrębnych nieruchomości w podziale na lokale mieszkalne i użytkowe.

§5

Jednostką przeliczeniową służącą do obciążenia poszczególnych lokali kosztami jest:

- a. 1m^2 powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią przynależną do lokalu, za wyjątkiem wyliczenia dla c.o., gdzie jednostką jest m^2 pow. użytkowej lokalu bez powierzchni przynależnej (obejmuje ciepło zużyte przez cały budynek w tym dla pralni, suszarni, klatek schodowych i innych wspólnych pomieszczeń w budynku),
- b. ilość osób zamieszkających w lokalu – do rozliczeń śmieci,
- c. wskazania urządzeń pomiarowych (wodomierz w lokalu) do rozliczenia pobranej wody i odprowadzenia ścieków (zasada: ilość pobranej wody = ilości odprowadzonych ścieków), do ustalenia miesięcznego ryczałtu,
- d. wskazanie urządzeń pomiarowych (liczniki energii) - do rozliczeń zużycia energii w nieruchomości budynkowej, w wymienniku ciepła, oświetlenia terenu dla części wspólnych nieruchomości, do ustalenia zaliczkowej płatności dla lokali.

§6

Powierzchnią użytkową lokalu mieszkaniowego lub użytkowego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, w tym powierzchnia powstała w wyniku adaptacji np. części strychu (z wyjątkiem balkonów, pralni, suszarni, strychów). Piwnica lokatorska jest pomieszczeniem przynależnym do lokalu.

§7

Do powierzchni lokalu nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o wysokości do 1,40 m.

§8

Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 1,40 m. do 2,20 m. to do powierzchni lokalu zalicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Wysokość powyżej 2,20 m liczy się jako 100 % - dotyczy to lokali mieszkalnych.

§9

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

§10

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu jeśli została im przydzielona.

§11

Powierzchnie użytkowe mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów określa się na podstawie dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię. Decyzję o przyjęciu metody określenia powierzchni użytkowej lokali oraz pomieszczeń do nich przynależnych w danej nieruchomości podejmuje zarząd spółdzielni. na podstawie art. 42 pkt.6 i 7 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ II

ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ

§12

Rozliczanie kosztów eksploatacji dokonywane jest w układzie wspólnej administracji dla odrębnych nieruchomości budynkowych w ramach corocznie uchwalonych planów gospodarczych dla całej Spółdzielni.

§13

Koszty eksploatacji obciążają odrębnie lokale mieszkalne i użytkowe Spółdzielni.

§14

Podstawą do określenia obciążeń kosztami eksploatacji (bez odpisu na fundusz remontowy oraz bez podatku od nieruchomości i opłat za własności gruntu) jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu z powierzchnią przynależną do lokalu odrębnie dla lokali mieszkalnych i użytkowych.

§15

Średni roczny planowany koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych ustala się: dzieląc planowane koszty w roku przez powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych z przynależnymi do lokalu i odrębnie tą metodą dla lokali użytkowych.

§16

Średni roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych na 1m² jest powiększony dla lokali użytkowych z tytułu większej intensywności użytkowania oraz wyższych stawek opłat za usługi komunalne i inne dodatkowe koszty ponoszone przez Spółdzielnię w związku z tymi lokalami.

§17

1. Ustalony średni roczny koszt eksploatacji powiększany jest odrębnie dla lokali mieszkalnych i użytkowych o odpisy na fundusz remontowy wraz z bieżącym utrzymaniem nieruchomości: konserwacje itp. koszty, utrzymanie terenów zielonych i zimą, utrzymanie porządku - sprzątanie posesji, za intensywność sprzątania dla lokali użytkowych oraz opłaty na podatek od nieruchomości części wspólnych i ich utrzymanie - dot. wymiennikowi wspólnej i urządzeń, placu zabaw, biura.
2. Zasady tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego określone są w Regulaminie Tworzenia i Wydatkowania Środków Funduszu na Remonty Zasobów Mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej Piast w Brzegu.
3. Wysokość podatku od nieruchomości regulują odrębne przepisy podatkowe.

