

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W NAMYSŁOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze - jednolity tekst (Dz. U. z 2016r. poz. 21 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami).
3. Statut Namysłowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej zarejestrowany w KRS w Opolu dnia 29.07.2009r.
4. Ustawa z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016r. poz. 1047).

ROZDZIAŁ I ZASADY OGÓLNE

§ 1

Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywającymi się z latami kalendarzowymi.

§ 2

Podstawą rozliczeń kosztów jest roczny plan gospodarczy Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 3

Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni jest 1m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

§ 4

Koszty eksploatacji zasobów rozliczane są na :

- a) lokale mieszkalne - na poszczególne nieruchomości,
- b) lokale użytkowe z podziałem na lokale własnościowe i w najmie - na poszczególne nieruchomości,
- c) garaże - na poszczególne nieruchomości

Koszty i przychody z tych zasobów prezentowane są zbiorczo w podziale na:

- a) lokale mieszkalne (lokatorskie spółdzielcze własnościowe odrębna własność),
- b) użytkowe (spółdzielcze własnościowe, odrębna własność, najem),
- c) garaże (spółdzielcze własnościowe, odrębna własność najem).

§ 5

1. Regulamin ustala zasady rozliczeń kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni i wysokości obciążeń

poszczególnych lokali kosztami:

- a) eksploatacji zasobów,
 - b) dostawy energii cieplnej na cele ogrzewania i podgrzania wody,
 - c) dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - d) wywozu nieczystości
 - e) remontów i napraw bieżących,
 - f) legalizacji i wymiany liczników wody,
 - g) konserwacji i utrzymania instalacji domofonowej.
2. Regulamin ustala:
- a) zasady tworzenia i wydatkowania funduszu na remonty i naprawy bieżące zasobów Spółdzielni,
 - b) obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokalu,
 - c) zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale.

§ 6

1. Jednostką przeliczeniową służącą do obciążenia poszczególnych lokali kosztami, jest 1m², powierzchni użytkowej lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, osoba zamieszkała w lokalu, mieszkanie lub 1 urządzenie
2. Od 1m² powierzchni użytkowej nalicza się:
 - a) eksploatację,
 - b) wysokość przedpłaty na c.o.
 - c) wysokość odpisu na fundusz remontowy.
3. Od osoby zamieszkałej nalicza się opłaty za:
 - a) wywozu nieczystości,
 - b) koszty zużycia zimnej wody wraz z odprowadzaniem ścieków w mieszkaniach nie wyposażonych w wodomierze.
4. Dla 1 mieszkania nalicza się opłaty za:
 - a) opłatę stałą za podgrzanie wody,
 - b) opłatę za domofon.
5. Od 1 urządzenia pobiera się opłatę za konserwację i wymianę zainstalowanych w mieszkaniu liczników wody.
7. Członek Spółdzielni lub użytkownik lokalu, ma obowiązek zgłaszania na piśmie do Spółdzielni o każdej zmianie ilości osób zamieszkałych innej niż ilość osób zameldowanych, o ile taka zmiana trwa dłużej niż jeden miesiąc.
8. Jeśli w danym lokalu nie zamieszkuje żadna osoba, członek Spółdzielni lub osoba odpowiedzialna za ten lokal, będzie obciążona w pełnej wysokości kosztów eksploatacji i utrzymania oraz gotowości świadczenia pozostałych usług, jakie przypadają na jedną osobę w tym lokalu.

Powierznią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania w tym powierzchnia mieszkalna powstała w wyniku dodatkowej zabudowy.

§ 8

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140cm.

§ 9

§ 15

Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140cm do 220cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

§ 10

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych.

§ 11

Do piwnic o wysokości do 220cm, stosuje się opłaty eksploatacyjne obniżone o 50% obowiązującej stawki za lokal użytkowy.

§ 12

Powierzchnie użytkowe mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczenia kosztów określa się wg dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię lub w przypadku braku dokumentacji przez bezpośredni pomiar wg Polskiej Normy.

ROZDZIAŁ II ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI PODSTAWOWEJ

§ 13

Rozliczanie kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych dokonywane jest na poszczególne nieruchomości w ramach corocznie uchwalanych planów gospodarczo - finansowych dla całej Spółdzielni.

