

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI SPÓŁDZIELCZYMI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI, USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI, OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW W ZAKRESIE REMONTÓW WEWNĄTRZ LOKALI ORAZ ZASAD ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "BUDOWLANT" WE WROCŁAWIU.

A. ZASADY OGÓLNE

I. Podstawa do ustalania rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 1

1. Celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:
 - 1/ eksploatacji podstawowej,
 - 2/ centralnego ogrzewania,
 - 3/ dostawy ciepłej wody,
 - 4/ wywozu nieczystości stałych i utrzymania śmietników,
 - 5/ dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
 - 6/ dostawy gazu ziemnego,
 - 7/ wieczystego użytkowania gruntów i podatku od nieruchomości,
 - 8/ zużycia energii elektrycznej ogólnego użytku,
 - 9/ eksploatacji dźwigów osobowych,
 - 10/ eksploatacji zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych,
 - 11/ eksploatacji domofonów,
 - 12/ funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
 - 13/ funduszu na wykonanie okresowych przeglądów i pomiarów,
 - 14/ funduszu na legalizację i wymianę wodomierzy i ciepłomierzy.
2. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami wprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi z wyjątkiem kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej i zimnej wody w zasobach mieszkalnych w zakresie rozliczeń z lokatorami.
3. Podstawą do rozliczeń z tytułu kosztów jest roczny plan gospodarczo-finansowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwalony przez Radę Nadzorczą na dany rok kalendarzowy.

II. Jednostki rozliczeniowe kosztów i sposoby ich ustalania.

§ 2

Jednostkami rozliczeniowymi są:

- 1/ m² powierzchni użytkowej lokalu,
- 2/ ilość zamieszkałych w nim osób,
- 3/ mieszkanie w odniesieniu do zbiorczych anten rtv i domofonów,
- 4/ urządzenia pomiarowe,
- 5/ podzielniki kosztów centralnego ogrzewania.

§ 3

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, jak: pokoje, kuchnia, przedpokój, łazienka, ubikacja itp. - pomieszczenia służące celom mieszkalnemu użytkownika lokalu o wysokości równej i wyższej 220 cm oraz powierzchnia zajęta przez meble wbudowane lub obudowane.
Do powierzchni użytkowej nie wlicza się:
 - balkonów, loggi, antresol, pawlaczy,
 - pomieszczeń ogólnego użytku, jak pralnie, suszarnie, piwnice, strychy,
 - tej części powierzchni w pomieszczeniach lokalu mieszkalnego o sufitach nierównoległych do podłogi, w których wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm,

- powierzchni wnek o pow. rzutu poziomego do 0,10 m².
Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm i mniej niż 220 cm, to do powierzchni użytkowej wlicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.
2. Powierzchnią użytkową lokalu usługowego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak: kuchnie, korytarze, przedpokoje, łazienki, ubikacje, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, powierzchnie zajęte przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu, a także piwnic, przynależnych do lokalu i w proporcjonalnych częściach pow. służąca kilku użytkownikom /wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne/ w przypadku lokali wielokondygnacyjnych do powierzchni lokalu zalicza się też 50 % pow. rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu usługowego.
- Do powierzchni użytkowej lokali usługowych nie wlicza się pow. balkonów, loggi, antresol, pomieszczeń ogólnego użytku jak pralnie, suszarnie, piwnice, strychy, schody, korytarze i tarasy.

§ 4

1. Powierzchnię użytkową lokali oblicza się wg powykonawczej dokumentacji technicznej.
2. W odniesieniu do lokali, dla których przed wejściem w życie niniejszego regulaminu ustalono powierzchnię wg pomiarów z natury, zasada ta będzie nadal obowiązywała.
3. Przy obliczaniu powierzchni użytkowej należy przyjąć wymiary pomieszczeń w świetle niewyprofilowanych na poziomie podłogi.
Wyniki pomiaru /sumy pomiaru pomieszczeń/ podaje się z dokładnością do 0,01 m².
4. Różnicę mniejszą od 0,5 m² powierzchni użytkowej lokalu pomiędzy dokumentacją projektową a pomiarem z natury nie uwzględnia się przy ustalaniu powierzchni lokalu.

§ 5

1. Powierzchnię ogrzewaną centralnie jest powierzchnia użytkowa pomieszczeń, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania, bądź nie posiadające grzejników centralnego ogrzewania np. przedpokój, łazienka, ubikacja itp. które są ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.
2. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie powierzchni balkonów, loggi, tarasów.