§18

1. Stawki opłat eksploatacyjnych ustala się dla zasobów obejmujących odrębne nieruchomości na lokale mieszkalne i użytkowe wg przewidywanych kosztów na dany okres (rok) dla:
 - a. spółdzielczych własnościowych praw do lokali,
 - b. lokali stanowiących odrębną własność członków spółdzielni,
 - c. lokali stanowiących odrębną własność właścicieli nie będących członkami spółdzielni,
 - d. lokali użytkowych na podstawie umów najmu.
2. Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne zajmowane na zasadzie odrębnej własności przez właścicieli nie będących członkami spółdzielni mogą być wyższe od stawek dot. lokali zajmowanych na zasadzie spółdzielczych własnościowych oraz odrębnej własności lokali członków spółdzielni w przypadku gdy część kosztów typu ogólnego są w

części pokrywane z przychodów i pożytków dla danej nieruchomości (opłat z wynajmu pomieszczeń w tej nieruchomości).

3. Narzut kosztów ogólnych Zarządu na opłaty za użytkowanie lokali służących do wspólnego użytkowania np. wymiennikownia, mogą wynosić przeciętnie kształtujące się koszty na 1m² powierzchni użytkowej.
4. Opłaty eksploatacyjne za użytkowanie lokali użytkowych zajmowanych na zasadach odrębnej własności lokali ustalane są na poziomie przewidywanych kosztów rzeczywistych.
5. Opłaty eksploatacyjne za najem lokali stanowiących własność spółdzielni ustala Zarząd w umowach najmu na podstawie przetargu lub negocjacji z przyszłymi użytkownikami.

§19

Obciążenia za lokale użytkowe zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni ustalane są na poziomie przewidywanych przybliżonych kosztów rzeczywistych. Opłaty ustala Zarząd Spółdzielni.

§20

Nie obciąża się kosztami eksploatacji lokali i pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie, suszarnie, przechowywalnie wózków i rowerów, pomieszczenia gospodarcze. Są to pomieszczenia służące do wspólnego użytkowania, od których, na podstawie odrębnych przepisów, opłaca się podatek.

§21

Podstawą do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali są:

- 1) opłaty niezależne od spółdzielni,
- 2) planowany wynik finansowy dla danej nieruchomości wg planowanych kosztów na dany rok obrachunkowy w oparciu o poniesione koszty w roku poprzednim, a po zatwierdzeniu bilansu za rok poprzedni przez WZCz także ten bilans. Stawki opłat mogą obejmować następujące tytuły kosztów:
 - a. opłata eksploatacyjna,
 - b. opłata publiczno prawne,
 - c. koszty ogólne zarządzania Spółdzielnią,
 - d. fundusz na remonty,
 - e. koszty składowania i wywozu śmieci,
 - f. opłata za wodomierz,
 - g. opłaty za c.o. (stała, zmienna),
 - h. opłaty za nieruchomości i pomieszczenia wspólne: np. wymiennikownia, plac zabaw.

§22

1. Rada Nadzorcza w zakresie lokali użytkowych własnościowych, wydzielonych na odrębną własność, może ustalić stawki opłat obliczane jak dla lokali mieszkalnych ze zwyżką z tytułu intensywności eksploatacji i poziomem nakładów remontowych (wg §21):
 - a) pozycje kosztów a) i c) do 50% zwyżki;
 - c). pozycja d) – zwyżka na fundusz remontowy ustalana jest na podstawie kalkulacji dotyczącej zwiększonego poziomu nakładów na remonty lokali użytkowych uwzględniające, kubaturę w budynku, elewację odrębne wejścia i związane z nimi udogodnienia dla klientów tych lokali i inne. Zwyżka może dotyczyć danego roku, na który planowane jest dokonanie prac remontowych lub przewidywanych nakładów na ten cel w dłuższym okresie czasu.
2. Ww. stawki ustala Rada Nadzorcza w planie gospodarczym na dany rok na wniosek Zarządu.
3. Opłaty za obsługę i wywóz nieczystości ustalane są na 1 osobę zamieszkałą w lokalu mieszkalnym.
4. Opłaty za energię elektryczną zużywaną na cele wspólne ustalane są na lokal.

5. Opłaty dot. wod-kan. ustala się ryczałtowo na m – c. wg. odczytów wodomierzy Indywidualnych zainstalowanych w lokalu raz na rok.

