

REGULAMIN

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-
WŁASNOŚCIOWEJ**

w SZCZEBRZESZYNIE

grudzień 2018

DZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

I. Podstawy prawne.

- 1) Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (j.t.Dz.U.2018, poz. 1285),
- 2) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych - tekst jednolity (Dz.U. z 2018 póź. 845),
- 3) Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (j.t. Dz.U. z 2018 ,poz.1234).,
- 4) Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości - tekst jednolity (Dz. U.z 2018 póź. 395).
- 5) Ustawa z dnia 4 czerwca 1994 r. o własności lokali - tekst jednolity (Dz.U. z 2018 r. póź. 716).
- 6) Ustawa z 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami - tekst jednolity (Dz.U. z 2018 r. poz. 121)
- 7) Ustawa z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnej ,refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych - tekst jednolity (Dz. U. z 2016 poz. 1779),
- 8) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r prawo budowlane - tekst jednolity (Dz. U. z 2018 poz. 1202).
- 9) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej,
- 10) ustawa z dnia 29 stycznia 2004 roku Prawo zamówień publicznych tekst jednolity (Dz. U. z 2018 poz. 1986).

II. Wyjaśnienie użytych określeń.

1. Spółdzielnia - jest dobrowolnym zrzeszeniem nieograniczonej liczby osób, o zmiennym składzie osobowym i o zmiennym funduszu udziałowym, która w interesach swoich członków prowadzi wspólną działalność gospodarczą i dotyczy **Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko -Własnościowej w Szczepleszynie**.

2. Członek Spółdzielni - jest to osoba fizyczna lub prawna.

3. Opłaty - wydatki związane z utrzymaniem lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, pokrywaniem innych zobowiązań Spółdzielni zgodnych z postanowieniami Statutu

4. Wkład mieszkaniowy - są to środki finansowe wniesione przez członka w wysokości odpowiadającej różnicy pomiędzy kosztem budowy przypadających na lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych przez na sfinansowanie kosztów budowy lokali. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na pokrycie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal. Przez pomoc ze środków publicznych należy rozumieć umorzenie części kredytu lub innych bezzwrotnych środków.

5. Wkład budowlany - są to środki finansowe wniesione przez członka na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.

6. Pożytki - są to przychody z najmu lokali użytkowych /wolnostojących i usytuowanych w budynkach mieszkalnych / oraz dzierżawy gruntów.

7. Koszty inwestycji - są to poniesione nakłady finansowe na realizację zadania inwestycyjnego niezależnie od źródła pochodzenia środków finansowych.

8. Remont - jest to wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym

9. Konserwacja - jest to wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynków.

10. Modernizacja - jest to trwałe ulepszenie / unowocześnienie / istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu.

11. Koszty bezpośrednie - są to koszty, na których powstanie i wielkość wpływ mają czynności Spółdzielni związane z eksploatacją, zarządzaniem i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.

12. Koszty pośrednie - koszty usług obcych i mediów wg wystawionych faktur oraz opłaty i podatki.

DZIAŁ II

CZŁONKOWIE SPÓŁDZIELNI

I. Przyjmowanie w poczet członków.

§ 1

1. Uchwałę w sprawie przyjęcia w poczet członków podejmuje Zarząd Spółdzielni w ciągu 4 tygodni od dnia złożenia deklaracji członkowskiej przez osobę fizyczną lub prawną spełniającą warunki określone w Statucie Spółdzielni.

Deklaracja członkowska winna zawierać imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do osób prawnych, ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych udziałów, stwierdzenie, o jaki lokal / mieszkalny czy użytkowy / ubiega się kandydat na członka.

Deklarację podpisuje osoba ubiegająca się. Za osobę nie mającą zdolności do czynności prawnych, deklarację podpisuje jej ustawowy przedstawiciel, a w imieniu osoby prawnej, osoby upoważnione do reprezentowania jej na zewnątrz.

W imieniu Zarządu, przyjęcie w poczet członków Spółdzielni potwierdza podpisami na deklaracji dwóch członków Zarządu, podając datę i numer protokołu.

§ 2

1. O swojej decyzji Zarząd powiadamia zainteresowanego na piśmie w ciągu 14 dni od dnia podjęcia Uchwały.

3. W przypadku odmowy przyjęcia w poczet członków zawiadomienie musi zawierać uzasadnienie tej decyzji oraz pouczenie o prawie odwołania do Rady Nadzorczej Spółdzielni.

4. Odwołanie winno być wniesione w ciągu 14 dni od dnia otrzymania zawiadomienia. Odwołanie składa się w formie pisemnej.

5. Odwołanie od decyzji Zarządu, Rada Nadzorcza Spółdzielni rozpatruje w ciągu trzech miesięcy od dnia wniesienia i powiadamia o swojej decyzji zainteresowanego na piśmie w ciągu 14 dni od podjęcia decyzji.

§ 3

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi rejestr członków Spółdzielni zawierający ich imiona i nazwiska oraz miejsce zamieszkania, a w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi ich nazwę i siedzibę, liczbę zadeklarowanych i wniesionych udziałów, zmiany danych w tym zakresie, datę przyjęcia w poczet członków oraz datę ustania członkostwa.

2. Członek Spółdzielni i jego współmałżonek oraz wierzyciel członka ma prawo przeglądać rejestr członków Spółdzielni.

Zaspokajanie potrzeb lokalowych członków.

A. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych z nowych inwestycji.

§ 4

Zarząd Spółdzielni zawiadamia zainteresowanych o budowie nowych lokali mieszkaniowych poprzez zamieszczenie ogłoszenia w prasie lokalnej i wywieszenie ogłoszenia w siedzibie Spółdzielni. Ogłoszenie winno zawierać: lokalizację oraz termin realizacji, kategorie mieszkań i przewidywaną wartość, miejsce i termin składania wniosków,

§ 5

1. Z osobami, które złożyły wnioski Zarząd Spółdzielni zawiera umowę na budowę lokalu mieszkalnego. Kolejność w zawieraniu umów ustala się zgodnie z zasadami określonymi w Statucie, przy czym pierwszeństwo mają członkowie nie posiadający spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w Spółdzielni.
2. Osoby ubiegające się o zawarcie umowy na budowę lokalu mieszkalnego, nie będące członkami Spółdzielni przyjmowane są w poczet członków zgodnie z § 10 z uwzględnieniem § 11 Statutu Spółdzielni.
3. W przypadku, gdy chętnych do zawarcia umów w trybie ust. 1 i 2 jest więcej niż ilość budowanych mieszkań, pierwszeństwo do przyjęcia w poczet członków ustala się w drodze losowania.
4. W przypadku, gdy w wyznaczonym terminie złożono mniej wniosków niż planowana jest ilość budowanych mieszkań, Zarząd Spółdzielni zawiera umowy na budowę lokali mieszkalnych z pozostałymi chętnymi, w kolejności składanych wniosków.
5. Osoby, które zostały zakwalifikowane do uczestnictwa w budowie Zarząd Spółdzielni powiadamia na piśmie, wyznaczając termin zawarcia umowy.

B. Zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych z mieszkań z odzysku, wolnych w sensie prawnym.

§ 6

Mieszkania lokatorskie z odzysku, wolne w sensie prawnym oddawane będą osobom fizycznym bądź prawnym na zasadzie odrębnej własności lokalu.

§ 7

Lokale mieszkalne wolne w sensie prawnym przy zastosowaniu przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych są zbywane w drodze przetargu organizowanego wg zasad określonych w odrębnym regulaminie Spółdzielni.

C. Zamiana mieszkań.

§ 8

1. Spółdzielnia prowadzi rejestr zamian lokatorskich lokali mieszkalnych.
2. Można dokonać zamiany lokalu mieszkalnego poprzez zamianę lokalu mieszkalnego dotychczas zajmowanego na inny na zasadach określonych w Statucie (§ 104 – §107).

§ 9

Członek zwalnający lokal mieszkalny ponosi w pełnej wysokości opłaty za używanie lokalu do końca miesiąca, w którym lokal został przyjęty przez Spółdzielnię protokołem zdawczo-odbiorczym.

D. Najem lokali mieszkalnych.

§ 10

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne członkom Spółdzielni, osobom fizycznym i prawnym nie będącymi członkami Spółdzielni. W szczególności przedmiotem najmu mogą być lokale mieszkalne, do których nie można ustanowić spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu ze względu na jego cechy techniczno-użytkowe, lub na które jest brak chętnych do ustanowienia prawa.

§ 11

Spośród osób, o których mowa w § 10, umowę o najem lokalu mieszkalnego zawiera się w następującej kolejności z: członkami, którzy utracili możliwość zamieszkiwania w dotychczas zajmowanym lokalu wskutek klęski żywiołowej, osobami oczekującymi na mieszkanie, znajdującymi się w trudnych warunkach lokalowych, byłymi członkami, którzy utracili prawo do dotychczas zajmowanego lokalu spółdzielczego, innymi osobami.

§ 12

Ilość lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem nie może przekraczać 3 % zasobów Spółdzielni.

§ 13

Z najemcą Zarząd Spółdzielni zawiera umowę najmu, w której określa czas trwania najmu, wysokość opłat za używanie lokalu oraz obowiązki stron.

§ 14

1. Zawarcie umowy najmu może być uzależnione od wpłacenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu przekazania lokalu.

2.Kaucja nie może przekraczać 12 krotności miesięcznego czynszu za dany lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy.

3.O wysokości kaucji decyduje Zarząd Spółdzielni.

4.Zwrot kaucji następuje wg zasad określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z późniejszymi z zmianami.

§ 15

Zarząd Spółdzielni może rozwiązać umowę najmu w przypadkach i na zasadach przewidzianych ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, a w szczególności w wypadku nie wnoszenia opłat za używanie lokalu lub nieprzestrzegania zasad porządku domowego, obowiązującego w Spółdzielni .

§ 16

Obowiązki stron w zakresie utrzymania lokalu mieszkalnego są takie same jak w przypadku członków Spółdzielni, chyba że umowa najmu określi to inaczej.

E. Garaże, miejsca do parkowania.

I. Garaże.

§ 17

Do budowy garaży, wnoszenia z tym związanych wkładów budowlanych, prowadzenia i rozliczania kosztów inwestycji mają zastosowanie odpowiednie zasady budowania i rozliczania inwestycji mieszkaniowych.