§ 6

1. Przez osoby zamieszkałe należy rozumieć wszystkie osoby zameldowane na pobyt stały, a także pobyt czasowy trwający dłużej niż 2 miesiące w lokalu mieszkalnym.
2. W przypadku nieobecności w wymiarze powyżej 2 pełnych miesięcy należy zawiadomić Administrację Osiedla:
a/ przed okresem nieobecności dokumentując ten fakt w myśl przepisów w zakresie ewidencji ludności, oraz wykonanie obowiązku meldunkowego /dotyczy to również najmu mieszkań/,
b/ w trakcie trwania nieobecności bądź niezwłocznie po jej ustaniu /w ciągu 30 dni/ w przypadku przebywania w zakładach leczenia zamkniętego, zakładach penitencjalnych, zakładach opieki społecznej itp.

§ 7

Jednostką rozliczeniową jest mieszkanie w przypadku wyposażenia go w instalację domofonów, zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych.

Janina

B. ZASADY USTALANIA KOSZTÓW I ODPLATNOŚCI ZA LOKALE MIESZKALNE.

I. Eksploatacja podstawowa

1. Planowany koszt eksploatacji podstawowej ustala się w drodze podzielenia planowanej globalnej kwoty kosztów przypadających na tę działalność przez średnioroczną powierzchnię lokali.
2. Do kosztów eksploatacji podstawowej zalicza się:
 - płace i narzuty na płace pracowników gospodarki zasobami mieszkaniowymi /prac. umysłowi, konserwatorzy, sprzątacze/
 - materiały dla potrzeb eksploatacji /czystościowe, wyposażenia sprzątaczy, żarówki, zamki itp./.
 - materiały dla potrzeb napraw i konserwacji zasobów /narzędzia i sprzęt oraz materiały do zabudowania, wymiany i zużycia w poszczególnych branżach budowlanych i instalacyjnych/,
 - koszty należności za utrzymanie czystości /zlecone/ w budynkach i na terenach osiedlowych,
 - koszty transportu i materiałów dla środków transportu,
 - materiały i środki BHP,
 - koszty utrzymania zieleni, placów zabaw, dróg, chodników i parkingów, oznakowania ulic i budynków,
 - ubezpieczenie budynków, dźwigów, placów zabaw oraz zaplecza administracji i konserwatorów,
 - pozostałe koszty inne /telefony i opłaty pocztowe, usługi kominiarskie, materiały biurowe, szkolenia itp.,
 - narzut kosztów zarządu spółdzielni.
3. Ustalone koszty działalności eksploatacyjnej przypadające na średnioroczną powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych stanowią podstawę do ustalenia wysokości stawki eksploatacyjnej i pokrywane są w całości przez członków /najemców/ lokali mieszkalnych.
4. Członkowie /najemcy/ spółdzielczych lokali mieszkalnych korzystający z dodatkowych pomieszczeń gospodarczych i z zainstalowanych punktów świetlnych /w piwnicach lokatorskich i pomieszczeniach gospodarczych/ wnoszą dodatkowe opłaty z tych tytułów.

§ 9

Wysokość jednostkowych stawek opłat eksploatacyjnych ustala każdorazowo Rada Nadzorcza w formie uchwały.

II. Centralne ogrzewanie i dostawa ciepłej wody użytkowej /podgrzew/.

§ 10

Całkowite koszty energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania i na przygotowanie ciepłej wody użytkowej określone są na podstawie faktur otrzymanych od dostawcy ciepła i stanowią podstawę do rozliczania kosztów.
Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów określa "Regulamin rozliczeń zużycia energii cieplnej oraz wody i odprowadzania ścieków" przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 28a/2003.

§ 11

Koszty konserwacji, napraw i remontów instalacji CO i CW finansowane są z funduszy na remonty i konserwacje.

III. Dźwigi

§ 12

1. Koszt eksploatacji dźwigów osobowych rozlicza się na budynki wyposażone w dźwigi osobowe.
Do kosztów eksploatacji zalicza się:
 - koszty energii elektrycznej,
 - koszty dozoru technicznego,
 - koszty napraw bieżących,
 - koszty ubezpieczenia urządzeń.
2. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych są podstawą ustalania odpłatności za korzystanie z nich.
Opłatę ustala się w zależności od ilości osób zamieszkałych w lokalach mieszkalnych przy założeniu, że:
 - lokatorzy od II-go piętra wnoszą opłatę w wysokości 100 %
 - lokatorzy I piętra wnoszą opłaty w wysokości 50 %
 - lokatorzy parteru nie wnoszą opłaty.

IV. Woda i kanalizacja

§ 13

Podstawą do ustalenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków są faktury od dostawcy wody wystawione na poszczególne budynki.
Szczegółowe zasady rozliczenia tych kosztów określa "Regulamin rozliczeń zużycia energii cieplnej oraz wody i odprowadzania ścieków"

§ 14

Koszty konserwacji, napraw i remontów instalacji wody i kanalizacji finansowane są z funduszków na remonty i konserwacje.