Rozliczanie kosztów eksploatacji lokali użytkowych i garaży odbywa się na podstawie odrębnej ewidencji również w ramach corocznie uchwalanych planów gospodarczo-finansowych.

§ 14

Koszty eksploatacji obciążają wszystkie lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.

Podstawą do określenia obciążenia poszczególnych lokali kosztami eksploatacji jest kalkulacja opłat dla poszczególnych nieruchomości.

Stawkę na dany rok ustala się w oparciu o wyniki roku ubiegłego i planowane do poniesienia koszty w roku bieżącym. Nadwyżka lub niedobór środków na lokalach mieszkalnych odpowiednio zwiększa lub zmniejsza będące w dyspozycji nieruchomości środki roku następnego.

§ 16

Opłaty związane z eksploatacją lokali mieszkalnych powiększane są dla poszczególnych lokali mieszkalnych o odpisy na fundusz na remonty, oraz mogą być powiększone o inne fundusze celowe uchwalone przez uprawniony organ Spółdzielni.

§ 17

Stawki opłat eksploatacyjnych ustala się:

- 1) według faktycznie ponoszonych kosztów: dla lokali mieszkalnych użytkowanych na zasadach lokatorskiego i własnościowego spółdzielczego prawa lub prawa odrębnej własności oraz dla lokali użytkowych i garaży użytkowanych na zasadach spółdzielczych własnościowych praw lub stanowiących odrębną własność,
- 2) według stawek umownych dla lokali użytkowych i garaży eksploatowanych na zasadach najmu.

§ 15

§ 18

Lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni obciążane są kosztami ustalonymi wg § 17, ust. 1 z wyłączeniem kosztów ogólnych zarządzania Spółdzielnią. Koszty te pokrywane są ze środków przewidzianych na finansowanie działalności na potrzeby, której lokale te są zajmowane.

§ 19

Nie obciąża się kosztami eksploatacji lokali i pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie suszarnie, przechowalnie wózków i rowerów, pomieszczenia gospodarcze piwnice przeznaczone dla użytkowników lokali mieszkalnych.

§ 20

Stawki opłat na utrzymanie lokali mieszkalnych i użytkowych (spółdzielcze prawo lokatorskie, własnościowe lub odrębną własność) obejmują następujące rodzaje kosztów:

- 1) płace z narzutami pracowników,
- 2) utrzymanie czystości i zieleni,
- 3) koszty zużycia materiałów,
- 4) energia elektryczna zużywana na wspólne cele,
- 5) woda i odprowadzanie ścieków na wspólne cele,
- 6) wywóz odpadów,
- 7) fundusz na remonty (dla lokali mieszkalnych i garaży),
- 8) koszty ogólne zarządzanie Spółdzielnią
- 9) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
- 10) podatek od nieruchomości,
- 11) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów
- 12) ubezpieczenia majątkowe zasobów Spółdzielni,
- 13) pozostałe koszty (opłaty bankowe, geodezyjne, dozoru mienia, itp.)
- 14) konserwacje (bieżące naprawy i utrzymanie zasobów nie zaliczane do remontów w tym przeglądy kominiarskie, przeglądy instalacji gazowych, elektrycznych itp.),
- 15) amortyzacja.

§ 21

W przypadku ponoszenia kosztów eksploatacji nie dających się bezpośrednio przyporządkowywać do danego rodzaju działalności (tj. lokali mieszkalnych, użytkowych bądź garaży), na podstawie dokumentów źródłowych Spółdzielnia rozlicza te koszty w oparciu

o wskaźnik procentowy wynikający z udziału planowanych rocznych przychodów poszczególnych rodzajów działalności eksploatacyjnej w planowanej rocznej ogólnej kwocie przychodów z eksploatacji zasobów spółdzielni.

Powyższe wskaźniki dla poszczególnych rodzajów działalności uchwała Rada Nadzorcza przy uchwalaniu rocznych planów rzeczowo-finansowych.

Według powyższej zasady proporcjonalności rozlicza się koszty z poz.: 1,8 i częściowo 13, określonych w § 20.