§ 18

1.Garaże budowane są ze środków własnych przyszłych użytkowników lub ze środków własnych Spółdzielni.

2. Garaże mogą być budowane przez zainteresowanych zorganizowanych w zespoły na terenie wskazanym przez Spółdzielnię na warunkach określonych w umowie.

§ 19

1.Umowę o ustanowienie własnościowego prawa do garażu lub prawa odrębnej własności zawiera Zarząd Spółdzielni po wniesieniu przez członka Spółdzielni wkładu budowlanego w pełnej wysokości.

2.W wypadku, gdy garaże wybudowane są ze źródeł własnych Spółdzielni, Zarząd może wyrazić zgodę na wnoszenie wkładu budowlanego w ratach, zawierając na

czas spłaty wkładu budowlanego umowę najmu garażu.

3. Umowę o ustanowienie własnościowego prawa do garażu lub prawa odrębnej własności zawiera Zarząd Spółdzielni po wybudowaniu przez członka garażu ze środków własnych.

§ 20

1. O zamiarze budowy garaży Zarząd Spółdzielni informuje przynajmniej na 3 miesiące przed rozpoczęciem budowy wszystkich zainteresowanych poprzez wywieszenie ogłoszenia na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni i tablicach ogłoszeń w nieruchomościach. W ogłoszeniu podaje lokalizację, przewidywany koszt budowy, termin realizacji inwestycji oraz terminy składania wniosków.

2. Zarząd Spółdzielni może organizować zespoły do budowy garaży spośród zainteresowanych.

§ 21

1. Pierwszeństwo w uzyskaniu prawa do garażu mają członkowie Spółdzielni zamieszkujący, którzy nie posiadają, nie posiadali spółdzielczego prawa do garażu w zasobach Spółdzielni oraz takiego prawa nie posiadają osoby bliskie razem z nim zamieszkujące.

2. W wypadku większej ilości zainteresowanych niż planowana ilość garaży Zarząd Spółdzielni przeprowadza losowanie w celu ustalenia kolejności zawierania umów.

II. Miejsca do parkowania.

§ 22

Członkowie Spółdzielni mają prawo pierwszeństwa do korzystania ze wszystkich miejsc do parkowania stanowiących własność Spółdzielni.

§ 23

Miejsca do parkowania (parkingi) budowane są w miarę posiadanych środków finansowych Spółdzielni z uwzględnieniem przepisów prawa budowlanego i wykonawczych do niego.

III. Zasady wnoszenia i rozliczania wkładów mieszkaniowych, budowlanych oraz ustalania wartości rynkowej lokali.

A. Wkład mieszkaniowy.

§ 24

1. Członek Spółdzielni, na rzecz którego ustanowiono spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wnosi wkład mieszkaniowy.

2. Z członkiem ubiegającym się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia zawiera pisemną umowę o budowę lokalu. Treść umowy stosownie do ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych określa między innymi, warunki gromadzenia i wpłaty kwot zaliczkowych na wkład mieszkaniowy,

przewidywane koszty budowy, ich rozliczenie obciążające członka i źródła środków publicznych.

3.Kwoty wypłaconych wkładów wnosi następny członek, z którym została zawarta umowa o budowę lokalu.

4.W przypadku sfinansowania w części budowy lokalu kredytem, podlega on spłacie przez członka łącznie z odsetkami wg zasad określonych w umowie o kredyt.

5.Wniesione kwoty zaliczkowe i spłaty kredytu stanowią wkład mieszkaniowy.

6.Umorzony kredyt lub inna pomoc publiczna przeznaczona na sfinansowanie kosztów budowy zwiększa fundusz zasobowy Spółdzielni.

7.Lokale o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu stanowią majątek Spółdzielni /zasoby mieszkaniowe/.

§ 25

1.Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasa z chwilą ustania członkostwa.

W przypadku, gdy przysługuje ono małżonkom, wygaśnięcie prawa następuje z chwilą ustania członkostwa obojga małżonków.

2.W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca uprawnionej osobie wartość rynkową tego lokalu przy odpowiednim zastosowaniu przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3.Przysługujący osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy ustalony w w/w sposób nie może być wyższy od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od członka obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

4.Z przysługującej kwoty wkładu mieszkaniowego, Spółdzielnia pokrywa wszelkie należności przysługujące od członka na dzień opuszczenia lokalu.

5. W przypadku zamiany lokali mieszkalnych w ramach Spółdzielni, do których przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, wkłady mieszkaniowe ustalane są wg wartości rynkowej, odrębnie dla każdego lokalu. Z członkami Spółdzielni zamieniającymi lokale mieszkalne zawierane są umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a wkłady odpowiednio rozliczone.

6. W przypadku modernizacji budynku mieszkalnego, członek zobowiązany jest uzupełnić wkład mieszkaniowy o koszty modernizacji przypadające na jego lokal. Wysokość uzupełnienia wylicza się wg zasad rozliczania inwestycji określonych w niniejszym regulaminie.

B. Dotychczasowy wkład budowlany.

§ 26

1.Członek Spółdzielni, na rzecz którego ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu wnosi wkład budowlany.

2. W przypadku sfinansowania w części budowy lokalu kredytem, podlega on spłacie łącznie z odsetkami wg zasad określonych w umowie o kredyt.

3. Wniesione kwoty zaliczkowe i spłaty kredytów stanowią wkład budowlany członka.

4. Lokale o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu stanowią majątek Spółdzielni, /zasoby mieszkaniowe/.

5. W przypadku modernizacji budynku, w którym znajduje się lokal, członek obowiązany jest uzupełnić wkład budowlany na sfinansowanie kosztów modernizacji.

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia obowiązana jest zwrócić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa, po potrąceniu nie wniesionej części wkładu budowlanego.
2. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa tego prawa, ustalana jest w sposób określony w pkt. 1 i nie może być wyższa od kwoty jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal, w trybie przeprowadzonego przez Spółdzielnię przetargu.
3. Rozliczenie finansowe z byłym członkiem lub osobami uprawnionymi, następuje po opuszczeniu lokalu mieszkaniowego. Jeżeli jednak należność jest ustalona w trybie przetargu, wypłata należności z tytułu wygasłego prawa następuje w terminie wynikającym z rozstrzygnięcia przetargowego.
4. Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, do którego wygasło prawo przysługujące innej osobie. Nabywca wnosi wkład budowlany w wysokości wkładu wypłaconego tamtej osobie oraz zobowiązuje się do spłaty zaciągniętego kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami w części niespłaconej przez osobę, której wygasło prawo do lokalu. Jeżeli między datą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu a datą ustanowienia nowego prawa do tego lokalu, uległa istotnej zmianie wartość rynkowa lokalu, członek zawierający umowę o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do tego lokalu, wnosi wkład budowlany zwaloryzowany wg aktualnej wartości rynkowej.
5. Następna osoba wnosi wkład budowlany na podstawie umowy o ustanowienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wg wartości rynkowej na dzień zawarcia umowy, ze zobowiązaniem się do spłaty kredytu i odsetek obciążających ten lokal.
6. W przypadku zamiany lokali mieszkaniowych w Spółdzielni, do których przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, wkłady budowlane są ustalane na dzień zamiany lokali, odrębnie dla każdego lokalu wg wartości rynkowej. Z członkiem zamieniającym lokal mieszkalny Spółdzielnia zawiera umowę o ustanowieniu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego.
7. Zbycie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu wymaga umowy w formie aktu notarialnego.
8. W przypadku, gdy zbywany lokal mieszkalny obciążony jest nie spłaconym kredytem budowlanym z odsetkami, wysokość tego zadłużenia potwierdzana jest zaświadczeniem Spółdzielni. Zobowiązania z tytułu kredytu i odsetek przechodzą na nabywcę mieszkania.
9. Postanowienia dotyczące ustalenia wysokości wkładów budowlanych na spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mieszkalnych stosuje się odpowiednio do lokali użytkowych i garaży, do których przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do tych lokali.

C. Prawo odrębnej własności lokali mieszkalnych.

§ 28

1. Spółdzielnia zawiera umowę o budowę lokalu z członkiem ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego. Umowa ta powinna

zobowiązywać strony do zawarcia, po wybudowaniu lokalu, umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, a ponadto powinna zawierać zasady uczestnictwa w budowie określone w art.18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2.Członek Spółdzielni wnosi wkład budowlany wg zasad określonych w umowie o budowę lokalu, w wysokości pełnych kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli koszty budowy zostały sfinansowane zaciągniętym przez Spółdzielnię kredytem, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami.

3.Z chwilą zawarcia umowy o budowę powstają roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu tzw. „**ekspektatywa**”. Ekspektatywa jest zbywalna notarialnie wraz z wkładem budowlanym.

4.Umowa o budowę lokalu ulega rozwiązaniu w wyniku jej wypowiedzenia przez członka lub Spółdzielnię.

5.Wniesiony wkład budowlany po rozwiązaniu umowy podlega zwrotowi wg zasad określonych w umowie o budowę lokalu.

6.Spółdzielnia ustanawia na rzecz członka odrębną własność po zakończeniu budowy lub na pisemne wcześniejsze żądanie członka, gdy ze względu na stan realizacji inwestycji możliwe jest przestrzenne oznaczenie lokalu.

7.Rozliczenie kosztów budowy i ustalenie wartości lokalu następuje na podstawie ewidencji rzeczywistych kosztów zapisanych w księgach rachunkowych Spółdzielni.

8.Ustanowienie odrębnej własności lokalu następuje po wniesieniu pełnego wkładu budowlanego.

9. Wartość lokalu nie zwiększa majątku Spółdzielni. Poniesione nakłady na budowę lokalu obciążają wkład budowlany.

10.Postanowienia zawarte w pkt. 1-8 znajdują zastosowanie przy zawieraniu przez Spółdzielnię umów o budowę lokali użytkowych i garaży.

D. Przekształcenie praw.

§ 29

1.Członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego może żądać przekształcenia go na odrębną własność na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego bądź garażu może żądać w trybie § 122 - 125 statutu Spółdzielni przeniesienia go w odrębną własność.