§23

1. Opłaty wywozu nieczystości dla lokali użytkowych ustala Burmistrz Miasta Brzeg lub wywóz następuje wg odrębnej umowy (np. z ZHK).
2. Użytkownik lokalu użytkowego może zawrzeć oddzielną umowę na dostawę wody i odbiór ścieków z dostawcą oraz na dostawę mediów do lokalu na potrzeby własne takie jak energia elektryczna, gaz, telefon, Internet.
3. Opłaty eksploatacyjne (wszystkie media) do spółdzielni wnoszone są do dnia 15 każdego miesiąca z góry za miesiąc zgodnie z §. 98 statutu spółdzielni.
4. Od nie wpłaconych w terminie należności, spółdzielnia może naliczyć odsetki ustawowe za każdy dzień zwłoki. Odsetek nie nalicza się jeśli ich łączna wartość nie przekracza 10 zł.
5. Za opłatę w terminie uznaje się wpływ środków na konto bankowe spółdzielni.
6. Jeżeli powstała zaległość opłaty w terminie obowiązującym to każda wpłata zaliczana jest w pierwszej kolejności bez względu na dyspozycje na najdalej idące zadłużenie wraz z odsetkami jeżeli zostały naliczone.
7. Powstanie obowiązku uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu tj. po otrzymaniu zawiadomienia na piśmie o lokalizacji i kategorii lokalu lub nabycia prawa do lokalu. Ustaje z końcem miesiąca postawienia do dyspozycji następnemu członkowi lub z dniem przekazania lokalu dla spółdzielni.
8. Termin powstania i ustania wnoszenia opłat za najem lokali i z innych tytułów regulują umowy zawarte pomiędzy stronami lub uchwały organów spółdzielni.
9. Członkowie spółdzielni i najemcy dodatkowych pomieszczeń gospodarczych w zasobach spółdzielni (np.: wolne pomieszczenia pod schodami, do majsterkowania, inne wolne lub wydzielone) wnoszą opłaty uchwalone przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu w terminie opłat eksploatacyjnych.

§24

1. Rada Nadzorcza uchwalając Plan Gospodarczy na dany rok lub okres określający stawkę eksploatacyjną ogólną dla lokali może przyjąć zasady wyodrębniania poszczególnych tytułów-kosztów eksploatacyjnych z podziałem na procentowe, udziałowe opłaty i koszty poszczególnych tytułów zawartych w §21.
2. Rada Nadzorcza po zatwierdzeniu bilansu roku poprzedniego na wniosek zarządu może dokonać korekty ustaleń stawek eksploatacyjnych uchwalonych w planie gospodarczym na bieżący rok.
3. Zmiany opłat niezależnych od spółdzielni nie powodują korekty planu gospodarczego.

ROZDZIAŁ III

ROZLICZENIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ

§25

Za koszty energii cieplnej uważa się koszty centralnego ogrzewania wynikające z zamówionej mocy i wg rzeczywistych wskazań urządzeń pomiarowych dla budynku – pobrane ciepło. Podstawą do wyliczeń i rozliczenia jest faktura wystawiona przez dostawcę dla budynku. Jest to koszt niezależny od spółdzielni.

§26

Za powierzchnię ogrzewaną w lokalach mieszkalnych uważa się powierzchnię użytkową lokalu zgodną z projektem technicznym i przydziałem na lokal bez pomieszczeń przynależnych-piwnicy lokatorskiej.

§27

1. Za powierzchnię ogrzewaną w lokalach użytkowych uważa się powierzchnię takich pomieszczeń, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania oraz powierzchnię ogrzewaną pośrednio bez grzejników, ciepłem sąsiadujących pomieszczeń wchodzących w skład lokalu.
2. Pomieszczenia o wysokości wyższej jak lokale mieszkalne obciąża się kosztami zwiększonymi o 40 % ze względu na większą od lokali mieszkalnych kubaturę pomieszczeń.