§ 22

1. Zarówno w lokalach mieszkalnych jak i lokalach użytkowych własnościowych oraz wynajmowanych, w których koszty ustalone są w układzie kalkulacyjnym, stawki opłat obliczane są z uwzględnieniem postanowień § 20 i 21

- a) pozycje kosztów 1,8 i 13 częściowo na zasadzie proporcjonalności,
- b) pozycja 10 - podatek od nieruchomości w wysokości zgodnej z roczną deklaracją podatkową, przedkładaną Urzędowi Miasta
- c) pozycja 11 - opłata za wieczyste użytkowanie gruntów w wysokości określonej przez Urząd Miasta,
- d) pozycje kosztów: 2,3,4,5,6,7,9,12,14 i 15 na podstawie dokumentów źródłowych stanowiących podstawę zaliczenia do kosztów.

§ 23

1. W przypadku lokali mieszkalnych koszty wywozu nieczystości rozliczane są w skali miesiąca, wg ilości osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni - wg ustawy z 13.09.1996r., o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U z 2013 poz. 1399 z późn. zm.),

2. W przypadku lokali użytkowych koszt wywozu rozlicza się wg powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.

§ 24

1. Koszt eksploatacji domofonów rozlicza się w skali roku odrębnej nieruchomości na ilość lokali, w których zmontowane są domofony.
2. Koszty legalizacji liczników wody w lokalach mieszkalnych rozlicza się w skali roku, na ilość liczników zamontowanych w lokalach.

ROZDZIAŁ III ROZLICZENIE KOSZTÓW ENERGII CIEPLNEJ

§ 25

Koszty energii cieplnej dzieli się odrębnie na koszty centralnego ogrzewania i koszty podgrzania wody. Koszty te rozlicza się wg wskazań urządzeń pomiarowych.

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów c.o. i podgrzania wody określa odrębny „Regulamin rozliczania zużycia ciepła i kosztów dla budynków i lokali oraz pobierania opłat c.o. i podgrzania wody w zasobach N.S.M.”

ROZDZIAŁ IV ROZLICZENIE ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW W MIESZKANIACH ORAZ LOKALACH UŻYTKOWYCH WYPOSAŻONYCH W URZĄDZENIA POMIAROWE

§ 26

Postanowienia ogólne

1. Rozliczenie zużycia wody dokonywane jest przez Spółdzielnię.
2. Spółdzielnia prowadzi rejestr lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, w których zainstalowano wodomierze indywidualne oraz lokali nieopomiarowanych.
3. Dla celów rozliczeniowych przyjmuje się, że ilość wody pobranej równa jest ilości odprowadzonych ścieków.
4. Rozliczenie kosztów zużycia wody odbywa się według wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach/budynkach, w oparciu o aktualnie obowiązującą Uchwałę Rady Miejskiej w Namysłowie w sprawie regulaminu dostarczania wody i odprowadzania ścieków.
5. W budynkach mieszkalnych, w których część lokali mieszkalnych nie posiada wodomierzy indywidualnych, rozliczanie tych lokali następuje na podstawie zużycia zbiorczego wykazanego przez

wodomierz główny jako jednostkę rozliczeniową pomniejszonego o sumaryczne zużycie wskazane przez wodomierze indywidualne w obrębie jednostki rozliczeniowej w budynku. Różnica w zużyciu rozliczana jest w odniesieniu do ilości osób zamieszkających w tych lokalach, które nie posiadają wodomierzy indywidualnych, lecz nie więcej niż wielkości ryczałtowej 7,5 m³/osobę/ miesiąc.