§ 30

1.Procedurę przekształcenia tytułów prawnych do lokali, Zarząd Spółdzielni wszczyna po złożeniu przez uprawnionego pisemnego wniosku o zmianę tytułu prawnego.

2.Zarząd po rozpatrzeniu wniosku informuje zainteresowanego o warunkach i trybie przekształcenia posiadanego prawa zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni.

DZIAŁ III

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

I. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami.

A. Zasady ogólne.

§ 31

1. Regulamin ustala zasady określające utrzymanie zasobów mieszkaniowych oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, dysponentów lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu. **Gospodarka zasobami mieszkaniowymi** obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży.
2. Podstawą do ustalenia wysokości opłat za użytkowanie lokali jest roczny plan gospodarczo- finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
4. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami, Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może dokonać korekty planu oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
5. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami w roku następnym.

§ 32

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami jest dla:
 - a) eksploatacji zasobów - 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych i terenów,
 - b) konserwacji zasobów - 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży,
 - c) remontów - 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych w tym, garaży,
 - d) indywidualnego opomiarowania - właściwa jednostka miary,
 - e) podatku od nieruchomości - 1 m^2 powierzchni użytkowej mieszkania lub udział w nieruchomości w zależności od posiadanego prawa do zajmowanego lokalu.
 - f) centralnego ogrzewania - 1 m^2 powierzchni użytkowej lub wskazania urządzeń służących do rozliczania energii cieplnej.

2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania jak: kuchnie, pokoje, przedpokoje łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęłą przez meble wbudowane i obudowane. Do powierzchni użytkowej lokalu nie

zalicza się powierzchni balkonów, loggi, tarasów, antresol, pralni, suszarni strychów, piwnic i klatek schodowych.

3. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokalu użytkowych /w tym garaży/ dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami oblicza się wg dokumentacji technicznej budynku, przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru.

W przypadku zwiększenia powierzchni lokalu np. poprzez zabudowę części korytarza, do rozliczania kosztów eksploatacji i remontów przyjmuje się tę powierzchnię.

4. Do ustalania opłat za użytkowanie lokali nie stosuje się współczynników korekcyjnych uzależnionych od kondygnacji, na której znajduje się mieszkanie.

B. Rozliczanie kosztów eksploatacji, konserwacji i remontów zasobów.

§ 33

1. Koszty utrzymania zasobów Spółdzielni rozliczane są oddzielnie dla lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i terenów zielonych.

2. Koszty dotyczące opłaty podatków od nieruchomości rozlicza się wg faktycznej powierzchni gruntów na powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych.

3. Pozostałe koszty obsługi eksploatacyjnej zasobów rozliczane są zgodnie ze źródłem ich pochodzenia na powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych.

4. Koszty obsługi technicznej zasobów obejmują koszty remontów zasobów. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane przez Radę Nadzorczą w wysokości zapewniającej pokrycie potrzeb remontowych.

5. Koszty mediów i świadczonych usług obcych, rozlicza się zgodnie z zawartymi umowami na podstawie faktur VAT.

6. Wysokość kosztów eksploatacji zasobów wynika z potrzeb Spółdzielni i określona jest w rocznym planie gospodarczym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

7. W przypadku ponoszenia części kosztów eksploatacji bezpośrednio przez użytkowników lokali (opłata za wodę i kanalizację, energię elektryczną, gaz) do rozliczenia kosztów poniesionych przez Spółdzielnię nie wlicza się kosztów poniesionych przez tych użytkowników.

8. Koszty wywozu odpadów stałych rozlicza się w kosztach eksploatacji.

9. Wszystkie lokale mieszkalne i garaże muszą być wyposażone w urządzenia pomiarowe energii elektrycznej, gazu oraz wodomierze. Użytkownicy garaży ponoszą koszty montażu urządzeń pomiarowych i rozliczają się bezpośrednio z dostawcami mediów.

10. Koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków rozlicza się dla każdego budynku oddzielnie wg urządzeń pomiarowych:

a) koszty przypadające na lokale mieszkalne rozlicza się następująco:

w mieszkaniach opomiarowanych wg wskazań urządzeń pomiarowych, w budynkach w których wszystkie mieszkania są wyposażone w indywidualne wodomierze, różnica wskazań między wodomierzem głównym a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych rozliczana jest proporcjonalnie na liczbę osób zamieszkujących w danej nieruchomości. Jeżeli brakuje odczytu wodomierza w lokalu w ostatnim kwartale, przyjmuje się do rozliczenia wody technicznej średni stan zużycia wody w danym lokalu, z poprzednich trzech kwartałów. Rozliczenia dokonywane są w ciągu dwóch miesięcy po zakończeniu roku kalendarzowego biorąc pod uwagę przy rozliczeniu średnią liczbę osób zamieszkujących daną nieruchomość.

b) wskazania wodomierzy indywidualnych w mieszkaniach odczytywane są przez osoby upoważnione przez Zarząd Spółdzielni w okresach kwartalnych. W miesiącach w których nie ma odczytu członkowie wnoszą zaliczki w wysokości 2m^3 /osobę

c) w przypadku uszkodzenia wodomierza indywidualnego do rozliczeń przyjmuje się średnie zużycie wody z ostatnich sześciu miesięcy,

- d) w przypadku sprzedaży mieszkania rozliczenie zużytej wody następuje wg odczytu dokonanego przez obydwie strony uczestniczące w transakcji bądź przez pracownika Spółdzielni,
- e) w przypadku zdania mieszkania do Spółdzielni, rozliczenie zużytej wody następuje wg odczytu dokonanego przez Spółdzielnię,
- f) Spółdzielnia, na pisemny wniosek mieszkańca uprawnionego do posiadania mieszkania, dokonuje sprawdzenia prawidłowości działania wodomierza. W przypadku, gdy sprawdzenie prawidłowości działania przez Główny Urząd Miar nie potwierdza zgłoszonej nieprawidłowości działania wodomierza, pokrywa on koszty sprawdzenia.
- g) koszty zużycia energii elektrycznej w pomieszczeniach wspólnych (klatki schodowe, węzły cieplownicze, korytarze piwnic, suszarnie, pralnie, oświetlenia przed klatką schodową itp.) rozlicza się zaliczkowo według stanu osobowego z danej nieruchomości. Rozliczenia końcowe zgodnie ze wskazaniem liczników energii elektrycznej dokonywane są w ciągu 2-ch miesięcy po zakończeniu roku kalendarzowego biorąc pod uwagę przy rozliczeniu średnią liczbę osób zamieszkujących daną nieruchomość.

C. Zasady rozliczania energii cieplnej.

§ 34

Koszty energii cieplnej dostarczonej do budynków pokrywane są przez członków Spółdzielni i inne osoby korzystające z lokali.

§ 35

1. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się: powierzchnię użytkową lokalu, w którym zainstalowane są grzejniki, oraz pomieszczeń do nich przyległych, ogrzewanych pośrednio, takich jak: kuchnie, przedpokoje, łazienki itp.,
2. Przyjmuje się rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej w okresie sezonu grzewczego.
3. Zaliczkowe opłaty za energię ciepłą są ustalane przez Spółdzielnię na podstawie przewidywanych kosztów, jakie będą ponoszone w roku obrachunkowym i przewidywane zużycie ciepła w jednostkach technicznych.
4. Spółdzielnia, w wysyłanych członkom informacjach o wymiarze opłat podaje wysokości miesięcznych opłat zaliczkowych. Opłaty te podlegają rozliczeniu zgodnie z zasadami określonymi w dalszej części regulaminu.

§ 36

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonywane jest oddzielnie dla każdego budynku wyposażonego w zbiorczy licznik ciepła.

1. Wskazanie licznika ciepła (zużycie energii cieplnej przez budynek) rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.
2. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia w ciągu dwóch miesięcy po zakończeniu sezonu grzewczego. Sezon grzewczy kończy się z dniem 30 czerwca danego roku kalendarzowego.
3. Rada Nadzorcza może zmienić termin i zasady rozliczeń kosztów centralnego

ogrzewania.

4. W przypadku, gdy w trakcie trwania sezonu grzewczego następuje zmiana użytkownika mieszkania (sprzedaż, przekazanie mieszkania Spółdzielni, zamiana), rozliczenie kosztów energii cieplnej następuje wg następujących zasad:

- a) rozliczenie zbywcy nastąpi dopiero po zakończeniu sezonu grzewczego, w którym dokonano zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego, na podstawie końcowego rozliczenia.
- b) zasady rozliczania ustalają pomiędzy sobą sami zainteresowani,
- c) lokale wyposażone w ponadnormatywną liczbę żeberek rozliczane są następująco : za każde ponadnormatywne żeberko wnosi się opłatę według wskaźnika:
 - ilość m² powierzchni użytkowej mieszkania x stawka zaliczki za c.o. obowiązująca w danym okresie dzielona przez ilość żeberek według dokumentacji.
 - kwota uzyskana z wpłat za ponadnormatywną ilość żeberek rozliczana jest na koniec sezonu grzewczego w danej nieruchomości.

5. W przypadku zwrotu bądź zamiany mieszkania obciążonego długami za energię ciepłą Spółdzielnia potrąca kwotę zadłużenia z wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,

D. Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych.

§ 37

1. Obciążenie poszczególnych lokali mieszkalnych przypadającymi kosztami spłaty zobowiązań długoterminowych z tytułu zaciągniętych kredytów przez Spółdzielnię, pokrywane jest przez członków zajmujących te lokale na warunkach lokatorskiego, odrębnej własności lub własnościowego prawa do lokalu.
2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję analityczną spłat i zadłużeń z tytułu zaciągniętych kredytów na realizację poszczególnych lokali mieszkalnych z podziałem na: kredyt, skapitalizowane odsetki bankowe.
3. Sposób spłaty kredytu i wysokości rat określają umowy bankowe.
4. Zaległe spłaty rat kredytu poszczególnych członków Spółdzielni, zobowiązanych do ich wnoszenia, podlegają windykacji.

II. Ustalanie opłat za używanie lokali.

§ 38

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są zobowiązani do wnoszenia miesięcznych opłat związanych z:
 - a. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - b. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - c. spłatą kredytu i odsetek zaciągniętych na sfinansowanie kosztów budowy,
 - d. spłatą zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, poprzez uiszczanie opłat zgodnie z

postanowieniami Statutu Spółdzielni.