§28

1. Na poczet kosztów centralnego ogrzewania wnoszona jest przez użytkowników lokali miesięczna zaliczka, ustalana przez RN na wniosek Zarządu na podstawie planowanych-szacowanych kosztów rocznych.
Rokiem obrachunkowym może być: rok kalendarzowy, sezon grzewczy lub inny okres rozliczeniowy nie powodujący braku środków finansowych na pokrycie kosztów za c.o. Określany jest przez RN na wniosek Zarządu.
 - 1) Rozliczenia dokonuje się w terminie 3 miesięcy po zakończeniu roku lub określonego okresu obliczeniowego w zależności od stosowanej metody naliczeń opłat –rok kalendarzowy lub okresy grzewcze. Metodę naliczeń określa Zarząd Spółdzielni.
 - 2) W wyniku rozliczenia kiedy występuje nadwyżka wpłaconych zaliczek nad kosztami, nadwyżka przechodzi do rozliczenia na następny rok w miesięcznych ratach lub Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może uchwalić czasowe zaniechanie wnoszenia zaliczek miesięcznych, a w przypadku kosztów przewyższających wysokość wniesionych zaliczek ustalić termin i wysokość uzupełnienia należności.

§29

1. Koszty centralnego ogrzewania budynków zasilanych przez wspólną wymiennikownię rozlicza się na poszczególne budynki wg urządzeń pomiarowych - odrębnych liczników dla budynku zainstalowanych w wymiennikowni pod adresem ul. Słowackiego 13.
2. Koszt c.o. przypadający na budynek rozlicza się na m² powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.
3. Większość współwłaścicieli nieruchomości budynkowej liczonej wg udziału w powierzchni wspólnej budynku może podjąć uchwałę o innej metodzie rozliczeń z tytułu energii cieplnej za pomocą tzw. podzielników energii cieplnej zamontowanych w każdym lokalu i na każdym grzejniku.

§30

1. Jednostką rozliczeniową kosztów centralnego ogrzewania jest 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w §29 ust 3 mogą zostać przyjęte inna metoda i jednostki rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania.

§31

W przypadku podjęcia uchwały, o której mowa w §29 ust 3 Rada Nadzorcza wprowadza aneksem do niniejszego Regulaminu szczegółowe zasady indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania z użyciem podzielników tej energii.

ROZDZIAŁ IV

ROZLICZENIE ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

§32

1. Cena wody, odprowadzania ścieków i tzw. „abonament za licznik” są niezależne od spółdzielni i ustalane są wg faktur dostawcy na podstawie odczytów wodomierzy głównych dla danej nieruchomości- budynku.
2. Na poczet rozliczenia pełnych kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków wnoszone są opłaty miesięczne ryczałtowe:
 - a. opłata stała obejmująca tzw. „abonament”,
 - b. ryczałt miesięczny jako zaliczka za wodę i odprowadzenie ścieków.
3. Termin wnoszenia opłat: z góry za m-c do dnia 15 każdego miesiąca.
4. Ryczałt zużycia wody i odprowadzenia ścieków miesięczny dla lokalu: ustala się na podstawie dokonanych odczytów wodomierzy indywidualnych w lokalach za okres jednego roku kalendarzowego. Odczyty wodomierzy odczytuje się na koniec m-ca XII., oraz przy zmianie wodomierzy lub zmianie ceny przez dostawcę.
5. Opłata stała „abonament” ustalana jest z podziału kosztu „abonamentu” ogółem na budynek w podziale na ilość wodomierzy w nieruchomości-budynku.
6. Dla celów rozliczeniowych przyjmuje się, że ilość pobranej wody równa jest ilości odprowadzonych ścieków.

§33

W przypadku ustalenia różnicy pomiędzy kosztami dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do budynku, a kosztami zużycia wody i odprowadzenia ścieków w lokalach położonych w budynku, różnica ta dzielona jest pomiędzy wszystkich odbiorców proporcjonalnie do średniego zużycia ustalonego na podstawie wskazań indywidualnego wodomierza.

§34

Koszty okresowej – ustawowej wymiany (remontu i legalizacji) wodomierzy finansowane są z funduszu remontowego danej nieruchomości.

§35

1. O terminie odczytów, wymiany wodomierzy, legalizacji powiadamia się odbiorców co najmniej na trzy dni przed tymi czynnościami poprzez wywieszenia zawiadomienia na klatce schodowej.
2. Odbiorca-lokator ma obowiązek udostępnienia lokalu.

§36

Odczyty wskazań wodomierzy do celów (kontrolnych-niezapowiedzianych) i rozliczeniowych dokonywane są w terminach określanych przez Zarząd oraz przy zmianie ceny wody i stanowią podstawę do rozliczeń oraz określania ryczałtu i opłat za zużycie wody w okresie rozliczeniowym.