6. Przy rozliczaniu zużycia wody wykazanego przez wodomierz główny na odbiorców posiadających opomiarowane zużycie w lokalach może występować sytuacja gdzie wskazania wodomierza głównego są wyższe niż suma wskazań wodomierzy indywidualnych. Przyczyny powstawania tej różnicy są dopuszczane przepisami wydanymi na podstawie ustawy z dnia 11 maja 2001 r. Prawo o miarach (Dz. U. z 2004 r. Nr 243, poz. 2441, z późn.zm.) jako graniczne błędy przyrządów pomiarowych. Z tych względów istnieje konieczność rozliczenia różnicy wskazań między wodomierzem głównym jako jednostki rozliczeniowej w budynku a sumą wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach, o której mowa w art. 6 ust. 6 pkt 3 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków. Różnice te jako koszty wody niezbilansowanej Spółdzielnia rozlicza z użytkownikami lokali zgodnie z § 26 ust. 5. Różnica ta rozliczana jest proporcjonalnie do ilości zużytej wody wskazanej przez wodomierze główne w poszczególnych lokalach (zgodnie z w/w art. 6 ust. 6 pkt 3 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków)
7. Sposób rozliczenia zgodnie z § 26 ust. 5 traci swoją ważność w momencie opomiarowania wszystkich lokali w danym budynku. Wówczas lokale opomiarowane rozliczane będą na podstawie faktycznego zużycia wody powiększonego lub pomniejszonego o różnicę w zużyciu pomiędzy zużyciem wskazanym na wodomierzach indywidualnych a zużyciem wskazanym przez wodomierz główny podzielonym proporcjonalnie na wszystkie opomiarowane lokale.
8. Rozliczenia kosztów zużycia wody wraz z odprowadzeniem ścieków i wniesionych zaliczek dokonywane są w okresach półrocznych.
Odczyty wodomierzy dokonywane będą w terminach 30 czerwca oraz 31 grudnia. Rozliczenia wykonane będą do dnia 31 lipca oraz 31 stycznia roku kolejnego.
Informacje zostaną dostarczane do skrzynek odbiorczych bądź wysyłane listem zwykłym na adres korespondencyjny do dnia 15 sierpnia oraz do 15 lutego.
9. Nadpłata z rozliczenia wody zaliczana jest na poczet opłat za użytkowanie lokalu. Natomiast niedopłatę użytkownik lokalu powinien uregulować do 20-go dnia następnego miesiąca po otrzymaniu rozliczenia.

§ 27

Przedpłaty za wodę (zaliczki)

1. Na poczet rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, wnoszone są zaliczki miesięczne, ustalone w wysokości zadeklarowanej przez mieszkańca lub użytkownika lokalu o innym przeznaczeniu nie mniejsze niż średnie zużycie faktyczne z ostatnich dwóch okresów rozliczeniowych (w mieszkaniach wyposażonych w liczniki wody). Dla nowych mieszkańców przyjmuje się zaliczki w wysokości 5,5 m³/osobę. Dla lokali niewyposażonych w liczniki wody przyjmuje się jako podstawę ustalania zaliczek średnie zużycie wody na jedną osobę w wysokości 5,5 m³ miesięcznie.
2. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo podwyższenia zaliczek tym mieszkańcom lokali opomiarowanych, których ostatnie dwa rozliczenia były wyższe od zadeklarowanej ilości w stosunku do rzeczywistego zużycia.
3. Rozliczenie wody dla lokali nieopomiarowanych (w formie ryczałtu) nie uwzględnia zwrotów zaliczek.

§ 28

Lokale opomiarowane

1. Koszty dostawy, montażu wodomierzy oraz jego legalizacji ponosi właściciel lokalu mieszkania.
2. Do rozliczeń wody stosowane są wodomierze posiadające ważną cechę legalizacyjną. Czas trwania

legalizacji wodomierzy mieszkaniowych wynosi 5 lat. Po upływie tego okresu cecha legalizacyjna traci ważność.

3. Koszty legalizacji wodomierzy wnoszone są miesięcznie wraz z pozostałymi opłatami za mieszkanie.
4. W przypadku nieudostępnienia lokalu mieszkalnego w celu legalizacji wodomierzy, zostanie on rozliczony jak lokal nieopomiarowany.
5. W wyniku stwierdzenia przez użytkownika lokalu niesprawności któregośkolwiek z wodomierzy, użytkownik lokalu zobowiązany jest w terminie niezwłocznym zgłosić ten fakt. Za bieżący okres rozliczeniowy ilość pobranej wody rozlicza się wg zasad określonych w § 30.
6. Koszty usunięcia niesprawności bądź wymiany wodomierza z winy mieszkańca ponosi użytkownik lokalu. Z przyczyn niezależnych od użytkownika, koszty ponosi Spółdzielnia.
7. Wskazania wodomierzy podaje się z zaokrągleniem do jednego miejsca po przecinku.

§ 29

1. Użytkownik lokalu zobowiązany jest udostępnić Spółdzielni lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu w celu wykonania odczytu kontrolnego wodomierza, dokonania kontroli jego pracy oraz legalizacji.
2. W przypadku nie podania stanu wodomierza indywidualnego w lokalu, Spółdzielnia naliczy średnie zużycie wody na podstawie średniego zużycia z ostatnich dwóch okresów rozliczeniowych.