2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami odrębnych własności lokalowych są zobowiązani do uczestniczenia w wydatkach związanych z:

- a. utrzymaniem ich lokali,
- b. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- c. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- d. zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów, poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni.

3. Właściciele lokali, a także osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będący członkami Spółdzielni uczestniczą w wydatkach związanych z:

- a. utrzymaniem ich lokali,
- b. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- c. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- d. kosztami zarządu tymi nieruchomościami, poprzez wnoszenie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni.

4. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz określony w umowie w wysokości nie niższej niż odpowiadającej kosztom eksploatacji i remontów ponoszonych przez członków Spółdzielni.

5. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby nie będący Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali wnoszą opłaty na fundusz remontowy. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnosi się w wysokości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą.

Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.

6. Najemcy lokali nie korzystają, z pożytków i innych przychodów Spółdzielni.

§ 39

1. Ustalenie opłat z tytułu eksploatacji, utrzymania nieruchomości i remontów:

- a. na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, członkowie Spółdzielni, właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, wnoszą opłaty wg stawek za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu ustalonych przez Zarząd Spółdzielni na podstawie planu zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą. Wysokość opłat ustala się na podstawie kosztów na dany rok zgodnie z ustaleniami niniejszego regulaminu.
- b. na pokrycie kosztów remontów członkowie Spółdzielni i inne osoby w/w wymienione oraz najemcy lokali wnoszą opłaty wg stawek za 1 m² ustalonych jak w pkt. a.

2. W mieszkaniach opomiarowanych, zaliczkę za dostarczane media ustala się na podstawie średniego zużycia z poprzedniego roku.

3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość zmiany wysokości

zaliczki w ciągu roku.

4. Mieszkania posiadające indywidualne wodomierze rozlicza się w okresach kwartalnych wg wskazań wodomierzy.

5. Obowiązkiem członków, właścicieli, najemców i osób posiadających spółdzielcze prawo do lokalu jest informowanie o wszelkich zmianach w ilości osób zamieszkujących w lokalu. W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię niezgodności ilości zgłoszonych osób do zamieszkania ze stanem faktycznym, Zarząd Spółdzielni ma prawo skorygować opłaty eksploatacyjne zgodnie z ilością osób zamieszkujących w lokalu.

6. Uwzględnia się nieobecność osób zgłoszonych do zamieszkania trwającej powyżej 2 miesięcy na podstawie pisemnego oświadczenia lokatora. Nieobecność uczniów i studentów pobierających naukę poza miejscem zamieszkania /stałego/, uwzględniona jest w okresie roku szkolnego po przedłożeniu pisemnego oświadczenia lokatora.

7. Na pokrycie kosztów zużycia energii elektrycznej w pomieszczeniach indywidualnych komórek piwnicznych ustala się opłaty w formie ryczałtowej.

8. Za zabudowanie części korytarza, użytkownicy wnoszą dodatkowo opłaty wg stawki eksploatacyjnej lokalu mieszkalnego.

9. Użytkownicy dodatkowych pomieszczeń, wnoszą opłaty wg zasad ustalonych przez Zarząd Spółdzielni. Kwota wpływów z tego tytułu zwiększa dochody lokali mieszkalnych.

10. Na zamontowanie na budynkach Spółdzielni reklam, masztów i innych urządzeń wymagana jest zgoda Zarządu Spółdzielni zawarta w formie pisemnej pod rygorem nieważności a opłaty ustala się w zawartej umowie.

Rozliczenie wyniku finansowego gospodarki zasobami.

§ 40

1. Wynik finansowy ustalany jest na koniec roku kalendarzowego.

2. Wynik finansowy z działalności z działalności operacyjnej i finansowej (w rozumieniu określonym art.42 ustawy o rachunkowości jest ewidencjonowany i rozliczany w podziale na działalności, z którymi wiążą się poszczególne pozycje; wynik działalności operacyjnej i finansowej związany z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, zwiększa koszty lub przychody tej gospodarki, pozostały wynik działalności operacyjnej i finansowej rozlicza się jako wynik finansowy Spółdzielni, ustalenie podziału nadwyżki finansowej lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

Zakres obowiązków Spółdzielni.

§ 41

1. W ramach wnoszonych opłat za używanie lokali Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić:

a. w zakresie eksploatacji i remontów zasobów: utrzymanie budynków i otoczenia w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie instalacji i urządzeń w budynkach, sprawną obsługę administracyjną,

b. w zakresie centralnego ogrzewania utrzymanie instalacji co w ciągłej sprawności technicznej.

2. Zakres obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali mieszkalnych, dotyczących napraw wewnątrz lokali, określa rozdział dotyczący używania lokali i porządku domowego.

3. Zakres obowiązków Spółdzielni i najemców lokali określa umowa zawarta między stronami.

DZIAŁ IV

ROZLICZANIE INWESTYCJI ORAZ UDZIELANIA ZAMÓWIEŃ NA ROBOTY BUDOWLANE, DOSTAWY I USŁUGI

I. Rozliczanie kosztów inwestycji.

§ 42

1. Przez koszt inwestycji rozumie się rzeczywiste, poniesione nakłady finansowe na realizację zadania inwestycyjnego, niezależnie od źródła pochodzenia środków finansowych.

2. Na koszty inwestycyjne zadania inwestycyjnego składają się:

a. koszty bezpośrednie, które są związane wyłącznie z realizacją samego budynku (obiektu) wraz z infrastrukturą techniczną,

b. koszty pośrednie, które obejmują nakłady finansowe na:

dokumentację projektową, badania geologiczne i prace geodezyjne, nabycie gruntu, opłaty za użytkowanie gruntu w okresie realizacji inwestycji, przygotowanie terenu, prace rozbiórkowe, odszkodowanie za obiekty zastępcze, koszty związane z przesiedleniem dotychczasowych użytkowników, strefy ochronne, zagospodarowanie terenu (zieleni, mała architektura, drogi osiedlowe) nadzór inwestorski, nadzór autorski, generalne wykonawstwo,

3. Jeżeli zadanie inwestycyjne jest wieloobiettowe (kilka budynków), koszty pośrednie rozlicza się proporcjonalnie do sumy powierzchni użytkowej mieszkań każdego budynku.

4. Zadaniem inwestycyjnym podlegającym rozliczeniu z członkami, bądź innymi osobami fizycznymi i prawnymi, jest taki zakres inwestycji, który został określony w zawartej umowie o budowę lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, bądź domów jednorodzinnych.

5. Koszty budowy ustala się dwuetapowo:

a. wstępnie - przy zawarciu umowy przez Spółdzielnię z członkami bądź inną osobą fizyczną lub prawną o budowę lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu, domu jednorodzinnego, garażu, miejsca postojowego - w oparciu o planowane koszty pośrednie, ujęte łącznie w zbiorczym zestawieniu kosztów zadania inwestycyjnego,

b. ostatecznie - po całkowitym zakończeniu robót budowlano-montażowych, infrastruktury technicznej, zagospodarowaniu terenu w zakresie określonym w umowach, nie później jak w ciągu 90 dni po spisaniu końcowego protokołu odbioru. Ostateczne rozliczenie uwzględnia wszystkie poniesione koszty, ujęte w ewidencji księgowej. Jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokali. W przypadku, gdy budynek mieszkalny jest realizowany łącznie z budowanymi w

parterze lokalami handlowymi lub usługowymi, koszt 1 m² powierzchni użytkowej zostaje obliczony odrębnie na część mieszkalną i lokale użytkowe z zastosowaniem metod kosztorysowania.

6. Wartość lokalu ustala się mnożąc rzeczywisty koszt budowy 1 m² przez powierzchnię użytkową lokalu, wskazaną w dokumentacji projektu technicznego.

7. Zadaniem inwestycyjnym podlegającym rozliczeniu z członkami jest zakres inwestycji, który stosownie do zawartych umów z członkami umożliwia przekazanie mieszkań lub lokali użytkowych do eksploatacji /zasiedlenia/. Określając wielkość zadania inwestycyjnego, należy uwzględnić warunki techniczne, technologiczne i organizacyjne dopuszczenia obiektu do eksploatacji.

8. Na wniosek członka, wartość prac wykonanych we własnym zakresie przez członka, na które Zarząd wyraził zgodę może być zaliczona na wkład mieszkaniowy lub budowlany. W tym celu Spółdzielnia dokonuje rozliczenia robót niewykonanych, wg kosztorysu wynikającego z umowy zawartej z wykonawcą budynku, w ten sposób, że w miejsce robót niewykonanych przez wykonawcę, wprowadza się wartość robót wykonanych samodzielnie. Wyceny tych robót dokonuje Spółdzielnia.

9. Jeżeli w wyniku ostatecznego rozliczenia kosztów budowy powstanie różnica, pomiędzy wstępnie ustaloną wysokością wkładu mieszkaniowego, zaliczki na wkład budowlany lub wkładu budowlanego, a kosztami rzeczywistymi na przydzielony lokal, rozliczenie z tego tytułu prowadzi Zarząd Spółdzielni po zakończeniu zadania niekubaturowego.

§ 43

1. Uchwała o budowę lokali mieszkalnych lub użytkowych może być podjęta przez Walne Zgromadzenie po uzyskaniu przez Zarząd możliwości sprzedaży lokali /zgłoszenia pisemne, umowy o budowę lokali/.

2. Nakłady związane z budową traktowane są jako działalność produkcyjna w wyniku, której powstają produkty w postaci lokali mieszkalnych lub użytkowych. Działalność budowy lokali jest finansowana z bieżących środków pieniężnych Spółdzielni, kredytu, bądź przedpłat wnoszonych przez przyszłych użytkowników.

3. Tryb rozliczeń kosztów budowy i źródeł finansowania określają umowy zawarte z przyszłymi nabywcami.

4. Po zakończeniu budowy, lokale są sprzedawane wg faktur końcowych i umów zawieranych w formie aktów notarialnych i podlegają wpisowi do ksiąg wieczystych /stanowią nieruchomość/.

5. Wybudowane lokale do chwili sprzedaży stanowią majątek Spółdzielni jako wyroby gotowe.

§ 44

1. Decyzję o przeprowadzeniu modernizacji budynku podejmuje Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu zgody co najmniej 70 % członków posiadających odrębną własność lokali mieszkalnych w danym budynku.