§37

W razie przejściowej niesprawności wodomierza zamontowanego w lokalu lub innych przyczyn niezależnych od spółdzielni, brak możliwości odczytu w terminie ustalonym przez spółdzielnię, ilość pobranej wody ustala się na podstawie średniego zużycia za rok poprzedzający te warunki lub uszkodzenie.

§ 38

W wyniku stwierdzenia niesprawności któregośkolwiek z wodomierzy z winy użytkownika, użytkownik lokalu zobowiązany jest ponieść koszty: usunięcia awarii, zerwania plomby, wymiany wodomierza. Ilość pobranej wody w tym wypadku, rozlicza się wg zasad określonych w § 37.

§39

Wymiany, odczyty sprawdzenia zużycia wody dokonywane są przez osoby upoważnione przez Zarząd Spółdzielni.

§40

Koszty odczytów indywidualnych wodomierzy odnoszone są w ciężar kosztów eksploatacji. Koszty wymiany, legalizacji wodomierzy w koszty remontowe danej nieruchomości, której dotyczyły.

ROZDZIAŁ V

FUNDUSZ REMONTOWY

§41

Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na remont zasobów mieszkaniowych i stanowi on element odrębnych opłat.

§42

Fundusz remontowy może być przeznaczony na:

- 1) Wszelkie wydatki remontowe poszczególnych nieruchomości odrębnych,
- 2) Wszelkie wydatki remontowe mienia wspólnego (tj. teren po byłym placu zabaw, biuro spółdzielni, wymiennikowni CO lub w sposób celowy na określone zadanie.

§43

Zasady gospodarki funduszem remontowym określa Regulamin Tworzenia i Wydatkowania Środków Funduszu na Remonty Zasobów Mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej PIAST w Brzegu.

§44

Środki funduszu remontowego nie wykorzystane w danym roku kalendarzowym są przenoszone na rok następny, natomiast przekroczenia obciążają rok następny, a Rada Nadzorcza w tym przypadku na wniosek Zarządu ustala termin i wysokość uzupełnienia niedoboru.

§45

1. Wysokość stawek funduszu remontowego ustala corocznie Rada Nadzorcza w oparciu o:
 - a. plan remontów zasobów mieszkaniowych, lokali użytkowych,
 - b. planowane wydatki na wymianę środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych,
 - c. stan środków funduszu remontowego z ub. roku,
 - d. zabezpieczenie kosztów remontów bieżących w roku i przyszłych okresów w zależności od planowanych zadań na lata następne i wspólne dla nieruchomości remonty np. remonty wymiennika wspólnego ,instalacji wspólnej, biuro.

ROZDZIAŁ VI

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW W ZAKRESIE REMONTÓW I NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI

§46

I. Do obowiązków Spółdzielni należy:

2. Sporządzanie planów remontów i modernizacji dla zasobów mieszkaniowych spółdzielni
3. Podstawę sporządzenia w/w planów stanowią:
 - a. przeglądy okresowe zasobów spółdzielni,
 - b. przyjęte do realizacji zadania wynikające z przeprowadzonych okresowo zebrań z lokatorami i użytkownikami zasobów spółdzielni
 - c. wnioski Zarządu
4. Plan remontów uchwała Rada Nadzorcza.
5. Realizacja Planu remontów.