§ 30

1. W razie stwierdzenia niesprawności wodomierza zamontowanego w lokalu ilość pobranej wody za dany okres rozliczeniowy ustala się na podstawie średniego zużycia z ostatnich dwóch okresów rozliczeniowych.
2. W przypadku wykrycia niesprawności wodomierza zamontowanego w mieszkaniu, który nie działa od kilku okresów rozliczeniowych ustala się ilość pobranej wody w wysokości 5,5 m³ na każdą osobę miesięcznie zgodnie z ilością osób zamieszkałych.

§ 31

Rozliczenie wody przy zmianie właściciela mieszkania

1. W przypadku zmiany właściciela mieszkania, w lokalu opomiarowanym, zbywca i nabywca są zobowiązani sporządzić protokół zdawczo-odbiorczy lokalu na dzień jego przekazania z uwzględnieniem stanu wodomierzy. W/w protokół należy dostarczyć do Spółdzielni.
2. Koszt zużycia wody za dany okres rozliczeniowy obciąża osobę zbywającą i nabywającą mieszkanie proporcjonalnie po zakończonym okresie rozliczeniowym w przypadkach:
 - a) lokali nieopomiarowanych;
 - b) lokali opomiarowanych dla których nie dostarczono protokołu zdawczo- odbiorczego.

§32

Wodomierze z odczytem radiowym

1. W lokalach z zamontowanymi wodomierzami z odczytem radiowym odczyt następuje automatycznie bez konieczności udostępnienia mieszkania.
2. W przypadkach stwierdzenia nieprawidłowości działania licznika w lokalu, właściciel udostępni Spółdzielni lokal w celu wykonania odczytu kontrolnego wodomierza, dokonania kontroli jego pracy oraz

legalizacji. Spółdzielnia zastrzega sobie prawo wykonania odczytów kontrolnych również bez zapowiedzi.
§33

W razie stwierdzenia ingerencji właściciela w działanie licznika z odczytem radiowym, na podstawie danych wygenerowanych z oprogramowania do obsługi wodomierzy z odczytem radiowym lub na podstawie oceny wizualnej pracownika Spółdzielni:

- > świadczącej o bezprawnej ingerencji w działanie licznika lub nadstawki radiowej;
 - > odwrotnym montażu licznika (niezgodnym z przepływem);
- naliczane będą kary na podstawie faktury Vat wystawionej przez dostawcę urządzeń pomiarowych, lecz nie mniej niż 50 zł. za każdą ingerencję.

ROZDZIAŁ V FUNDUSZ NA REMONTY I NAPRAWY BIEŻĄCE

§34

Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na remonty i naprawy bieżące zasobów mieszkaniowych i stanowi on jeden z elementów opłaty za mieszkanie.

Ogólne zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym, zawarte są w „Regulaminie gospodarki finansowej N.S.M. w Namysłowie”, szczegółowe unormowania w zakresie gospodarowania funduszem remontowym zawiera odrębny „Regulamin funduszu remontowego N.S.M. w Namysłowie.”

ROZDZIAŁ VI

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW W ZAKRESIE REMONTÓW I NAPRAW WĘWNĄTRZ LOKALI

§ 35

Zasady powyższe określone zostały w „Regulaminie podziału obowiązków Spółdzielni oraz użytkowników lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz zasad rozliczeń z członkami zwalniającymi lokale mieszkalne i użytkowe w NSM.

ROZDZIAŁ VII

ZASADY ROZLICZEŃ FINANSOWYCH SPÓŁDZIELNI Z CZŁONKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE

§ 36

Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych z powyższego tytułu określa odrębny regulamin, o którym mowa w §35

ROZDZIAŁ VIII EKSPLOATACJA GARAŻY

§ 37

W Spółdzielni występują trzy formy użytkowania garaży:

1. Na zasadach spółdzielczego własnościowego prawa w przypadku garażu zrealizowanego ze środków użytkownika,
2. Na zasadach najmu, budowę, których zrealizowano ze środków Spółdzielni,
3. Na zasadach własności

§ 38

Użytkownik garażu zobowiązany jest do ponoszenia opłat eksploatacyjnych, które obejmują następujące rodzaje kosztów:

1. Podatek od nieruchomości,
2. Ubezpieczenie obiektu,
3. Odpis na fundusz remontowy,
4. Energię elektryczną zużywaną na cele wspólne z wyłączeniem indywidualnego zużycia,
5. Koszty ogólne zarządzania i imienia Spółdzielni,
6. Remonty i konserwację dróg dojazdowych wraz z placami przed garażowymi,
7. Konserwacja i utrzymanie zieleni,
8. Okresowa ocena stanu technicznego obiektów garażowych, zgodnie z ustawą "Prawo Budowlane".