2. Koszty modernizacji pokrywają osoby posiadające spółdzielcze prawa do lokalu lub prawo własności lokalu poprzez:

- a. uzupełnienie wkładu mieszkaniowego lub budowlanego przez członków posiadających spółdzielcze prawo do zajmowanego lokalu,
- b. wpłat posiadaczy odrębnych własności lokali mieszkalnych oraz innych osób,

którym przysługuje tytuł prawny do lokalu w wysokościach wynikających z rozliczenia kosztów modernizacji,
3. Zobowiązania osób, o których mowa w pkt. 1 ulegają zmniejszeniu w wypadku uzyskania przez Spółdzielnię bezzwrotnej dotacji.
4. Zarząd po uzyskaniu zgody Walnego Zgromadzenia, może zaciągnąć kredyt na sfinansowanie robót modernizacyjnych.

§ 45

Koszt modernizacji budynku ustala się dwuetapowo:
Wstępnie - przed rozpoczęciem modernizacji, ostatecznie - w 3 miesiące po zakończeniu modernizacji.

§ 46

1. Jednostką rozliczeniową kosztów modernizacji jest m² powierzchni użytkowej mieszkań i lokali użytkowych.
2. Rozliczenia kosztów modernizacji na poszczególne osoby wymienione w § 44 ust. 1, dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu mieszkalnego lub użytkowego budynku.

§ 47

1. Środki na modernizację podlegają spłacie przez osoby wymienione w § 46 ust. 1 jednorazowo lub w ratach miesięcznych, płatnych na warunkach określonych przez Zarząd, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Środki na modernizację pochodzące z kredytu podlegają spłacie na zasadach określonych w umowie, zawartej pomiędzy kredytodawcą a Zarządem Spółdzielni.

§ 48

1. Wartość księgowa lokali, na które została zawarta umowa o przeniesieniu własności odrębnej lokali tj. wartość początkowa i umorzenie oraz wkłady podlega zdjęciu z ewidencji księgowej w ciężar funduszy finansujących te lokale lub innych rozrachunków finansujących te lokale /fundusz zasobowy, fundusz wkładów mieszkaniowych, fundusz wkładów budowlanych, fundusze waloryzacji wkładów/.
2. Zdjęcie z ewidencji księgowej następuje na podstawie umowy o przeniesienie własności odrębnej lokali i aktów notarialnych.
3. Zdjęcie z ewidencji księgowej środków trwałych następuje w proporcji wartości początkowej i umorzeń danego lokalu do wartości początkowej obiektów nieruchomości, z którą związany jest ten lokal tj. powierzchnia użytkowa lokalu w m² i powierzchnia użytkowa budynku w m² i części ułamkowej praw wieczystego użytkowania gruntów lub własności gruntów.
4. Nie podlega wyksięgowaniu z ewidencji księgowej wartości początkowej i umorzenia stanowiące mienie Spółdzielni.
Fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych w przypadku przeniesienia praw własności lokali, w części finansującej mienie Spółdzielni, są przeznaczone na fundusz zasobowy Spółdzielni.

Udzielanie zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi.

§ 49

1.Regulamin określa zasady i tryb udzielania zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi wykonywane w majątku Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Szczepieszynie.

2.Do postanowień niniejszego regulaminu mają odpowiednie zastosowanie przepisy rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie średniego kursu w stosunku do euro stanowiącego podstawę przeliczenia wartości zamówień publicznych.

3.Organizowanie przetargów na sprzedaż lokali, ich najem oraz dzierżawę bądź sprzedaż terenów Spółdzielni reguluje regulamin przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 83/2018 z dnia 27 lipca 2018 roku.

§ 50

1. Z pominięciem niniejszego regulaminu nie mogą być zlecane roboty budowlane, 2.Regulaminu nie stosuje się do zamówień, których przedmiotem są:

- a) usługi arbitrażowe lub pojednawcze, bankowe, pocztowe, telekomunikacyjne, telefoniczne, teleksowe, radiofoniczne lub przywoławcze,
- b) dostawy gazu, energii elektrycznej, wody i odprowadzenia ścieków,
- c) roboty budowlane jeżeli wartość robót nie przekracza 10.000,00 zł.

§ 51

1.Zamówienia udziela się w trybie:

- a. przetargu nieograniczonego,
- b. przetargu ograniczonego,
- c. negocjacji,
- d. zapytania o cenę,
- e. zamówienia z wolnej ręki,

§ 52

1.Podstawowymi trybami udzielania zamówień są: przetarg nieograniczony i przetarg ograniczony.

2.Zarząd Spółdzielni może udzielać zamówienia w trybie negocjacji, zapytania o cenę albo zamówienia z wolnej ręki tylko w przypadkach określonych w regulaminie.

3.W postępowaniu o zamówienie, którego wartość nie przekracza wyrażonej w złotych równowartości kwoty 30.000,00 euro bez podatku VAT nie jest obowiązkowy tryb przetargu nieograniczonego.

§ 53

1.Przetarg nieograniczony, to tryb udzielenia zamówienia, w którym w odpowiedzi na publiczne ogłoszenie o zamówieniu, oferty mogą składać wszyscy zainteresowani

wykonawcy.

2. Zarząd Spółdzielni wszczyna postępowanie w trybie przetargu nieograniczonego, zamieszczając ogłoszenie o zamówieniu w prasie lokalnej i na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni.

§ 54

1. Przetarg ograniczony, to tryb udzielenia zamówienia, w którym w odpowiedzi na publiczne ogłoszenie o zamówieniu, wykonawcy mogą składać wnioski o dopuszczenie do przetargu, ale oferty mogą składać tylko wykonawcy zaproszeni do uczestniczenia w przetargu.

2. Do wszczęcia postępowania w trybie przetargu ograniczonego przepisy § 53 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 55

1. Negocjacje, to tryb udzielania zamówienia, w którym negocjuje się warunki umowy w sprawie udzielenia zamówienia z wybranymi wykonawcami a następnie zaprasza się ich do składania ofert.

2. Zarząd Spółdzielni może udzielić zamówienia w trybie negocjacji, jeżeli zachodzi co najmniej jedna z następujących okoliczności:

a. w postępowaniu prowadzonym uprzednio, w trybie przetargu nieograniczonego albo w trybie przetargu ograniczonego, nie zostały złożone żadne oferty lub wszystkie zostały odrzucone,

b. w wyjątkowych sytuacjach, gdy przedmiotem zamówienia są roboty budowlane lub usługi których charakter lub związane z nimi ryzyko uniemożliwia wcześniejsze dokonanie ich wyceny,

c. nie można z góry określić szczegółowo cech zamawianych usług w taki sposób, aby umożliwić wybór najkorzystniejszej oferty,

d. ze względu na pilną potrzebę udzielenia zamówienia nie wynikających z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, której wcześniej nie można było przewidzieć,

e. wartość zamówienia jest równa lub przekracza wyrażonych w złotych równowartość kwoty 30.000,00 euro bez podatku VAT.

§ 56

1. Zapytanie o cenę, to tryb udzielenia zamówienia, w którym Zarząd Spółdzielni kieruje pytanie o cenę do wybranych przez siebie co najmniej dwóch wykonawców i zaprasza ich do składania ofert.

2. Zarząd Spółdzielni może udzielić zamówienia w trybie zapytania o cenę, jeżeli przedmiotem zamówienia są dostawy lub usługi powszechnie dostępne o ustalonych standardach jakościowych a wartość zamówienia jest równa lub nie przekracza wyrażonych w złotych równowartość kwoty 30.000,00 euro bez podatku VAT

3. Zarząd Spółdzielni wszczyna postępowanie w trybie zapytania o cenę, zapraszając do składania ofert taką liczbę wykonawców świadczących w ramach prowadzonej przez nich działalności, dostawy lub usługi będącej przedmiotem zamówienia, która zapewni konkurencję oraz wybór najkorzystniejszej oferty.

4. Każdy z wykonawców może zaproponować tylko jedną cenę i nie może jej zmienić.
Nie prowadzi się negocjacji w sprawie ceny.
5. Zarząd Spółdzielni udziela zamówienia wykonawcy, który zaoferował najniższą cenę.

§ 57

1. Zamówienie z wolnej ręki to tryb udzielenia zamówienia, w którym udziela się zamówienia po negocjacjach tylko z jednym wykonawcą.
2. Zarząd Spółdzielni może udzielić zamówienia z wolnej ręki, jeżeli zachodzi co najmniej jedna z następujących okoliczności:
- a) wartość zamówienia jest równa lub przekracza wyrażoną w złotych równowartość kwoty 30 000,00 euro bez podatku VAT,
 - b) z przyczyn technicznych o obiektywnym charakterze,
 - c) z przyczyn związanych z ochroną praw wyłącznych, wynikających z odrębnych przepisów,
 - d) w przypadku udzielenia zamówienia w zakresie działalności twórczej lub artystycznej,
 - e) ze względu na wyjątkową sytuację nie wynikającą z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni, której nie można było wcześniej przewidzieć, wymagane jest natychmiastowe wykonanie zamówienia,
 - f) w prowadzonych kolejno 2-ch postępowaniach udzielania zamówienia, z których co najmniej jedno prowadzone było w trybie przetargu nieograniczonego albo przetargu ograniczonego, nie zostały złożone oferty lub wszystkie zostały odrzucone,
 - g) w przypadku udzielenia dotychczasowemu wykonawcy usług lub robót budowlanych zamówień dodatkowych, nie objętych zamówieniem podstawowym i nie przekraczającym łącznie 20 % wartości realizowanego zamówienia, niezbędnych do jego prawidłowego wykonania, których wykonanie stało się konieczne na skutek sytuacji niemożliwej do przewidzenia, jeżeli:
 - z przyczyn technicznych lub gospodarczych oddzielenie zamówienia dodatkowego od zamówienia podstawowego wymagałoby poniesienia niewspółmiernie wysokich kosztów lub,
 - wykonanie zamówienia podstawowego jest uzależnione od wykonania zamówienia dodatkowego,
 - h) w przypadku udzielenia dotychczasowemu wykonawcy robót budowlanych lub usług zamówień uzupełniających, stanowiących nie więcej niż 20 % wartości zamówienia podstawowego i polegających na powtórzeniu tego samego rodzaju zamówień, jeżeli zamówienie podstawowe zostało udzielone w trybie przetargu nieograniczonego lub ograniczonego, a zamówienie uzupełniające było przewidziane w specyfikacji istotnych warunków zamówienia dla zamówienia podstawowego i dotyczy przedmiotu zamówienia w niej określonego,

§ 58

Z postępowania o udzielenie zamówienia niezależnie od trybu i wartości zamówienia, Zarząd Spółdzielni może wykluczyć wykonawcę, który jest w sporze ze Spółdzielnią lub nie wywiązuje się z obowiązków wobec Spółdzielni.