II. Do obowiązków osoby zajmującej lokal w budynku Spółdzielni należy:

1. Odnawianie lokalu polegające na:
 - a. malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu ścian, z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno – estetycznych,
 - b. malowaniu drzwi i okien, wbudowanych mebli, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania , oraz grzejników, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją – w okresach w miarę potrzeb i dla zachowania warunków technicznych,
 - c. Naprawie i wymianie wszelkich instalacji w lokalu zgodnie z podziałem określonym w statucie spółdzielni z wyjątkiem instalacji CO
 - d. malowaniu logii i balkonów wraz z balustradami i osłonami –co najmniej raz na 5 lat w obowiązującej kolorystyce,
 - e. wymianie, naprawie i konserwacji urządzeń techniczno-sanitarnych,
 - f. naprawie i wymianie podłóg,
 - g. naprawie i wymianie wykładzin ściennych i podłogowych,
 - h. naprawie i wymianie kuchenek gazowych i elektrycznych, piecyków gazowych oraz wbudowanych mebli itp.,
 - i. naprawie i wymianie osprzętu instalacji elektrycznej i antenowej, telefonicznej,
 - j. usuwaniu niedrożności przewodów dopływowych urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych,
 - k. konserwacji stolarki okiennej i drzwiowej wraz z okuciami i uszczelnianiem oraz wymiana uszkodzonego szklenia stolarki okiennie - drzwiowej i świetlików,
 - l. naprawie i wymianie stolarki okiennej i drzwiowej związanej funkcjonalnie z lokalem zniszczonych z winy użytkownika.
2. Uzyskanie zgody spółdzielni i dokonywanie ustalonych opłat za: korzystanie z pomieszczeń wolnych, wywieszania ogłoszeń, tablic informacyjnych reklamowych na obiektach i terenach spółdzielni.

§47

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu i pomieszczeniach wspólnego użytku powstałe z winy użytkownika lokalu lub jego domowników obciążają użytkownika lokalu.

§48

Użytkownik lokalu może dokonywać z własnych środków i na własną odpowiedzialność dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu modernizacji, podnosząc w sposób trwały jego standard (np. parkiety, okładziny, posadzki ceramiczne itp.)

§49

Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokali wymaga zgody Zarządu Spółdzielni, gdy połączone jest to z trwałymi zmianami układu funkcjonalnego lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi, a także wszelkimi zmianami w instalacji C.O, instalacji wentylacyjnej, spalinowej, gazowej a także instalacji wodnej w przypadku prac związanych z modyfikacją lub ponownym montażem licznika wody.

ROZDZIAŁ VII POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§50

W ramach wnoszonych opłat za używanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:

- 1) Utrzymanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym budynków i infrastruktury.
- 2) Sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń z wyjątkiem urządzeń stanowiących wyposażenie mieszkania, w okresie grzewczym utrzymanie normatywnej temperatury.
- 3) Sprawną obsługę administracyjną.

§51

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych i użytkowych mogą korzystać z częściowych zwolnień z opłat niedogrzewania pomieszczeń lokali w przypadku gdy parametry zamówionej mocy i ciepła są przez dostawcę zaniżone lub z innych przyczyn, których wystąpienie po zbadaniu i uznaniu za zasadne ustala spółdzielnia.
2. Za niedogrzewanie pomieszczeń mieszkania, lokal przysługuje bonifikata liczona za każdy dzień niedogrzewania pomieszczenia przy przepływie na zaworze 5, jeżeli temperatura w lokalu przez co najmniej dwa kolejne dni wynosi:
 - a. + 15°C lub mniej – w wysokości 1/15 części opłaty miesięcznej,
 - b. poniżej + 18°C, ale jest wyższa niż + 15°C w wysokości 1/30 części opłaty miesięcznej.
3. Pomiaru temperatury w poszczególnych pomieszczeniach dokonuje komisyjnie spółdzielnia przy obecności lokatora po uprzednim pisemnym zgłoszeniu niedogrzewania do spółdzielni. Niedogrzewanie liczy się od daty pisemnego zgłoszenia i dotyczy pomieszczenia, w którym stwierdzono brak przy pomiarze właściwych temperatur.
4. Decyzję o udzieleniu bonifikat i określenie okresu niedogrzewań podejmuje Zarząd.
5. Samodzielne ustalanie niedogrzewania, obniżenie opłaty za niedogrzewanie przez lokatora jest nieuprawnione.

§52

Rada Nadzorcza ustala inne opłaty stosowną uchwałą na wniosek Zarządu.

§53

Integralną częścią niniejszego regulaminu stanowi załącznik o normatywnym okresie użytkowania urządzeń techniczno-sanitarnych i materiałów podłogowych.

§54

1. Dotychczasowy Regulamin w sprawie rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej PIAST w Brzegu traci swoją moc.
2. Regulamin został uchwalony w dniu 7 września 2018 r. uchwałą nr 1/09/2018 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Piast w Brzegu i obowiązuje od dnia rejestracji statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Piast z dnia 20.06.2018r. na podstawie, którego został wydany.

Andrzej Nowak

Andrzej Rapacki