§ 39

W ramach środków na remonty i naprawy bieżące zespołów garażowych wolnostojących i wbudowanych Spółdzielnia zobowiązana jest do wykonania następujących prac:

1. Naprawy i wymiany zewnętrznej instalacji elektrycznej do punktu rozdzielczego,
2. Remontu dróg dojazdowych wraz z placami przed garażowymi,
3. Remontów i naprawa bieżących dachów,
4. Remontów i napraw bieżących elewacji budynków oraz i malowania,
5. Napraw elementów konstrukcyjnych obiektów

§ 40

Do obowiązków użytkownika garażu należy:

1. Użytkowanie garażu zgodnie z jego przeznaczeniem,
2. Wykonywanie napraw wewnątrz garażu (instalacje techniczne, tynki, posadzki),
3. Naprawa i remont bramy garażowej wraz z jej wymianą,
4. Okresowe malowanie bramy garażowej zgodnie z ustaloną przez Spółdzielnię kolorystykę,
5. Utrzymanie czystości w obrębie garażu.

§ 41

1. W oparciu o dokonany przegląd techniczny zespołów garażowych Spółdzielnia corocznie ustali zakres niezbędnych do wykonania prac remontowych wyszczególnionych w § 39 oraz wielkość nakładów finansowych.
2. Wysokość naliczenia funduszu remontowego ustalana jest uchwałą Rady Nadzorczej NSM,
3. Spółdzielnia w oparciu o planowane wydatki uchwała wysokość opłat eksploatacyjnych z wyodrębnieniem funduszu remontowego dla nieruchomości, w których usytuowane są garaże.

§ 42

Spółdzielnia prowadzi ewidencję przychodów i kosztów funduszu remontowego garaży.

ROZDZIAŁ IX POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 43

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

1. Utrzymanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym budynków,
2. Sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń z wyjątkiem urządzeń stanowiących wyposażenie mieszkania,
3. W okresie grzewczym - utrzymanie normatywnej temperatury,
4. Dostarczenie podgrzanej wody o normatywnej temperaturze,
5. Sprawną obsługę administracyjną.

§ 44

1. Zmiany do Regulaminu w Dziale IV zostały uchwalone w dniu 26.02.2018r., Uchwałą Nr 5/RN/2018 Rady Nadzorczej Spółdzielni i obowiązują z dniem podjęcia uchwały, od dnia 26.02.2018r
2. Pozostałe postanowienia Regulaminu nie ulegają zmianie.

Sekretarz R.N.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**
Krystyna Radwańska

Przewodniczący R.N.

Rada Nadzorcza
Radymłowskiej
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Namysłowie

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej NSM**
inż. Jan Kamiński

Opinia Radcy Prawnego

RADCA PRAWNY
Izabela Fryszkowska

Uchwała Nr 5 /RN/2018
Rady Nadzorczej Namysłowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z dnia 26.02.2018 r.

w spr. zatwierdzenia zmian do Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Namysłowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Namysłowie

Działając na podstawie § 69 pkt. 13 Statutu Namysłowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Namysłowie Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

§1

1. Wprowadza się zmiany w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w NSM w rozdziale IV. Rozdział IV w paragrafach od 26 do 32 otrzymuje nowe brzmienie wg załącznika nr 1 do niniejszej uchwały. Paragraf 33 pozostaje bez zmian.
2. Uchwała tekst jednolity Regulaminu uwzględniający zmiany określone w ust. 1.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej
RADY NADZORCZEJ
K. Radwańska
Krzyszyna Radwańska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Przewodniczący
Rady Nadzorczej NSM
inż. Jan Kamiński

Rada Nadzorcza
Namysłowskiej
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Namysłowie

RADCA PRAWNY
M. Frysakowska
Evela Frysakowska