§ 59

1.Regulamin określa zasady i tryb udzielania zamówień na roboty budowlane dostawy i usługi wykonywane w majątku Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Szczepieszynie . Zarząd Spółdzielni wybiera ofertę najkorzystniejszą na podstawie kryteriów oceny, określonych w specyfikacji istotnych warunków zamówienia.

2.Jeżeli wykonawca, którego oferta została wybrana uchyla się od zawarcia umowy lub nie wnosi wymaganego zabezpieczenia należytego wykonania umowy, zamawiający wybiera ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert.

§ 60

Od wykonawców przystępujących do postępowania o udzielenie zamówienia Zarząd Spółdzielni może żądać wniesienia wadium w granicach 0,5-3 % wartości zamówienia.

§ 61

Zarząd Spółdzielni może żądać od wykonawcy robót budowlanych wniesienia zabezpieczenia należytego wykonania umowy w granicach 2-10% wartości zamówienia.

§ 62

W przypadku odrzucenia ofert lub unieważnienia postępowania o zamówienie dokonane na podstawie niniejszego regulaminu, oferentom nie przysługują żadne roszczenia przeciwko Spółdzielni.

§ 63

Spółdzielnia przechowuje dokumenty dotyczące udzielenia zamówienia przez okres 5 lat od daty zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia w sposób gwarantujący ich nienaruszalność.

§ 64

Do przeprowadzenia postępowań przy udzielaniu zamówień na roboty budowlane, dostawy i usługi opłacanych w całości lub części ze środków publicznych zastosowanie mają przepisy ustawy o zamówieniach publicznych.

§ 65

1.Do przeprowadzenia postępowania w trybie przetargu nieograniczonego i przetargu ograniczonego Zarząd Spółdzielni powołuje Komisję Przetargową na stałe, bądź do przeprowadzenia postępowania o udzielanie danego zamówienia. O terminach posiedzeń Komisji Przetargowej powiadamiane jest Prezydium Rady Nadzorczej. W pracach Komisji Przetargowej może uczestniczyć z głosem doradczym, co najmniej jeden członek Rady Nadzorczej.

2.Członkowie Komisji Przetargowej wykonują wszystkie czynności związane

z postępowaniem o udzielenie zamówienia. Pracami Komisji Przetargowej kieruje Przewodniczący stosując dokumenty i terminy ustalone przez Zarząd.

3. W pracach Komisji Przetargowej uczestniczy Przewodniczący oraz co najmniej 2/3 jej składu. Prace Komisji Przetargowej bez udziału Przewodniczącego lub jego Zastępcy są niedopuszczalne.

4. Dokumentacja z przebiegu postępowania o udzielenie zamówienia Komisja Przetargowa przedstawia Zarządowi Spółdzielni do zatwierdzenia.

5. Wszyscy pracownicy Spółdzielni i członkowie Rady Nadzorczej uczestniczący w postępowaniu o udzielenie zamówienia zobowiązani są do stosowania i przestrzegania postanowień niniejszego regulaminu.

§ 66

Zarząd Spółdzielni składa Radzie nadzorczej, co najmniej raz w roku informację na temat udzielonych zamówień przez Spółdzielnię.

DZIAŁ V

UŻYWANIE LOKALI I ZASADY PORZĄDKU DOMOWEGO

I. Postanowienia ogólne.

§ 67

Budynki ich otoczenie oraz wszelkie urządzenia na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Szczepieszynie są dobrem wspólnym członków Spółdzielni, które należy otaczać troskliwą opieką i utrzymywać na odpowiednim poziomie technicznym i estetycznym. Mieszkańcy mają obowiązek współdziałać w tym zakresie z administracją Spółdzielni.

§ 68

1. Członek, który uzyskał spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego bądź odrębną własność w Spółdzielni, korzysta z tego lokalu na zasadach określonych przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, postanowieniami Statutu Spółdzielni i niniejszego regulaminu.

2. Postanowienia pkt. 1 stosuje się odpowiednio do osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, prawo własności odrębnej albo prawo najmu.

§ 69

1. Lokal powinien być używany wyłącznie na cele określone w przydziale lub umowie.

2.W zajmowanym lokalu użytkownik może wykonywać czynności zawodowe, o ile nie są one uciążliwe dla innych mieszkańców, nie naruszają substancji lokalu i posiada zezwolenie na prowadzenie tej działalności wydane przez właściwe organy.

3.Prowadzenie w mieszkaniu działalności rzemieślniczej, gabinetów lekarskich, dentystycznych, kosmetycznych itp. wymaga zgody Zarządu Spółdzielni, wydanej po zasięgnięciu opinii mieszkańców danego budynku i po przedstawieniu przez zainteresowanego uprawnienia na prowadzenie usług we wskazanym lokalu.

§ 70

1.Przyznany przez Zarząd Spółdzielni lokal, może być używany na potrzeby własne oraz osób pozostających we wspólnym gospodarstwie domowym.

2.Wynajmowanie lub oddawanie w bezpłatne używanie przez członka Spółdzielni całego lub części lokalu, nie wymaga zgody Spółdzielni, chyba że byłoby to związane ze zmianą sposobu korzystania z lokalu lub zmianą przeznaczenia lokalu lub jego części. Jeżeli powyższa zmiana ma wpływ na wysokość opłat na rzecz Spółdzielni, członek Spółdzielni obowiązany jest do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności, nie później niż w dniu wynajęcia lub oddania lokalu w używanie.

3.W razie oddania w najem lub użyczenie go osobie trzeciej, zarówno członek Spółdzielni, jak i osoba trzecia, są odpowiedzialni wobec Spółdzielni za to, że lokal będzie używany zgodnie z przepisami obowiązującymi w Spółdzielni.

4.Umowy zawarte przez członka w sprawie korzystania z lokalu lub jego części wygasają najpóźniej z chwilą wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu.

II. Objęcie i używanie lokalu.

§ 71

1.Przy objęciu przyznanego członkowi lokalu sporządzany jest protokół zdawczo-odbiorczy, podpisany przez członka i przedstawiciela Spółdzielni.

2.W protokole tym określa się w szczególności powierzchnię użytkową lokalu, jego stan techniczny, spis urządzeń i wyposażenia, ustalenie ewentualnych braków i usterek. W przypadku nie uzgodnienia treści protokołu, sprawę rozpatruje Zarząd Spółdzielni.

3. Umowa o lokal użytkowy winna określać warunki korzystania z tego lokalu.

§ 72

1.Spółdzielnia obowiązana jest przekazać członkowi lokal z urządzeniami nadającymi się do użytku z wyjątkiem przypadków wzajemnej zamiany mieszkań między członkami.

2.W przypadku nabycia mieszkania w drodze umowy kupna-sprzedaży przekazanie lokalu odbywa się pomiędzy zainteresowanymi stronami. Przedstawiciel Spółdzielni może uczestniczyć przy odczycie urządzeń pomiarowych w celu rozliczenia dostarczonych mediów.

A. Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw budynków i lokali mieszkalnych.

§ 73

1.Naprawami w rozumieniu niniejszego regulaminu są roboty remontowe oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów lokali i budynków mieszkalnych.

2. Spółdzielnia jest obowiązana oddać użytkownikowi do używania lokal lub budynek wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Spółdzielnia jest obowiązana do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających użytkownikowi korzystanie z energii elektrycznej i ogrzewania lokalu, zimnej wody i odprowadzenia ścieków, gazu i wentylacji, telewizji kablowej i domofonów.

3. Spółdzielnię obciążają w szczególności obowiązki:

1) Utrzymanie w należytym stanie pomieszczeń oraz urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, a także jego otoczenia / dojść do klatek schodowych, chodników, parkingów, ciągów pieszo-jezdných, terenów zielonych, placów zabaw i placów gospodarczych,

2) Dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń wymienionych w pkt. 1) oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego,

3) Dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w tym lokalu, w zakresie niezawinionym i przez to nie obciążającym członka (mieszkańca) Spółdzielni a zwłaszcza:

a) naprawa i wymiana pionów instalacji sanitarnej, wodnej i całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej / bez osprzętu i wymiany bezpieczników/ i instalacji domofonów.

b) naprawy polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu (nie zawinionych przez mieszkańców), na skutek m. in. braku bieżącej konserwacji pokrycia dachu,

c) w przypadku szkody nie zawinionej przez członka, o którym mowa wyżej, dokonanie naprawy lub po złożeniu odpowiedniego oświadczenia przez członka, wypłacenie mu odszkodowania,

d) naprawy lub wymiany pokrycia dachowego i obróbek blacharskich,

e) w ramach remontu kapitalnego naprawa i malowanie elewacji budynku,

f) naprawa i utrzymanie w należytym stanie technicznym kanałów wentylacyjnych,

g) legalizacja wodomierzy,

5) Odnawianie przez Spółdzielnię zniszczonych klatek schodowych oraz pomieszczeń ogólnego użytku następuje w miarę posiadanych środków finansowych, zgodnie z planem remontów zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

B. Obowiązki użytkowników w zakresie napraw lokali.

§ 74

1. Członek Spółdzielni i inni użytkownicy lokali obowiązani są utrzymywać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenia w należytym stanie technicznym, estetycznym i sanitarnym. Do obowiązków członka należy również utrzymywanie porządku i czystości w korytarzach piwnicznych.