V. Wywóz nieczystości stałych

§ 15

1. Podstawą do ustalenia kosztów wywozu nieczystości stałych jest obciążenie przez jednostkę świadczącą te usługi wynikające z faktycznego wywozu nieczystości stałych.
2. Odpłatność za wywóz nieczystości stałych stanowi całkowity koszt w odniesieniu do ilości osób zamieszkałych.

VI. Gaz ziemny

§ 16

1. Podstawą do ustalenia kosztów zużycia gazu ziemnego jest obciążenie przez dostawcę, które wynika z faktycznego zużycia ilości m³ gazu wykazanego przez licznik na danym budynku, pomnożenie przez aktualną cenę i powiększone o opłatę stałą.
2. Ustalony koszt zużycia gazu na danym budynku dzieli się w stosunku do osób w nim zamieszkałych.
Opłata jest aktualizowana przy dokonywaniu określonych odczytów i urzędowych zmian cen.

VII. Zbiornice anteny radiowo-telewizyjne

§ 17

1. Faktyczne koszty konserwacji ponoszone na tej działalności stanowią podstawę ustalenia opłat z tyt. eksploatacji zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych.
2. Odpłatność od mieszkania jest zróżnicowana w zależności od typu instalacji.

VIII. Domofony

§ 18

1. Na koszty eksploatacji domofonów składają się faktycznie ponoszone koszty związane z konserwacją i remontem tej instalacji w budynkach wyposażonych w domofony konserwowane przez Spółdzielnię.
2. Suma poniesionych w skali roku kosztów w odniesieniu do ilości mieszkań z domofonami stanowi wysokość odpłatności za korzystanie z domofonu.
Opłata wnoszona jest od mieszkania.
3. Koszt związane z naprawami spowodowanymi dewastacją urządzeń obciążają mieszkańca, który się jej dopuścił i z tego tytułu wnosi dodatkowe opłaty.

C. ZASADY USTALANIA KOSZTÓW I ODPLATNOŚCI ZA LOKALE USŁUGOWE

I. Eksploatacja podstawowa

§ 19

1. Koszty eksploatacji podstawowej lokali usługowych ustala się w drodze podzielenia planowanej kwoty kosztów przez średnioroczną powierzchnię lokali z uwzględnieniem odpisów na remonty i konserwacje.
2. Odpłatność za 1 m² pow. użytkowej lokali usługowych ma charakter cen umownych z wyjątkiem spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego.

II. Energia cieplna i dostawa wody

§ 20

Koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewu ciepłej wody użytkowej oraz dostawy wody i odprowadzania ścieków ustalane i rozliczane są na tych samych zasadach jak w przypadku lokali mieszkalnych.

III. Pozostałe usługi

§ 21

1. Dźwigi i wywóz nieczystości stałych:
Koszty na te potrzeby ustala się w drodze podzielenia planowanej kwoty przez średnioroczną powierzchnię lokali.
2. Zbiornice anteny RTV i domofony:
Koszt na te potrzeby ustala się analogicznie jak dla lokali mieszkalnych.

IV. Umieszczenie reklamy.

§ 22

Za umieszczenie reklamy na obiektach Spółdzielni Inwestor reklamy jest zobowiązany wnosić opłaty wg odrębnego Regulaminu w sprawie zasad umieszczania reklam i pobierania opłat ze reklamy.

D. ZASADY USTALANIA KOSZTÓW ODPLATNOŚCI ZA GARAŻE.

§ 23

1. Koszty eksploatacji garaży wydzielane są z ogółu kosztów eksploatacji lokali na podstawie uchwały Rady Nadzorczej i ewidencjonowane są na wszystkie zespoły garażowe łącznie i obejmują:
 - koszty remontów i konserwacji
 - koszty utrzymania porządku na placach i drogach garażowych,
 - opłaty terenowe i ubezpieczenie budynków,
 - koszty ogólne Zarządu Spółdzielni,
 - pozostałe koszty /m.in. koszty oznakowania ulic i tablic informacyjnych itp./.
2. Faktyczne koszty za poprzedni okres są podstawą stawki opłat za używanie garażu.
3. Ponadto użytkownicy wnoszą dodatkowe opłaty z tytułu energii elektrycznej, c.o. i wody, podatek od nieruchomości i wieczystą dzierżawę.

E. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 24

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

1. w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych:
 - utrzymania budynków w należyłym stanie technicznym i estetyczno-porządkowym zgodnie z obowiązującym programem,
 - utrzymanie czystości i porządku w budynkach i ich otoczeniu,
 - sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynku i ich otoczeniu,
 - sprawną obsługę administracyjną.
2. w zakresie centralnego ogrzewania – utrzymanie w sezonie grzewczym temperatury normatywnej,
3. w zakresie dostawy ciepłej wody – dostarczanie ciepłej wody o określonej temperaturze,
4. w zakresie eksploatacji dźwigów – stałe funkcjonowanie dźwigów,
5. w zakresie eksploatacji anten zbiorczych i domofonów – stała sprawność instalacji.

