

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi.

I. PODSTAWA PRAWNA

Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 1995 r. Nr 54, póź. 288 z późniejszymi zmianami).

II. ZASADY OGÓLNE.

§ 1

Regulamin niniejszy określa zasady:

- a) rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poprzez ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:
 - eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych,
 - centralnego ogrzewania,
 - dostaw ciepłej i zimnej wody,
 - eksploatacji dźwigów osobowych,
- b) rozliczania spłaty zobowiązań długoterminowych,
- c) ustalania opłat za używanie lokali,
- d) podziału obowiązków między Spółdzielnią i członkami w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale.

§ 2

Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.

§ 3

Podstawę do rozliczeń z tytułu kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych, centralnego ogrzewania, dostaw ciepłej i zimnej wody, eksploatacji dźwigów osobowych oraz działalności społeczno-wychowawczej jest roczny plan finansowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwalony przez organ wskazany w statucie Spółdzielni.

III. FIZYCZNA JEDNOSTKA ROZLICZENIOWA.

§ 4

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów GZM są:
 - powierzchnia (m^2 p.u.) - koszty eksploatacji i remontów, koszty centralnego ogrzewania, podatki i opłaty,
 - liczba osób zamieszkałych - koszty zużycia ciepłej i zimnej wody, wywozu nieczystości, dźwigi osobowe, gaz,
 - jednostki urządzeń pomiarowych w mieszkaniach wyposażonych w mierniki (np. m^3 , GJ).
2. W przypadku, gdy lokal jest niezamieszkały koszty rozliczane według osób oblicza się jak dla jednej osoby.

§ 5

Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, w.c. itp., pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęłą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggi, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic, komórek, zsyków, pomieszczeń gospodarczych.

§ 6

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, w.c., spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp. z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggi, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęłą przez meble wbudowane lub obudowane oraz powierzchnię zajęłą przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50 % powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

§ 7

Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się według powykonawczej dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru, a w przypadkach spornych wg faktycznie zajmowanej powierzchni.

§ 8

Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokość 1,0 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej podaje się z dokładnością do 0,01 m^2 . Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m^2 .

IV. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH.

§ 9

1. Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe, garaże zajmowane na warunkach członkowskich, najmu, mieszkania zakładowe. Nie obciąża się kosztami eksploatacji zasobów mieszkaniowych lokali i pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralni i suszarni domowych, przechowalni wózków.
2. Piwnice, strychy, mansardy zajmowane przez użytkowników lokali użytkowych obciąża się kosztami eksploatacji wg cen umownych przy czym ceny te nie powinny być niższe od rzeczywistych kosztów eksploatacji tych lokali.

§ 10

Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji (bez odpisów na fundusz remontów i konserwacji oraz podatku od nieruchomości) jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej, który ustala się poprzez podzielenie globalnej kwoty kosztów (w ramach uchwalonych corocznie planów gospodarczo-finansowych) przez średnią roczną powierzchnię użytkową lokali wymienionych w § 9.

§ 11

1. Średni roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych, ustalony na zasadach określonych w § 10 stanowi jeden ze składników ceny umownej za wynajem lokali użytkowych. Cena nie może być niższa od faktycznie ponoszonych kosztów utrzymania zasobów.
Średni roczny koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych może być podwyższony dla lokali użytkowych z tytułu większej intensywności użytkowania, wyższych stawek opłat za usługi komunalne oraz innych dodatkowych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w związku z tymi lokalami.
W przypadku, gdy członek Spółdzielni wykorzystuje część lokalu mieszkalnego na wykonywanie zawodu (świadczenie usług dla ludności) - powierzchnię wykorzystaną na wykonywanie zawodu obciąża się wg zasad obowiązujących dla lokali użytkowych.
2. W szczególnych przypadkach Rada Nadzorcza może podjąć stosowną decyzję bez zachowania zasad zawartych w punkcie 1.