2. Poza obowiązkami określonymi w pkt. 1 członka Spółdzielni i innych użytkowników obowiązuje:

1) dokonywanie wszelkich napraw bieżących stolarki okiennej i drzwi balkonowych, parapetów oraz naprawa i wymiana drzwi wewnętrznych wejściowych do mieszkania,

2) konserwacja, naprawa i wymiana podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych i podłoży cementowych z wyjątkiem podłóg uszkodzonych wskutek ich wadliwego wykonania,

3) konserwacja, naprawa i wymiana urządzeń sanitarnych tj. podgrzewaczy wody, bojlerów /elektryczne, gazowe/, wanien, mis ustępowych, płuczek ustępowych, automatów spłukujących, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonem, baterii i

- zaworów czerpalnych, kuchni gazowych oraz innych urządzeń sanitarnych będących wyposażeniem lokalu,
- 4) naprawa i wymiana osprzętu elektrycznego, wymiana zabezpieczeń instalacji elektrycznej i gniazd bezpiecznikowych, bez wymiany przewodów elektrycznych,
 - 5) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych w lokalu do pionów zbiorczych,
 - 6) odnawianie lokalu i pomieszczeń przynależnych w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez:
 - a) malowanie sufitów, malowanie (tapetowanie) ścian oraz naprawę uszkodzeń tynku
 - b) malowanie olejne drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej, instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami w celu zabezpieczenia ich przed korozją, raz na 4 lata,
 - c) szklenie oraz naprawa i malowanie ślusarki balkonowej i sufitu balkonu,
 - 7) naprawa wszelkich instalacji wykonanych i przerobionych we własnym zakresie przez lokatora
 - 8) wymiana stolarki okiennej z wmontowanymi nawiewnikami (nie mniej niż 2 nawiewniki w mieszkaniu) i drzwi balkonowych, przy częściowym zwrocie kosztów przez Spółdzielnię:
 - a) częściowy zwrot kosztów otrzymują członkowie Spółdzielni i inni użytkownicy posiadający lokale w budynkach posiadających powyżej 15 lat,
 - b) zwrot kosztów następuje w rozliczeniach opłat eksploatacyjnych i odbywa się na następujących zasadach,
 - 9) wymiana stolarki i zwrot kosztów musi być zakwalifikowana przez Komisję powołaną przez Zarząd Spółdzielni,
 - 10) członek w ciągu roku może otrzymać zwrot kosztów nie więcej niż za dwa otwory okienne lub drzwi balkonowe,
 - 11) Spółdzielnia zwraca 30 % wartości okna, ceny najtańszego producenta w naszym regionie w roku poprzedzającym wypłatę świadczenia
 - 12) zwrot kosztów będzie dokonywany w kolejności pisemnych zgłoszeń, po uprzednim zakwalifikowaniu przez Komisję,
 - 13) typ wymienianej stolarki musi odpowiadać poprzedniej,
 - 14) limit roczny środków finansowych na zwrot kosztów za wymianę stolarki ustala się na kwotę 20 000,00 zł.
 - 15) zakwalifikowane i wymienione otwory, które nie zmieściły się w limicie, przechodzą do rozliczenia w pierwszej kolejności w roku następnym,
 - 16) dopuszcza się powtórny zwrot na w/w zasadach kosztów wymiany stolarki okiennej nie wcześniej niż po 15 latach od poprzedniej wymiany.
3. Wszystkie uszkodzenia wewnątrz lokalu, w pomieszczeniach przynależnych, wspólnych i budynku powstałe z winy członka i jego domowników obciążają członka Spółdzielni,
4. Do napraw, o których mowa w ust. 2, pkt. 1-8 nie zalicza się napraw (w okresie gwarancji) polegających na usuwaniu usterek wynikłych ze złego wykonawstwa lub wad urządzeń i materiałów budowlanych budynku.
5. W odniesieniu do najemców lokali mieszkalnych i użytkowych, obowiązki najemcy i Spółdzielni w zakresie napraw określa umowa najmu.

§ 75

1. Osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do garażu lub lokalu użytkowego, własność garażu lub lokalu użytkowego, zobowiązane są do konserwacji i remontów tych lokali.

2. W wypadku nie wywiązywania się z tych obowiązków lub gdy zachodzi nagła konieczność wykonania remontu, remont może wykonać Spółdzielnia obciążając kosztami solidarnie wszystkich, których remont dotyczy, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, garaży.

§ 76

1. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię, przebudowy lub przeprowadzenia modernizacji, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

2. Osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania naprawy lub modernizacji. Okres ten ściśle określony i podany do wiadomości zainteresowanych nie może trwać dłużej niż 12 miesięcy.

3. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni albo właściciel lokalu nie będący członkiem, wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe od opłat za używanie lokalu dotychczasowego.

§ 77

1. Dokonywanie zmian i przeróbek w lokalu czy budynku oraz zakładanie dodatkowych instalacji, wymaga zezwolenia odpowiednich władz budowlanych i uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni, wyrażonej na piśmie i na warunkach określonych w tym piśmie.

2. Instalowanie w piwnicach oświetlenia elektrycznego wymaga zgody Zarządu i nadzoru technicznego Spółdzielni i może być wykonane tylko przez konserwatorów Spółdzielni.

§ 78

1. W lokalach może być wykonywane ponadnormatywne wyposażenie, przez co rozumie się wykonanie przez członka lub na jego koszt dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokalu, mającego charakter trwały i podnoszący jego wartość użytkową. Jako podstawowy zakres ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia lokalu uznaje się:

- a) wykonanie typowych mebli wbudowanych, pawlaczy, itp.,
- b) wykonanie okładzin ściennych zmywalnych / glazura, płytki szklane /,
- c) obudowa węzłów i urządzeń sanitarnych - łatwa do demontażu obudowa wanny okładziną zmywalną, umożliwiającą dostanie się do syfonu odpływu wannowego,
- d) instalowanie umywalek oraz osobnej armatury do wanien i umywalek w łazienkach,
- e) stosowanie terakoty w łazienkach, w.c. i kuchni,
- h) położenie podłóg np. deszczulek drewnianych, paneli, parkietu mozaikowego,

2. Wykonanie ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni wymaga zgody Spółdzielni tylko wówczas, gdy

połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu lub ze zmianami konstrukcyjnymi.

3. Wartość nakładów poczynionych przez członków na wykonanie przez nich ponadnormatywnego wyposażenia i wykończenia mieszkań, nie jest zaliczana na wkłady budowlane i mieszkaniowe członków.

Zasady porządku domowego.

§ 79

1. Przestrzeganie porządku domowego obowiązuje w równym stopniu wszystkich zamieszkujących w zasobach Spółdzielni.

2. Mieszkańcy są zobowiązani do dbania o budynek i jego otoczenie oraz ochrony przed dewastacją.

3. W przypadku awarii lub wypadków należy je niezwłocznie zgłosić administracji Spółdzielni, a w razie potrzeby zawiadomić również odpowiednie służby, jak straż pożarna, pogotowie gazowe, elektryczne.

4. Użytkownicy lokali są zobowiązani do naprawy na własny koszt wszelkich szkód jakie powstały z ich winy.

5. Wszystkich mieszkańców obowiązuje cisza nocna od godz. 22.00 do godz. 6.00 i w tych godzinach nie należy zakłócać ciszy nocnej.

6. Trzepanie dywanów może odbywać się w miejscach do tego wyznaczonych, w godz. od 8.00 do 21.00.

7. Trzymane w lokalu zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia lub zdrowia ludzi oraz zakłócać spokoju. Posiadacze zwierząt domowych zobowiązani są do przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych, m. in. do niezwłocznego usuwania zanieczyszczeń pozostawianych przez zwierzęta na terenie osiedla, wyprowadzania psów na smyczy i w kagańcach.

8. Balkony muszą być utrzymane w czystości, a skrzynki na kwiaty winny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo. Zabrania się umieszczania drabin, zastłon mogących ułatwić wejście do lokali położonych na wyższej kondygnacji. Zabrania się grilowania na balkonach.

9. W korytarzach, komórkach i na balkonach nie wolno przechowywać motocykli, motorowerów, paliwa, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach.

10. Nie wolno zastawiać ciągów komunikacyjnych, chodników, dróg dojazdowych, korytarzy piwnicznych i klatek schodowych żadnymi przedmiotami. Jeżeli taki fakt miałby miejsce z powodu różnych konieczności (przeprowadzka, remont), należy je usunąć w możliwie jak najszybszym czasie. Niezastosowanie się do tego może spowodować usunięcie tych przedmiotów przez Spółdzielnię na koszt osoby, która zastawiła ciąg komunikacyjny.

§ 80

1. Ustawienie pojazdów na terenie osiedla niezgodnie z przepisami, na ciągach dla pieszych albo w sposób utrudniający poruszanie się pojazdów specjalnych, jest zabronione.

2. Parkowanie samochodów osobowych na terenie osiedla dozwolone jest:

a) na oznaczonych parkingach spółdzielczych,

b) na ciągach jezdnych oraz pieszo-jezdnych, w taki sposób aby był możliwy dojazd do budynków samochodów specjalnych (straż pożarna, pogotowie), swobodne poruszanie się pieszych oraz bezpieczny przejazd innych pojazdów osobowych,

3. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenia pojazdów nieprawidłowo zaparkowanych, w miejscach prowadzenia robót remontowo-konserwacyjnych, akcji ratowniczych.
4. Zabrania się mycia pojazdów na terenie osiedli.
5. Zabrania się stałego parkowania na terenie osiedli samochodów dostawczych, ciężarowych, busów i autobusów.
6. Ogranicza się szybkość poruszania się pojazdów na terenie osiedli do 20 km/godz.
7. Wszelkie uszkodzenia powstałe na terenie osiedli w wyniku ruchu pojazdów obciążają właściciela pojazdu.

§ 81

1. Śmieci należy wrzucać wyłącznie do kontenerów ustawionych w miejscach do tego wyznaczonych.
2. Zabrania się zanieczyszczać części wspólne budynku i osiedle, niszczyć elewację budynku i ściany pomieszczeń wspólnych, uszkadzać kosze na śmieci, urządzenia zabawowe, niszczyć zieleni itp.
3. Rodzice lub opiekunowie zobowiązani są, aby dzieci dostosowywały się przestrzegania poprzedniego punktu regulaminu. Za szkody wyrządzone przez dzieci na terenie Spółdzielni odpowiadają rodzice lub opiekunowie.