F. ZASADY UDZIELANIA BONIFIKAT.

I. Niedogrzewanie mieszkań

§ 25

1. Normatywna temperatura obowiązująca w lokalach mieszkalnych wynosi 18 stopni C. Jest to

- temperatura powietrza wewnątrz ogrzewanego pomieszczenia mierzona w jego środku na wysokości 110 cm od podłogi.
2. Za niedogrzewanie mieszkania przy opłatach pobieranych w formie opłat ryczałtowych przysługuje bonifikata, jeżeli temperatura w lokalu przez co najmniej dwa dni w okresie grzewczym wynosi:
 - 1) + 15 stopni C lub mniej – w wysokości 1/15 części opłaty miesięcznej za c.o.,
 - 2) poniżej + 18 stopni C, ale jest wyższa niż określono w punkcie "1" – w wysokości 1/30 części opłaty miesięcznej za c.o. Licząc za każdy dzień niedogrzewania mieszkania.

II. Brak ciepłej wody.

§ 26

Przy opłatach pobieranych w formie kwot ryczałtowych za brak dostawy ciepłej wody w mieszkaniu, bądź gdy w punkcie poboru w szczytowym okresie poboru wody jak i przy minimalnym rozbiórce wody, temperatura wody jest niższa od +40° C przez kolejne dwa dni przysługuje bonifikata:

-w wysokości 1/30 części opłaty miesięcznej za c.w. licząc za każdy dzień w którym nastąpiła przerwa w dostawie ciepłej wody lub dostarczona woda miała temperaturę niższą niż +40° C.

§ 27

1. Niedogrzewanie lokalu lub brak ciepłej wody powinien użytkownik zgłosić w dniu stwierdzenia. Sprawdzenie powinno odbywać się w obecności użytkownika lokalu. Niesprawdzenie przez Spółdzielnię w ciągu trzech dni jest równoznaczne z uznaniem roszczenia o udzielenie bonifikaty.
2. Bonifikat nie stosuje się do opłat ustalonych według wskazań pomiarowych.

III. Unieruchomienie dźwigu.

§ 28

Użytkowników lokali i korzystających z dźwigów zwalnia się z opłat w części dotyczącej eksploatacji dźwigów za każdy dzień unieruchomienia dźwigu obsługującego klatkę schodową w wysokości 1/30 części opłaty miesięcznej.

Za dzień unieruchomienia dźwigu uważa się taki dzień, w którym dźwig w ciągu doby był nieczynny co najmniej 12 godzin.

Unieruchomienie dźwigu powinno być zgłoszone w Administracji Osiedla lub u osób dyżurujących w dniu wystąpienia wady.

§ 29

1. Decyzję o udzieleniu i naliczeniu bonifikat podejmuje Kierownik Administracji,
2. Bonifikaty w opłatach czynszowych rozlicza się z użytkownikiem w okresach kwartalnych.

G. NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALU MIESZKALNEGO OBCIĄŻAJĄCE SPÓLDZIELNIĘ.

§ 30

1. Naprawami w rozumieniu regulaminu są roboty konserwacyjne, remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wyposażenia technicznego wewnątrz lokali.
2. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali za wyjątkiem garaży obejmuje
 - 1) naprawy i wymiany instalacji wodociągowo – kanalizacyjnej z wyłączeniem poziomów wewnątrz lokali wraz z zaworami,
 - 2) naprawy i wymiany całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
 - 3) naprawy i wymiany instalacji gazowej bez urządzeń odbiorczych,
 - 4) naprawa i wymiana instalacji anten zbiorczych z wyjątkiem osprzętu,
 - 5) naprawa instalacji domofonów,
3. Naprawy o których mowa w pkt. 1 finansowane są z funduszu na remonty i konserwacje.

H. NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALU OBCIĄŻAJĄCE CZŁONKA.

§ 31

1. Naprawy wewnątrz lokalu obciążają członków zajmujących te lokale niezależnie od prawa do lokalu.
2. Jako szczególne obowiązki członka zajmującego lokal w budynku Spółdzielni ustala się:
 - 1) konserwację, naprawę i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz naprawa ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych
 - 2) dokonywanie wszelkich napraw i wymiany stolarki okiennej, balkonowej i drzwi oraz mebli wbudowanych w lokal, a także wymiana mebli.
 - 3) konserwację, naprawę i wymianę kuchni, grzejników wody przepływowej
 - 4) naprawę i wymianę osprzętu oraz instalacji elektrycznej od bezpieczników instalacyjnych,
 - 5) odnawianie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymanie w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym:
 - a) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków,
 - b) malowanie olejne drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej, drzwi wejściowych od strony wewnętrznej, mebli zabudowanych, urządzeń kuchennych, sanitarnych oraz grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją,
 - 6) wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy członka lub jego domowników obciążają członka Spółdzielni.
3. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącą bezpośrednio powstaniem szkody, członek jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia i podjęcia działań zmierzających do zminimalizowania szkody. Jeżeli członek jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale. Jeśli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność członka lub pełnoletniej osoby stałe z nim zamieszkałej Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia członka. Z czynności tych sporządza się protokół
4. Członek winien także udostępnić Spółdzielni lokal w celu dokonania
- okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i

wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka,
- odczytów zamontowanych urządzeń pomiarowych.

W odniesieniu do najemców lokali w budynkach Spółdzielni rozgraniczenie obowiązków Spółdzielni i najemców w zakresie napraw wewnątrz lokali określa zawarta między stronami umowa najmu.

I. PODSTAWOWY ZAKRES OBOWIĄZKÓW UŻYTKOWNIKÓW GARAŻY W ZAKRESIE NAPRAW GARAŻY

§ 32

1. Do podstawowego zakresu obowiązków użytkownika garażu należy:

- 1) naprawa, wymiana i malowanie drzwi garażowych
- 2) naprawa posadzki cementowej wewnątrz garażu
- 3) naprawa, wymiana, konserwacja instalacji elektrycznej wewnątrz garażu oraz naprawa gniazd wtykowych i przełączników elektrycznych,
- 4) usuwanie uszkodzeń tynku wewnątrz garażu
- 5) białkowanie ścian jeżeli zachodzi taka konieczność

J. ROZLICZENIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE.

§ 33

1. Rozliczeń z członkami zwalnającymi lokal z tytułu udziału, wkładu mieszkaniowego, wkładu budowlanego, opłat czynszowych (eksploatacyjnych) dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni.

2. Członek zwalnający lokal jest zobowiązany:

- 1) Przekazać lokal w stanie odnowionym. Odnawianie lokalu powinno polegać na pomalowaniu (lub wytapetowaniu) całego mieszkania w zależności od rozwiązania zastanego w momencie przydziału lokalu. Ściany należy pomalować farbą na jasny kolor. Farba winna być położona równomiernie bez śladów pędzla i zacieków, kolor rozłożony jednolicie. Farba nie może pękać i złuszczać się.

Tynki muszą mieć polikwidowane uszkodzenia po gwoździach, kołkach, przekuciach itp.
Dopuszczalne są jedynie pęknięcia powodowane konstrukcją budynku (na złączach płyt)

Stołarka okienna drzwiowa pomalowana ma być na kolor biały, bez zacieków i złuszczeń. Szyby umyte, nieporysowane, całe. Szyby ornamentowe białe i kolorowe umyte bez śladów nalepek itp.

Parapety i posadzki lastrykowe winny być umyte, bez śladów farb i innych uszkodzeń mechanicznych.

Posadzka drewniana (parkiet, mozaika parkietowa) wycyklinowana, bez śladów uszkodzeń mechanicznych. Podłogi z tworzyw sztucznych umyte bez śladów farb, lakierów i innych uszkodzeń.

Progi drewniane oszlifowane, umocowania przypodłogowe drewniane i z tworzywa sztucznego – całe niepoplamione umocowane.

Instalacja elektryczna kompletna, podejścia do lamp zakończone kostkami połączeniowymi, gniazda wtykowe osadzone i kompletne.

Rury metalowe, grzejniki – malowane farbami olejnymi w kolorze ścian. Zawory odcinające

instalacji wodnej i gazowej winny być dostępne, a rury gazowe położone na tynku.
Drzwi wejściowe – skrzydła nieuszkodzone, ościeżnice trwale osadzone – wizjer kompletny,
otwory po dodatkowych zamkach zakołkowane.

- 2) Usunąć lub pokryć koszt zlikwidowania uszkodzeń lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkałych,
- 3) Pokryć koszt zużycia bądź wymiany podłóg.
3. W przypadku przyjęcia przez Spółdzielnię zlecenia na wykonanie obowiązków określonych w pkt. 2 – Spółdzielnia jest obowiązana przyjąć lokal nieodnowiony po jego opróżnieniu, pod warunkiem zabezpieczenia przez członka niezbędnych środków finansowych na wykonanie tych obowiązków.
4. Spółdzielnia może odstąpić od określonych w ust. 2 zasad przy zwalnianiu lokalu pod warunkiem, iż członkowie zwalnający i obejmujący lokal złożą pisemne oświadczenie o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą bez pośrednictwa Spółdzielni.
5. Członek zwalnający lokal obowiązany jest pokryć koszty zużycia urządzeń techniczno - sanitarnych w pełnej wysokości za cały okres używania przez niego lokalu. Koszty te ustalone są przez Spółdzielnię (Administrację Osiedla) odpowiednio do stopnia ich zużycia.
6. Ocena stopnia zużycia urządzeń techniczno - sanitarnych będzie dokonywana komisyjnie z udziałem zainteresowanego członka w trakcie oględzin lokalu przy uwzględnieniu normatywnych okresów użytkowania tych urządzeń, określonych w tabeli stanowiącej integralną część regulaminu (załącznik nr. 1) Jeżeli stan urządzeń wskazuje na większe zużycie niż wynikałoby to z normatywnego okresu użytkowania, Spółdzielnia ma prawo ustalić większy od normatywnego stopień zużycia. Ustalenia takie powinny być pisemnie uzasadnione w protokole zdawczo - odbiorczym lokalu.
7. Podstawą do ustalenia kosztów zużycia urządzeń techniczno - sanitarnych jest ich wartość w stanie nowym, według aktualnych cen.
8. Przy wycenie stopnia zużycia materiałów podłogowych należy stosować zasady analogiczne jak dla urządzeń techniczno - sanitarnych określonych w ust. 5-6.
9. Jeśli członek obejmujący zwolniony lokal przyjmuje na siebie całość zobowiązań finansowych związanych z wymianą urządzeń techniczno - sanitarnych i materiałów podłogowych w objętym mieszkaniu, to środki wpłacone przez członka zwalnającego lokal z tytułu zużycia urządzeń techniczno - sanitarnych oraz materiałów podłogowych, Spółdzielnia wypłaca członkowi obejmującemu lokal w używanie po protokolarnym odbiorze robót. W przypadku obejmowania przez członka mieszkania, w którym urządzenie techniczno - sanitarne lub podłogi zużyte są 100 %, Spółdzielnia jest zobowiązana na życzenie członka obejmującego taki lokal przyjąć zlecenie na zamontowanie nowych urządzeń lub założenie nowych podłóg.

K. PONADNORMATYWNE WYPOSAŻENIE I WYKOŃCZENIE MIESZKAŃ

§ 34

1. Przez ponadnormatywne wyposażenie mieszkań rozumie się nakłady poczynione przez członków z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie mieszkań, mające charakter trwały i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Jako podstawowy zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań uznaje się:
 - 1) położenie podłóg z drewnianych deszczulek, parkietu w części obejmującej różnicę ponad wartość położonej podłogi standardowej zastanej w momencie przydziału,
 - 2) wykonanie typowych mebli i wbudowanych względnie dostawionych (np. Obudowa zlewozmywaka, szafka ubraniowa, szafka podokienna, szafka na sprzęt gospodarczy, szafka kredensowa wisząca, pawlacze itp.)
 - 3) wykonanie glazury,

- 4) instalowanie umywalek oraz osobnej armatury dla wanien i umywalek w łazienkach
 - 5) instalowanie kuchni gazowych z piekarnikiem zamiast kuchenek dwupalnikowych,
 - 6) stosowanie terakoty zamiast standardowej wykładziny w łazienkach i w.c.
 - 7) instalację domofonową,
 - 8) boazerie drewniane i PCV,
 - 9) glazury na balkonach i loggiach
3. Przy wykonaniu wyposażenia ponadnormatywnego należy przewidzieć możliwość wykonywania prac konserwacyjnych, remontowych lub napraw głównych w mieszkaniu, a także powiadomić Spółdzielnię o zakresie przewidywanych do wykonania prac i uzyskać zgodę Spółdzielni przed rozpoczęciem prac.
 4. Wartość nakładów o których mowa w pkt. 1 nie jest zaliczana na wkłady mieszkaniowe (budowlane) i nie jest ewidencjonowana w księgach Spółdzielni.
 5. 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.
 6. Rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkania, o którym mowa w pkt. 1 następuje za pośrednictwem Spółdzielni lub bezpośrednio między zainteresowanymi członkami (zwalnającym i otrzymującym lokal).
 7. Jeżeli urządzenia i wyposażenie ponadnormatywne uznane zostaną przez Spółdzielnię za nieprzydatne lub całkowicie zużyte członek zwalnający lokal obowiązany jest to urządzenie (wyposażenie) zabrać, przywracając stan pierwotny lokalu.
 8. Rozliczenia z tytułu ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkania w odniesieniu do lokali własnościowych zbywanych przez członków, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami. W przypadku gdy lokal własnościowy wraz z wyposażeniem ponadnormatywnym przekazany jest Spółdzielni, wpłacona członkowi równowartość spółdzielczego prawa do lokalu obejmuje również ekwiwalent za pozostawione wyposażenie ponadnormatywne, jeżeli jest ono uznane przez Spółdzielnię za przydatne (pod względem użytkowym i estetycznym) do dalszego użytkowania.

L. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Regulamin niniejszy obowiązuje od dnia 1.03.2005.....
2. Uchwalono w dniu 28.02.2005 na posiedzeniu Rady Nadzorczej SM "Budowlani"

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
"BUDOWLANI"

sekretarz RN

Andrzej Gzyska

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
S.M. "BUDOWLANI"

Andrzej Stefanicki

pod kontrolą formuły
przewidywan bez uwagi.
Radca Prawny
mgr Ryszard Mazur

**NORMATYWNE OKRESY UŻYTKOWANIA URZĄDZEŃ TECHNICZNO –
SANITARNYCH I MATERIAŁÓW PODŁOGOWYCH**

<i>Lp</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Trwałość w latach</i>
I	Urządzenia techniczno - sanitarne	
1	Bateria wannowa z natryskiem ręcznym	10
2	Bateria j.w lecz z korpusem porcelanowym	8
3	Bateria zlewozmywakowa lub umywalkowa mosiężna	10
4	Bateria j.w. lecz z korpusem porcelanowym	8
5	Bojler z wężownicą i osprzętem o poj. 150 L - kpl.	10
6	Piec kąpielowy z podstawą żeliwną	10
7	Umywalka fajansowa	10
8	Umywalka z porsanitu	10
9	Miska ustępowa fajansowa kompletna	6
10	Miska ustępowa z porsanitu kompletna	15
11	Płuczka żeliwna	10
12	Płuczka z tworzywa sztucznego, zbiorniki cichopłuczące i zawory spłukujące ciśnieniowe	8
13	Wanna kąpielowa żeliwna komplet	15
14	Wanna j.w. z blachy stalowej emaliowanej kpl	10
15	Terma elektryczna	10
16	Kuchnia gazowa wolnostojąca z piekarnikiem 3-4 palniki -zwykła – komplet	10
	- typu WROZAMET, inna	10
17	Zlewozmywak żeliwny	10
18	Zlewozmywak blaszany emaliowany	8
19	Zlewozmywak stalowy nierdzewny	15
20	Zawory odcinające c.w. i z.w.	10
21	Poziomy c.w. i z.w. w lokalach	15
22	Odpiływy kanalizacyjne	15
II	Materiały podłogowe	
1	Deszczułki dębowe	50
2	Deszczułki bukowe	30
3	Parkiet mozaikowy	25

<i>l.p</i>	<i>Wyszczególnienie</i>	<i>Trwałość w latach</i>
4	Wykładziny podłogowe PCV (bez warstw izolac.)	
	- elastyczna jednorodna winigram specjal	15
	- elastyczna jednorodna winigram Record	15
	- płytki PCV	15
5	Wykładziny podłogowe PCV z warstwą izolac.	
	- lentex	8
	-winigram Record Elastic	10

ANNA NADZIORCZAK
 Spółdzielca Elżbieta Nadziorczak
 „BUDOWLANI”

J. M. S.

A. ZASADY OGÓLNE	2
B.ZASADY USTALANIA KOSZTÓW I ODPLATNOŚCI ZA LOKALE MIESZKALNE	4
C.ZASADY USTALANIA KOSZTÓW I ODPLATNOŚCI ZA LOKALE USŁUGOWE	6
D.ZASADY USTALANIA KOSZTÓW ODPLATNOŚCI ZA GARAŻE	7
E.ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI	7
F.ZASADY UDZIELANIA BONIFIKAT	7
G.NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALU MIESZKALNEGO OBCIĄŻAJĄCE SPÓŁDZIELNIĘ.....	9
H.NAPRAWY WEWNĄTRZ LOKALU OBCIĄŻAJĄCE CZŁONKA	9
I. PODSTAWOWY ZAKRES OBOWIĄZKÓW UŻYTKOWNIKÓW GARAŻY W ZAKRESIE NAPRAW GARAŻY	10
J. ROZLICZENIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE	10
K.PONADNORMATYWNE WYPOSAŻENIE I WYKOŃCZENIE MIESZKANÍ	11
L.POSTANOWIENIA KOŃCOWE	12

Janke

Stowarzyszenie Mieszkańców
„BUDOWLANKI”

określone
10.02.2014

Załącznik nr
do protokołu z posiedzenia
Rady Nadzorczej SM „Budowlani”
z 10 lutego 2014 roku

UCHWAŁA NR 107/2014
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu
z 10 lutego 2014 roku

w sprawie uchwalenia zmiany w *„Regulaminie gospodarki spółdzielczymi zasobami mieszkaniowymi, ustalania opłat za używanie lokali, obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie remontów wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej BUDOWLANI we Wrocławiu”*

Na podstawie § 111 ust. 1 pkt. 11) oraz § 122 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu w związku z § 2 ust. 1 i 2 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu – na wniosek Zarządu Spółdzielni, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu, uchwała, co następuje:

§ 1

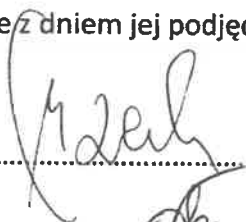
W związku z podjęciem w dn. 10 lutego 2014 r. Uchwały Nr / /2014 w sprawie likwidacji „Funduszu na wykonanie okresowych przeglądów i pomiarów” oraz przeznaczenia środków materialnych zgromadzonych na koncie likwidowanego funduszu, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu niniejszym zmienia treść § 1 ust. 1. „Regulaminu gospodarki spółdzielczymi zasobami mieszkaniowymi, ustalania opłat za używanie lokali, obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie remontów wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej BUDOWLANI we Wrocławiu”, w ten sposób, że:

- a) § 1 ust. 1. Pkt 12/ regulaminu otrzymuje nową treść w brzmieniu – **„funduszu na remonty i konserwacje”**
- b) skreśla się zapis § 1 ust. 1. Pkt 13/ regulaminu w brzmieniu – **„funduszu na wykonanie okresowych przeglądów i pomiarów”**, zaś dotychczasowa jego treść zostaje zastąpiona wyrazem – **„skreślony”**

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia z mocą obowiązującą od 1 czerwca 2014 roku

Mirosław Czerwiński



Jerzy Kozłowski



Tadeusz Danecki



Jolanta Szczepkowska




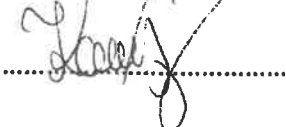
Anna Biniek



Zbigniew Puk



Dorota Kamińska



UCHWAŁA NR 1/12/2015
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu
z 14 września 2015 roku

w sprawie zmiany w „Regulaminie rozliczania kosztów Gospodarki Spółdzielczymi Zasobami Mieszkaniowymi, ustalania opłat za używanie lokali, obowiązków spółdzielni i członków w zakresie remontów wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu”.

Na podstawie § 111, ust. 1, pkt.11 i 13 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani we Wrocławiu, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu uchwala, co następuje:

§ 1

W „Regulaminie rozliczania kosztów Gospodarki Spółdzielczymi Zasobami Mieszkaniowymi ustalania opłat za używanie lokali, obowiązków spółdzielni i członków w zakresie remontów wewnątrz lokali oraz zasad rozliczeń spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu” wprowadza się następujące zmiany:

1. W punkcie IV. Regulaminu po § 13 dodaje się nowy § 13a w brzmieniu:

„ § 13a. *Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dróg, chodników, parkingów i placów do kanalizacji deszczowej:*

1. *Planowane koszty odprowadzania ścieków - wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej ustalone w oparciu o taryfę uchwaloną przez Radę Miasta Wrocławia, w danym roku rozlicza się na lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże, dzierżawione tereny utwardzone odnosząc je do powierzchni użytkowej lokalu lub placu.*
2. *Miesięczna opłata za w/w lokale z tego tytułu wynosi 1/12 kosztu ustalonego wg pkt 1.*
3. *Wysokość opłat z w/w tytułu najemcy lokali użytkowych oraz dzierżawy terenu wnoszą zgodnie z ustaleniami w umowie najmu lub dzierżawy.”*

2. Zmienia się tytuł pkt. VI. Regulaminu poprzez nadanie mu w całości nowego brzmienia:

„Rozdział VI Gaz ziemny i energia elektryczna ogólnego użytku.”

4. W § 16. Regulaminu, po ust. 2. a przed ostatnim zdaniem tego paragrafu, dodaje się nowe ust. 3 i ust. 4 w brzmieniu:

„3. *Podstawą do ustalenia kosztów zużycia energii elektrycznej ogólnego użytku jest obciążenie przez dostawcę, które wynika z faktycznego zużycia ilości kWh energii*

elektrycznej wykazanego przez liczniki administracyjne w budynkach.

4. Ustalony koszt zużycia energii elektrycznej ogólnego użytku na danym budynku dzieli się w stosunku do powierzchni użytkowej lokali.”

4. W § 21 Regulaminu dodaje się nowy ust. 3 w brzmieniu:

„3. Koszty zużycia energii elektrycznej ogólnego użytku ustala się analogicznie jak dla lokali mieszkalnych.”

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Jan Chorostkowski 

Andrzej Matecki 

Katarzyna Krynicka 

Stefan Stybura 

Elżbieta Majchrzak 

Zbigniew Żurowski 

Roma Marciniak 