§ 12

Ustalony średni roczny koszt eksploatacji 1 m² powierzchni użytkowej powiększany jest dla poszczególnych lokali o odpisy na fundusz na remonty i konserwacje w wysokości właściwej dla danego lokalu oraz o podatek od nieruchomości uiszczany przez Spółdzielnię od danego lokalu. Zasady dokonywania odpisów na fundusz na remonty i konserwację oraz naliczanie podatku od nieruchomości regulują odrębne przepisy.

§13

Stawki opłat eksploatacyjnych ustala się odrębnie dla:

- lokali mieszkalnych przydzielonych na zasadach prawa lokatorskiego, własnościowego, zakładowego,
- lokali użytkowych zajmowanych na zasadach najmu wg kosztów własnych, stawek umownych bądź ustalonych w przetargach,
- lokali użytkowych przydzielonych na zasadach własnościowego prawa do lokalu wg kosztów własnych,
- dla garaży przydzielonych na zasadach własnościowego prawa,
- dla lokali użytkowanych na potrzeby własne.

Wysokość stawek opłat określa organ statutowo uprawniony do ustalania opłat eksploatacyjnych.

V. skreślony

VI. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI DŹWIGÓW OSOBOWYCH.

§ 25

Koszty eksploatacji dźwigów osobowych stanowią wydatki na ich remont, konserwację, dozór techniczny oraz koszty zużycia energii elektrycznej.

§ 26

Koszty ich eksploatacji rozlicza się na budynki wyposażone w dźwigi osobowe. Do ustalenia jednostki rozliczenia przyjmuje się:

- 50 % liczby osób zamieszkałych na I piętrze,
- 100 % liczby osób zamieszkałych na wyższych piętrach,
- osoby zamieszkałe na parterze pomija się.

§ 27

Stawkę opłat za korzystanie z dźwigów osobowych ustala się przez podzielenie kosztów przez liczbę jednostek rozliczeniowych ustalonych zgodnie z § 26.

VII. ROZLICZENIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH.

§ 28

Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych dokonuje się dla lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa, na warunkach najmu, mieszkań zakładowych oraz lokali zajmowanych dla potrzeb Spółdzielni. W odniesieniu do lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa sprawy rozliczeń spłaty zobowiązań długoterminowych regulują przepisy określające zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów budowlanych.

§ 29

Obciążenie lokali mieszkalnych spłatą zobowiązań długoterminowych ustala się w zł/m² powierzchni użytkowej lokali.

§ 30

Spłatę zobowiązań długoterminowych przypadającą na lokale mieszkalne rozlicza się jednolicie w zł/m² mieszkań realizowanych w ramach tego samego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

§ 31

Wysokość rocznego odpisu na spłatę zobowiązań długoterminowych dla mieszkań objętych wspólnym rozliczeniem ustala się w drodze podzielenia nie umorzonej części kredytu przez średnią powierzchnię tych lokali.

§ 32

Przy ustalaniu wysokości rocznego odpisu na spłatę zobowiązań długoterminowych uwzględnia się warunki spłaty obowiązujące dany zespół budynków (długość okresu spłaty, wielkość umorzeń itp.).

§ 33

Spłatę zobowiązań długoterminowych przypadających na lokale użytkowe rozlicza się odrębnie dla każdego lokalu. Dla ustalenia wielkości obciążeń przyjmuje się koszty budowy lokalu wynikające z rozliczenia kosztów inwestycji. Przy ustalaniu tych obciążeń uwzględnia się wysokość środków własnych wniesionych przez użytkownika na pokrycie budowy lokalu oraz obowiązujące dany lokal warunki spłaty kredytu długoterminowego.

VIII. USTALENIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI.

§ 34

Ustalone, w wyniku rozliczeń, obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz spłaty zobowiązań długoterminowych pokrywane są przez użytkowników lokali.

1. Stawki opłat eksploatacyjnych na lokale mieszkalne użytkowane na zasadach prawa lokatorskiego, własnościowego, zakładowego ustala się na poziomie kosztów własnych:
 - a) koszty własne w układzie kalkulacyjnym mogą obejmować:
 - 1). płace i narzuty,
 - 2). zużycie materiałów,
 - 3). energia elektryczna,
 - 4). koszty działalności społeczno-wychowawczej,
 - 5). odpisy na fundusze dla załogi,
 - 6). ubezpieczenie majątku,
 - 7). pozostałe koszty (utrzymanie biur, prowizje bankowe, koszty firmy sprzątającej, dezynsekcje itp.),
 - 8). odpisy na remonty zasobów,
 - 9). woda i kanalizacja,
 - 10). wywóz nieczystości,
 - 11). podatek od nieruchomości i opłaty lokalne,
 - b) koszty jednostkowe na 1 m² p. u. ustalone są przez podzielenie kosztów przewidzianych w planie finansowo - gospodarczym na dany okres przez powierzchnię zasobów, zaś w odniesieniu tych kosztów zużycia wody i wywozu śmieci przez liczbę zamieszkałych osób,
 - c) w przypadku zainstalowania indywidualnych liczników pomiaru zużycia wody rozliczenia następują okresowo wg danych urządzeń.
2. Członkowie zajmujący lokale spółdzielcze wnoszą opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów:
 - a) eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych,
 - b) centralnego ogrzewania,
 - c) dostaw ciepłej i zimnej wody,
 - d) eksploatacji dźwigów osobowych,
 - e) działalności społeczno - wychowawczej,
 - f) podatków i opłat.
3. O zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu członek Spółdzielni ma obowiązek osobiście powiadomić Spółdzielnię oraz udokumentować tę zmianę w ciągu jednego miesiąca od jej zaistnienia.
4. Za osoby zameldowane a nie zamieszkujące w lokalu nie nalicza się opłat na podstawie oświadczenia.
5. Rozliczenie należności za ciepłą i zimną wodę w mieszkaniach opomiarowanych są dokonywane na podstawie odczytów wodomierzy przynajmniej raz w roku.
6. Koszty zużycia wody na cele gospodarcze obciążają proporcjonalnie wszystkich użytkowników.
7. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem pkt. 9 i 10 niniejszego paragrafu.

8. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem pkt 9 i 10 niniejszego paragrafu.
9. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej."
10. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§ 36

1. Najemcy zajmujący lokale użytkowe uiszczają opłaty z tytułu najmu i inne opłaty wynikające z używania lokali wg ceny umownej, która nie może być niższa od faktycznie ponoszonych kosztów przez Spółdzielnię.
2. Członkowie zajmujący lokale użytkowe na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego wnoszą opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów zgodnie z §35.
3. Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale użytkowe zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa ustalane są na poziomie kosztów własnych obliczanych jak dla lokali mieszkalnych ze zwykłą z tytułu intensywności eksploatacji:
 - 50 % pozycje kosztów I do 8,
 - wielokrotność stawki podstawowej za 1 m² p.u. zużycia wody odrębnie ustalona,
 - wielokrotność stawki podstawowej za 1 m p.u. wywozu nieczystości odrębnie ustalona. Wielokrotność zwyżki stawek opłat za zużycie wody i wywozu nieczystości określa załącznik nr I do niniejszego regulaminu.
4. Stawki opłat c.o. i c.w. wynikają z ponoszonych kosztów zakupu energii c.o. i c.w.
5. Stawki opłat za garaże wbudowane ustalane są jak dla lokali mieszkalnych w pozycjach:
 - eksploatacja podstawowa,
 - fundusz remontowy,
 - działalność społeczno-wychowawcza,
 - wieczyste użytkowanie, podatek gruntowy i od nieruchomości.
6. Zasady użytkowania i ustalania opłat dla garaży wolnostojących określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 37

Lokale zajmowane dla potrzeb Spółdzielni oraz mieszkania zakładowe obciąża się kosztami i odpisami wyliczonymi tak jak dla lokali mieszkalnych.

§ 38

Opłaty za używanie lokalu wnoszone są w okresach miesięcznych z góry, w terminie do dnia 15 każdego miesiąca. Członkowie Spółdzielni wnoszą opłaty za pośrednictwem banku.

X. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI.

§ 39

W ramach inkasowanych opłat za używanie lokali Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić:

- 1). w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych:
 - utrzymanie domów w należytych stanie technicznym i estetycznym,
 - sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń w budynkach i ich otoczeniu,
 - sprawną obsługę administracyjną.Rozdział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa:
 - w odniesieniu do członków - niniejszy regulamin,
 - w odniesieniu do najemców - umowa najmu,
- 2). w zakresie c.o. według zasady w określonych powszechnie obowiązujących przepisach.
- 3). w zakresie dostaw ciepłej wody - dostarczanie ciepłej wody z umowną częstotliwością.
- 4). w zakresie eksploatacji dźwigów - stałe funkcjonowanie dźwigów.

§ 40

Temperaturą obowiązującą w lokalach mieszkalnych jest temperatura 18 ° C - mierzona w środku pomieszczenia na wysokości 120 cm.

§ 41

1. Jeżeli w przeciągu kolejnych trzech dni ciepła woda dostarczana była przez czas krótszy niż 10 godzin dziennie, użytkownikom przysługuje bonifikata za każdy dzień braku dostawy ciepłej wody w wysokości 1/30 miesięcznej opłaty. Za ciepłą wodę uważana jest woda o temperaturze minimum 45 ° C.
2. Bonifikaty, o których mowa w ust. 1 udziela się również za okres braku ciepłej wody w miesiącu, w którym dokonywane są planowane remonty i konserwacje urządzeń ciepłowniczych.

§ 42

1. Brak ciepłej wody powinien zgłosić użytkownik w dniu stwierdzenia lub najpóźniej w dniu następnym. 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.

§ 43

1. Użytkowników lokali korzystających z dźwigów zwalnia się z opłat w części dotyczącej eksploatacji dźwigu, za każdy dzień unieruchomienia dźwigu, w stosunku proporcjonalnym do opłaty miesięcznej.
2. Za dzień unieruchomienia dźwigu uważa się taki dzień, w którym dźwig w godzinach od 6⁰⁰ do 22⁰⁰ był czynny mniej niż 10 godzin.
3. Podstawą do stwierdzenia czasu unieruchomienia dźwigu jest kontrolka pracy dźwigu poświadczona codziennie przez pracownika działu technicznego Spółdzielni.
4. Bonifikat nie stosuje się jeżeli w budynku występują dwa dźwigi, z których tylko jeden był nieczynny, względnie występuje większa ilość dźwigów, z których korzystanie umożliwiające jest poprzez przejście na wyższych kondygnacjach. Bonifikata jednakże przysługuje w przypadku jeżeli przejście jest usytuowane na ostatniej kondygnacji budynku.

§ 44

1. Bonifikaty w opłatach, o których mowa w §§ 43 - 45 rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych, przyjmując 70 % opłaty ryczałtowej.
2. Udziela się bonifikaty w wysokości 70 % opłaty ryczałtowej za podgrzanie wody użytkowej oraz opłaty ryczałtowej za zimną wodę osobom czasowo przebywającym poza miejscem stałego pobytu, jeśli okres ich czasowej nieobecności trwa nieprzerwanie dłużej niż dwa miesiące pod warunkiem:
 - a) zgłoszenia tego faktu w Spółdzielni przed okresem czasowej nieobecności,
 - b) dopełnienia określonych w odrębnych przepisach obowiązków w zakresie ewidencji ludności oraz wykonywania obowiązku meldunkowego,
 - c) przedłożenia w Spółdzielni stosownych dokumentów potwierdzających czasową nieobecność.
3. Udziela się bonifikaty w wysokości 70 % opłaty ryczałtowej za korzystanie z dźwigów osobowych oraz za wywóz nieczystości pod warunkiem jak w pkt 2.

X. PODZIAŁ NAPRAW WEWNĄTRZ LOKALI NA OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ I CZŁONKÓW.

§ 45

Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokali, a także legalizacja urządzeń.

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw lokali należą:

- a) instalacja elektryczna zasilająca mieszkanie (piony) do bezpieczników wewnątrz mieszkania (z wyłączeniem osprzętu),
- b) cała wewnętrzna instalacja c.o. (bez malowania),
- c) instalacja gazowa w pionie do licznika (z wyłączeniem licznika),
- d) instalacja wodna w pionie do zaworów odcinających włącznie,
- e) piony kanalizacyjne (z wyłączeniem podejść),
- f) spękane podłóże na skutek wad technologicznych w ciągu trzech lat od oddania budynku do eksploatacji,
- g) wymiany stolarki okiennej dokonuje członek spółdzielni własnym staraniem.
Odpłatność spółdzielni wyniesie 40 zł / mb liczonej po obwodzie okna. Kwota ta jest ustalana jednorazowo na dany rok.
Powyższa odpłatność przysługuje członkowi spółdzielni wyłącznie jednorazowo na każde okno.
- h) usunięcie zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni.
- i) naprawa balustrad balkonowych.

2. Naprawy, o których mowa w ust. 1 lit. „a – h” finansowane są z funduszu remontowego Spółdzielni, natomiast naprawy o których mowa w ust. 1 lit. „i” obciążają koszty eksploatacji nieruchomości.

3. Do szczególnych obowiązków w zakresie napraw obciążających osoby zajmujące lokal w budynku Spółdzielni należy:

a) odnawianie lokalu polegające na:

- malowaniu sufitów i ścian co najmniej raz na 4 lata lub tapetowaniu ,
- malowaniu olejnym dwustronnie stolarki okiennej, drzwiowej, balustrad balkonowych, ścian, grzejników, rur i innych urządzeń malowanych olejno dla zabezpieczenia przed korozją w miarę potrzeby jednak nie rzadziej niż raz na 4 lata,

b) naprawa lub wymiana :

- podłóg, posadzek łącznie z podłożami wewnątrz lokalu oraz na balkonie,
- tynków na ścianach i sufitach,
- stolarki okiennej i drzwiowej łącznie z uszczelnieniem pomiędzy ścianą a ościeżnicą
- wbudowanych mebli,
- urządzeń techniczno-sanitarnych w mieszkaniu łącznie z podejściami dopływowymi i odpływowymi z urządzeń,
- wewnętrznej instalacji elektrycznej łącznie z osprzętem,

c) usunięcie wszelkich uszkodzeń powstałych wewnątrz lokalu z winy członka lub jego domowników.

4. Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnawianie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego członka poza opłatami czynszowymi (eksploatacyjnymi) uiszczonymi za używanie lokalu.

5. W odniesieniu do najemców lokali w budynkach Spółdzielni, zawarta między stronami umowa najmu winna określać - oprócz wysokości czynszu - również rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali.
6. W przypadku konieczności przeprowadzenia dezynfekcji, dezynsekcji, deratyzacji albo innych zabiegów mających na celu zapewnienie odpowiedniego stanu sanitarnego – czynności te wykonywane są w pomieszczeniach ogólnodostępnych na koszt Spółdzielni, natomiast w lokalach mieszkalnych i użytkowych na wniosek i koszt użytkowników tych lokali.
7. Rada Nadzorcza, na uzasadniony wniosek Zarządu, może w szczególnych przypadkach wyrazić zgodę na wykonanie napraw wymienionych w pkt. 3 na koszt Spółdzielni.

XI. ROZLICZENIA FINANSOWE SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE ZAJMOWANE NA WARUNKACH LOKATORSKIEGO PRAWA DO LOKALU.

§ 46

Członek zwalnający lokal obowiązany jest:

- 1) przekazać lokal Spółdzielni w stanie odnowionym lub pokryć koszty odnowienia go przez Spółdzielnię. Odnowienie lokalu polega na pomalowaniu bądź wytapetowaniu mieszkania w zależności od rozwiązania zastanego w momencie przydziału lokalu.
- 2) usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu, powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych.
- 3) wymienić lub pokryć koszty wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych, podłóg i posadzek oraz innych elementów wykończenia mieszkań, zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu w przypadku zniszczenia przekraczającego normalne zużycie.

§ 47

Spółdzielnia może odstąpić od określonych w § 48 zasad rozliczeń przy zwalnianiu lokalu pod warunkiem, iż członkowie zwalnający i obejmujący lokal złożą pisemne oświadczenie o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą, bez pośrednictwa Spółdzielni.

§ 48

Oceny zużycia urządzeń techniczno -sanitarnych, wyposażenia lokalu oraz podłóg dokonuje się komisyjnie przy udziale zainteresowanego członka w trakcie wizytacji lokalu.

§ 49

1. Podstawą do ustalenia kosztów wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych, wyposażenia oraz podłóg jest ich wartość w stanie nowym, ustalona wg cen detalicznych obowiązujących w dniu zwalniania lokalu. Do ustalonych kosztów wymiany dolicza się wartość robocizny wraz z narzutami oraz skalkulowany narzut innych kosztów własnych, ustalony na dzień, w którym następuje zwolnienie lokalu.
2. W przypadku braku aktualnej ceny urządzenia jego wartość w stanie nowym ustala się wg ceny urządzenia podobnego co do wartości techniczno-użytkowych i estetycznych.

§ 50

Wyremontowanie mieszkania po osobach zmarłych - samotnych, co do których nie występują, bądź nie są możliwi do ustalenia spadkobiercy a wkład mieszkaniowy tych mieszkań nie zabezpiecza kosztów remontu - winny być przede wszystkim przydzielane tym członkom Spółdzielni, którzy pokryją koszty remontu mieszkania pomniejszonego o zablokowany wkład mieszkaniowy.

§ 51

Środki wpłacone przez członka zwalnającego lokal z tytułu wymiany urządzeń techniczno - sanitarnych wyposażenia oraz podłóg, Spółdzielnia stawia do dyspozycji członka obejmującego ten lokal w użytkowanie w momencie objęcia lokalu.

XII. ROZLICZENIA FINANSOWE SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE ZAJMOWANE NA WARUNKACH WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU.

§ 52

Zasady rozliczeń z członkami zwalnającymi lokale zajmowane na warunkach własnościowego prawa do lokalu reguluje regulamin w sprawie ustalania równowartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przy czym dla ustalenia zużycia urządzeń techniczno - sanitarnych i wyposażenia lokalu oraz podłóg przyjmuje się zasady stosowane przy lokalach na warunkach lokatorskiego prawa do lokalu.

XII. DODATKOWE WYPOSAŻENIE MIESZKAŃ.

§ 53

Jako podstawowy zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań uznaje się w szczególności:

- 1) położenie podłóg z deszczulek drewnianych względnie parkietu mozaikowego,
- 2) wykonanie typowych mebli wbudowanych względnie dostawianych (obudowa zlewozmywaka, szafa bielizniano - ubraniowa, szafka kredensowa wisząca, pawłacze itp.)
- 3) wykonanie zmywalnych okładzin ściennych (glazura itp.),
- 4) obudowa węzłów urządzeń sanitarnych (obudowa pionów wodnokanalizacyjnych, obudowa wanny itp),
- 5) instalowanie umywalek oraz osobnej armatury dla wanien i umywalek w łazienkach,
- 6) stosowanie w łazienkach i w.c. - zamiast lastriko - innych właściwych materiałów podłogowych np. terakoty,
- 7) zainstalowanie domofonu,
- 8) wykonanie instalacji TV SAT.

§ 54

Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Zarządu Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalnym lub zmianami konstrukcyjnymi.

§ 55

Za urządzenia i wyposażenie ponadnormatywne uznane przez Spółdzielnię za przydatne, członek zwalnający lokal otrzymuje zwrot kwoty odpowiadającej aktualnej wartości pozostawionych urządzeń i wyposażenia ponadnormatywnego (po uwzględnieniu kosztów zużycia), a członek obejmujący lokal wpłaca tę samą kwotę. Wpłata członkowi zwalnającemu lokal nastąpić może dopiero po uzyskaniu wpłaty od członka lokalu obejmującego.

§ 56

Zwolnione mieszkania, w których wykonano wyposażenie ponadnormatywne obejmujące elementy nie zaliczone do zakresu podstawowego, powinny być przydzielone członkom, którzy wyrażają zgodę na przyjęcie po uprzednim użytkowaniu całości pozostawionego wyposażenia.

§ 57

Rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań odbywają się za pośrednictwem Spółdzielni, chyba, że członek zwalnający i obejmujący lokal złożą w Spółdzielni pisemne oświadczenie o dokonaniu bezpośrednio między sobą tych rozliczeń.

§ 58

Rozliczenie z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań w odniesieniu do lokali własnościowych zbywanych przez członków lub przekazanych Spółdzielni dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.

§ 59

Komisje wymienione w niniejszym regulaminie powołuje Zarząd Spółdzielni.

§ 60

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Nr 15/97 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi z dnia 26 sierpnia 1997 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Zmiana w treści § 47 ust. 1 pkt g regulaminu została zatwierdzona Uchwałą Nr 100/R/99 Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz - Zachód” w Łodzi z dnia 25 listopada 1999 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Wprowadzone Uchwałą Nr 120/R/2000 Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz - Zachód” w Łodzi z dnia 14.12.2000 r. zmiany w treści regulaminu wchodzi w życie z dniem 01.01.2001r.

Zmiany w treści § 4 i § 9 pkt I regulaminu zostały zatwierdzone Uchwałą Nr 12/R/2001 Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz - Zachód” w Łodzi z dnia 18.01.2001 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

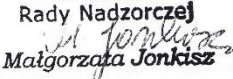
Wprowadzone zmiany w treści § 36 zostały zatwierdzone Uchwałą Nr 60/R/2004 Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz - Zachód” w Łodzi z dnia 17 czerwca 2004 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

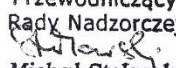
Część V regulaminu w zakresie dotyczącym rozliczania kosztów centralnego ogrzewania została skreślona na podstawie Uchwały Nr 3/R/2005 Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz - Zachód” w Łodzi z dnia 27 stycznia 2005 r.

Zmiana w treści § 45 regulaminu poprzez dodanie punktu 6 została zatwierdzona Uchwałą Nr 11/R/2008 Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz - Zachód” w Łodzi z dnia 10 kwietnia 2008 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Zmiany w treści § 35 regulaminu poprzez dodanie punktów 7, 8, 9, 10 wprowadzone zostały Uchwałą nr 17/R/2015 Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz - Zachód” w Łodzi z dnia 12 maja 2015 roku i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Zmiany w treści § 45 regulaminu lit. „i”, pkt. 2, pkt. 7 wprowadzone zostały Uchwałą nr 16/R/2017 Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz - Zachód” w Łodzi z dnia 06 lipca 2017 roku i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Małgorzata Jonkisz

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Michał Stolarski

Załącznik nr I

do regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali.

Wykaz wielokrotności zwwyżki stawek do zastosowania przy ustalaniu opłat za lokale użytkowe zgodnie z § 36 ust.3

L.p.	Rodzaj lokalu użytkowego	Wielokrotność stawki opłat	
		za wodę i kanalizację	za wywóz nieczystości
1.	Pralnie wodne	10	10
2.	Pralnie chemiczne	3	7
3.	Gastronomia	7	15
4.	Sklepy spożywcze	4	12
5.	Sklepy rybne	7	12
6.	Sklepy przemysłowe	3	12
7.	Usługi bez użycia wody technolog.	3	10
8.	Rzemiosło w mieszkaniach	2	5
9.	Biura	3	5
10.	Pozostałe lokale	2	7

W przypadkach indywidualnych, gdy w/w wielokrotność zużycia wody lub wywóz nieczystości nie jest zbieżna z przybliżoną wartością zużycia wody i wywozu nieczystości, mogą być ustalone przez Zarząd Spółdzielni inne stawki indywidualne na poszczególne lokale użytkowe (np. normatywne zużycie wody, wywóz śmieci i inne mierniki).