§ 82

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniu szkody, osoba korzystająca z lokalu, obowiązana jest niezwłocznie udostępnić lokal celowi usunięcia awarii. Jeżeli lokator jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale
2. Za sytuację, wymagającą wejścia do lokalu z przedstawicielem policji, uważa się również odmowę udostępnienia lokalu w celu dokonania przeglądu urządzeń związanych z użytkowaniem gazu oraz przeglądów kominiarskich. W tym przypadku, wejście do lokalu w asyście policji może nastąpić po dwukrotnym wyznaczeniu terminu udostępnienia lokalu
3. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu, powinna go udostępnić w celu:
 - a) dokonania okresowego przeglądu, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach, również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) wykonania koniecznych robót związanych z przebudową lub modernizacją,
4. Za uzgodnienie terminu związanego z czynnościami wymienionymi w pkt. 3a, uważa się nie zgłoszenie sprzeciwu przez lokatora, po wywieszeniu na klatce schodowej (tablicy ogłoszeń), ogłoszenia o terminie wykonywania przeglądów.

DZIAŁ VI

TWORZENIE I GOSPODAROWANIE FUNDUSZAMI

I. Fundusze Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 83

1. Spółdzielnia tworzy i gospodaruje następującymi funduszami:

- a) fundusz udziałowy,
- b) fundusz zasobowy,
- c) fundusz wkładów mieszkaniowych
- d) fundusz wkładów budowlanych,
- e) fundusz remontowy,
- f) fundusz aktualizacji środków trwałych,
- g) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych i odsetek.

2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze:

- a) fundusz inwestycyjny,
- b) fundusz nagród,

A. Fundusz udziałowy.

§ 84

1. Fundusz udziałowy tworzy się z tytułu: dotychczasowych wpłat udziałów przez członków w wysokościach określonych w Statucie Spółdzielni.

2. Wydatkowanie funduszu:

- a) zwrot udziałów po ustaniu członkostwa,
- b) pokrycie strat bilansowych,

3. Fundusz udziałowy służy do finansowania bieżącej działalności oraz może być przeznaczony na pokrycie straty bilansowej,

B. Fundusz zasobowy.

§ 85

1. Służy do finansowania majątku oraz bieżącej działalności Spółdzielni i tworzony jest z:

- a) dotychczasowych wpłat wpisowego przez członków,
- b) przenoszenia skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię,
- c) kwot uzyskanych z tytułu zbycia lokali wolnych w sensie prawnym oraz kwot uzyskanych w wyniku zamiany mieszkań,
- d) nadwyżek bilansowych Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego

Zgromadzenia,
e) innych przychodów,

2. Fundusz zasobowy pomniejsza się o:

- a) straty bilansowe Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,
- b) przeniesienie skutków rewaluacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię,
- c) na inne cele wg uchwały Rady Nadzorczej.

C. Fundusz wkładów mieszkaniowych.

§ 86

1. Wysokość wkładu mieszkaniowego stanowi różnica między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzeniem części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu) z uwzględnieniem udziału członka w spłacie kredytu inwestycyjnego.

2. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:

- a) wpłaty wkładów mieszkaniowych przez członków,
- b) należnych lecz nie wniesionych przez członków wkładów mieszkaniowych z tytułu spłat rat kredytu zaciągniętego w celu wybudowania mieszkań o statusie lokatorskim,
- c) uzupełnień wkładów mieszkaniowych z tytułu modernizacji budynków,
- d) zwiększenia wartości zasobów mieszkaniowych, finansowanych wkładami mieszkaniowymi,
- e) dotacji, subwencji, dofinansowania oraz dopłat z tytułu prowadzonych modernizacji budynków mieszkalnych,
- f) innych przychodów zwiększających wartość środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych,

3. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:

- a) zwrotu wkładów mieszkaniowych,
- b) zaliczenia wkładu mieszkaniowego na poczet wymagalnych zobowiązań członka,
- c) przeznaczenie wkładu mieszkaniowego na wkład budowlany w związku z przekształceniem prawa z lokatorskiego na własnościowe,
- d) przeniesienie prawa odrębnej własności na rzecz członka.

4. Zwrotów wkładów dokonuje się z uwzględnieniem waloryzacji wg zasad określonych w Statucie.

D. Fundusz wkładów budowlanych.

§ 87

1. Wysokość wkładu budowlanego stanowi pełną wartość kosztów budowy przypadających na dany lokal.

2. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:

- a) wkładów budowlanych wnoszonych przez członków Spółdzielni
 - b) zwiększenie wartości zasobów mieszkaniowych finansowanych wkładami budowlanymi
 - c) uzupełnień wkładów budowlanych z tytułu modernizacji budynku,
 - d) wniesienie własnej pracy lub wykonania we własnym zakresie lokali mieszkalnych lub użytkowych na gruncie Spółdzielni na poczet wkładu budowlanego,
 - e) przeniesienie dotychczas posiadanego wkładu mieszkaniowego na wkład budowlany w związku z przekształceniem prawa z lokatorskiego na własnościowe,
 - f) należnych lecz nie wniesionych przez członka wkładów budowlanych z tytułu spłaty kredytu zaciągniętego w celu wybudowania mieszkań o statusie własnościowego prawa,
 - g) waloryzacji wkładów budowlanych w związku z ustaniem członkostwa i przekazaniem lokalu mieszkalnego Spółdzielni,
3. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:
- a) zwrot wkładów budowlanych,
 - b) zaliczenie wkładu budowlanego na poczet wymagalnych zobowiązań członka po ustaniu członkostwa,
 - c) przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu na rzecz członka,
 - d) nieodpłatne przekazanie infrastruktury przy budynkach sfinansowanych wkładami budowlanymi

E. Fundusz remontowy.

§ 88

1. Fundusz remontowy tworzy się na poszczególne nieruchomości w celu stworzenia prawidłowych warunków gospodarowania zasobami mieszkaniowymi i utrzymania ich w należyтым stanie technicznym i estetycznym.

2. Fundusz remontowy tworzy się oddzielnie na każdą nieruchomość z:

- a) zysku bilansowego Spółdzielni zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,
- b) odpisów od lokali mieszkalnych obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Wysokość odpisów, wynikająca z potrzeb remontowych, określana jest w corocznym planie gospodarczo-finansowym, zatwierdzanym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni
- c) wpłat posiadaczy odrębnych własności lokali mieszkalnych w wysokościach odpisów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą,
- d) odszkodowań ubezpieczycieli za szkody na zasobach mieszkaniowych
- e) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych
- f) opłat na pokrycie kosztów remontowych wnoszonych zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową przez właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni i najemców lokali,
- g) innych przychodów wg decyzji organów samorządowych Spółdzielni.

3. Środki funduszu remontowego przeznacza się na:

- a) pokrycie kosztów związanych z technicznym utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, obiektów towarzyszących w stosunku do których Spółdzielnia ma obowiązek utrzymania prawidłowego stanu technicznego,

- b) remontu urządzeń lub obiektów ogólnie dostępnych,
 - c) remontów zasobów po klęskach żywiołowych oraz sytuacji zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców,
 - d) pokrycie kosztów wynikających z rozliczeń zużycia urządzeń technicznych w mieszkaniach, w tym głównie wymiany stolarki okiennej i drzwi balkonowych,
 - e) usuwanie skutków szkód pokrywanych ze środków otrzymanych od ubezpieczycieli,
 - f) pokrycie regresywnych kosztów odszkodowań towarzystw ubezpieczeniowych,
 - g) inne wydatki związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych wg decyzji organów samorządowych Spółdzielni,
4. Nie wykorzystany w danym roku fundusz remontowy przechodzi na rok następny.

§ 89

F. Fundusz aktualizacji środków trwałych

Fundusz aktualizacji środków trwałych tworzy się z:

- a) aktualizacji wartości początkowej zasobów mieszkaniowych,
- b) wartości początkowej środków trwałych nie mieszkaniowych,
- c) aktualizacji środków trwałych nie mieszkaniowych,
- d) wolnych środków uzyskanych z tytułu zbycia lokali wolnych w sensie prawnym i uzyskania nadwyżki między wartością uzyskaną a wartością netto lokalu i kosztami sprzedaży lokalu,
- e) aktualizacji zmniejszającej umorzenie środków trwałych.

§ 90

G. Fundusz na spłatę kredytów

Fundusz na spłatę kredytów długoterminowych służy do ewidencji równowartości środków pobranych na spłatę kredytów.

§ 91

H. Fundusz inwestycyjny

Fundusz inwestycyjny tworzy się z:

- a) nakładów na inwestycje niemieszkaniowe finansowane z własnych wolnych środków,
- b) nakładów na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe rozliczane wg zasad określonych w przepisach prawnych w sprawie finansowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego.

F. Ustalania wyniku.

§ 92

1. Wynik finansowy z działalności Spółdzielni ustalany jest przez porównanie poniesionych kosztów prowadzonej działalności z przychodami z tych działalności.
2. Wynik na działalności operacyjnej ustala się po uzupełnieniu danych z ust. 1 o koszty operacyjne.
3. Wynik z działalności gospodarczej ustala się po uzupełnieniu pkt.2 o koszty i przychody z operacji finansowych.
4. Wynik finansowy brutto ustala się po uzupełnieniu pkt.3 o straty i zyski nadzwyczajne.
5. Wynik finansowy netto ustala się po zmniejszeniu wyniku finansowego brutto o podatek dochodowy od osób prawnych.
6. Rozliczenie wyniku finansowego następuje pod datą zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego, zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.
7. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
 - a) z funduszu zasobowego.
 - b) z funduszu udziałowego.
 - c) z funduszu remontowego.

DZIAŁ VII POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 93

1. Przepisy niniejszego regulaminu mają zastosowanie wobec członków, osób nie będących członkami, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, osób posiadających odrębną własność lokalu oraz najemców lokali.
2. Uchyla się wszystkie regulaminy dotychczas obowiązujące, uchwalone przez Radę Nadzorczą w zakresie uregulowanych spraw zawartych w niniejszym regulaminie.

§ 94

1. Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 7 grudnia 2018 roku i wchodzi w życie od dnia 1 stycznia 2019 roku.
Protokół z dnia 7.12.2018 r., Uchwała Nr 87/2018

.....
Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej