

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali

1. Postanowienia ogólne

1.1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:

- 1) koszty obsługi eksploatacyjnej,
- 2) roboty niezakwalifikowane do finansowania z funduszu remontowego, za które nie przysługuje odliczenie podatkowe z tytułu remontów (np. konserwację urządzeń, przeglądy techniczne, inwentaryzację sieci itp.),
- 3) dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
- 4) wywóz nieczystości stałych,
- 5) utrzymanie zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych,
- 6) utrzymanie domofonów,
- 7) podatek od nieruchomości,
- 8) opłaty za wieczyste użytkowanie terenów,
- 9) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach.

1.2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

1.3. Nieruchomość może być jedno lub wielobudynkowa i jest nią działka gruntu geodezyjnie wydzielona, dla której założona jest księga wieczysta wraz z obiektami, budynkami, sieciami i nasadzeniami na tej działce znajdującymi się.

1.4. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.

Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo - finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.

Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym, (z zastrzeżeniem postanowień ust. 2.3.3.)

1.5. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali, to w zależności od roku oddania budynku w eksploatację powierzchnię tę oblicza się według zasad określonych polską normą PN - ISO 9836, bądź polską normą PN-70/B-02365.

Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0m ponad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1m².

Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1m². Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, takich jak np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w

mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie piwnic przynależnych do lokalu. Powierzchnię piwnic uwzględnia się również przy ustaleniu działu w częściach wspólnych nieruchomości.

Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

1.6. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy.

W stosunku do lokali użytkowych przyjmuje się w takim przypadku liczbę osób pracujących w danym lokalu.

2. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

2.1. Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali.

2.1.1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki Spółdzielni na:

- 1) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków,
- 2) energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości oraz do napędu urządzeń technicznych,
- 3) wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych oraz inne cele gospodarcze,
- 4) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
- 5) wynagrodzenia pracowników oraz utrzymanie lokali związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
- 6) narzut kosztów ogólnych Spółdzielni,
- 7) inne wydatki, które nie mogą być zaliczane od pozycji 2 do 10 ust. 1.1.

2.1.2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku gdy nie jest możliwe ustalanie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej znajdujących się w nich lokali mieszkalnych i użytkowych.

2.1.3. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej. W stosunku do lokali użytkowych stanowiących wyodrębnioną własność, obciążenie kosztami eksploatacji danej nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób

korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

2.2. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków.

2.2.1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki spółdzielni związane z:

- 1) opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, wnoszonymi na rzecz usługodawców zewnętrznych,
- 2) utrzymaniem własnych ujęć wody, stacji uzdatniania, przepompowni oraz oczyszczalni ścieków.

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla każdego budynku. Jeżeli kosztami zużycia wody i odprowadzenia ścieków obciążana jest grupa budynków, to koszt tej dostawy jest rozliczany proporcjonalnie do wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych budynkach.

2.2.2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są rozliczane przez spółdzielnię z użytkownikami lokali w okresach rocznych.

2.2.3. W budynkach, w których stosowany jest system rozliczeń zryczałtowanych za dostawę wody i odprowadzania ścieków, zaliczkowego obciążenia poszczególnych lokali z tego tytułu dokonuje się przy zastosowaniu przeciętnych norm zużycia wody określonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. nr 8, poz. 70). Po zakończeniu okresu rozliczeniowego różnica między faktycznym zużyciem wody a zużyciem określonym wstępnie jest rozliczana na poszczególne lokale w danym budynku proporcjonalnie do wielkości zużycia wody określonego według norm przeciętnych.

2.2.4. W budynkach, w których stosowany jest opomiarowany system rozliczeń za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, zaliczkowego obciążenia poszczególnych lokali z tego tytułu dokonuje się według wielkości zużycia w okresie poprzednim. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego różnica między zużyciem faktycznym a zużyciem określonym wstępnie jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

2.2.5. Jeśli w budynku, w którym realizowany jest opomiarowany system rozliczeń, użytkownicy niektórych lokali odmawiają zgody na zainstalowanie wodomierzy indywidualnych lub uniemożliwiają odczyt wskazań tych wodomierzy, to cała różnica między wskazaniem wodomierza głównego budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych jest rozliczana na te lokale proporcjonalnie do liczby zameldowanych osób. Jeśli w budynku, w którym wszystkie ujęcia wody mają zainstalowane wodomierze indywidualne, występuje różnica między wskazaniem wodomierza głównego budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, to różnica jest rozliczana jako pozostałe koszty obsługi eksploatacyjnej.

2.2.6. Jeżeli lokator mieszkania wyposażonego w urządzenia pomiarowe używa, z własnej winy, wodę z pominięciem urządzeń pomiarowych (celowe uszkodzenie, demontaż, wstrzymywanie działania urządzenia, itp.) zostanie ona rozliczona przy zastosowaniu przeciętnych norm zużycia wody określonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. nr 8, poz. 70) podwyższoną o 250%, za cały ujawniony okres nielegalnego poboru.

2.3. Koszty wywozu nieczystości stałych.

2.3.1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki Spółdzielni związane z:

- 1) opłatami za dzierżawę pojemników do składowania nieczystości oraz za wywóz tych nieczystości, uiszczanymi przez Spółdzielnię na rzecz usługodawców zewnętrznych,

- 2) utrzymaniem własnych urządzeń i środków transportowych wywozu tych nieczystości oraz opłatami za korzystanie z wysypisk (spalarni) śmieci.
- 2.3.2. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Rozliczenie tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zameldowanych w poszczególnych lokalach.
- 2.3.3. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami wywozu nieczystości stałych w przeliczeniu na fizyczną jednostkę rozliczeniową może być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali powoduje zwiększone koszty wywozu tych nieczystości. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.
- 2.4. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych
 - 2.4.1. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Nie zalicza się do tych kosztów opłat związanych z korzystaniem z pakietów programowych operatorów telewizji kablowej. Opłaty te są odrębnym rodzajem działalności, niezaliczanym do gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
 - 2.4.2. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych danej nieruchomości są rozliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do liczby gniazdek odbiorczych anteny znajdujących się w poszczególnych lokalach.
- 2.5. Koszty utrzymania domofonów
 - 2.5.1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
 - 2.5.2. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zameldowanych osób.
- 2.6. Podatek od nieruchomości
 - 2.6.1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na:
 - 1) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości
 - 2) podatek od lokali mieszkalnych
 - 3) podatek od lokali użytkowych.
 - 2.6.2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust. 2.6.1. poz. a i b dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
 - 2.6.3. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust. 2.6.1. poz. a dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a poz. c rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.
 - 2.6.4. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.
- 2.7. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu
 - 2.7.1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych użytkowanie gruntu są nieruchomości.
 - 2.7.2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli charakter użytkownika powoduje zmniejszenie obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to odpowiednio obniża się obciążenie danego lokalu. Jeżeli charakter lokalu powoduje wzrost obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to skutki tego wzrostu obciążają dany lokal.

- 2.7.3. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.
- 2.8. Utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach
- 2.8.1. Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości spółdzielni określonych w art. 40 ustawy z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się związane z nimi wydatki Spółdzielni, określone rodzajowo w ust. 1.1. pkt 1 do 9.
- 2.8.2. Rada Nadzorcza Spółdzielni dokonuje corocznie podziału kosztów utrzymania nieruchomości wymienionych w ust. 2.8.1. na:
- 1) koszty obciążające nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali,
 - 2) koszty obciążające inne rodzaje działalności Spółdzielni.
- 2.8.3. Koszty wymienione w ust. 2.8.2 pkt 1 są rozliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

3. Ustalanie opłat za używanie lokali

- 3.1. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonane według zasad określonych w rozdziale 2, może być pomniejszone o:
- 1) przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - 2) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.
- 3.2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, niepokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.
Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na lokal użytkowy zajmowany na warunkach najmu, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa umowa najmu.
Opłaty należne od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.
Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz Spółdzielni
- 1) opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal,
 - 2) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z danego lokalu w wysokości utraconych pożytków (np. różnica między możliwym do uzyskania czynszem najmu na warunkach komercyjnych a kosztami określonymi w pkt. 1).
- 3.3. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
O dacie postawienia lokali do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.
Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.
Jeśli użytkownik zwalnia lokal nieodnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za okres remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia), jednak nie dłużej niż za 14 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu.
O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.

- 3.4. Za opłaty, o których mowa w ust. 3.2., solidarnie z członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych, odpowiadają:
- 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
- Odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
- 3.5. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę.
- 3.6. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia.
Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
Na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.
- 3.7. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, którego tryb określa Statut Spółdzielni, a po jego wyczerpaniu – na drodze sądowej.
Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
- 3.8. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone w kasie Spółdzielni lub przekazami pocztowymi lub przelewami bankowymi lub przez internet na rachunek bankowy Spółdzielni.

4. Obowiązki Spółdzielni

- 4.1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należytych stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień ust. 4.2. i 4.3.
Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.
- 4.2. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez urządzeń odbiorczych, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej i domofonowej – z wyjątkiem osprzętu.
- 4.3. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczanymi na rzecz Spółdzielni za używanie lokalu.
Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się:
- 1) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
 - 2) naprawy i wymiany okien oraz drzwi,
 - 3) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,

- 4) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 5) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
- 6) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
- 7) odnowienie lokalu w przypadku zwolnienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu lub poza nimi pozostałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciąża użytkownika lokalu.

Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonywane przez Spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu.

5. Opusty w opłatach za używanie lokali i odszkodowania.

- 5.1. W przypadku trwającej dłużej niż 3 dni przerwy w funkcjonowaniu zbiorczej anteny radiowo-telewizyjnej lub domofonu, użytkownikom lokali przysługuje obniżka opłat w wysokości 1/30 danego składnika opłaty miesięcznej za każdy dzień przerwy w funkcjonowaniu tych urządzeń.
- 5.2. W przypadku długotrwałego obniżenia standardu użytkownika lokalu w wyniku niezadowalającego poziomu świadczonych usług lub niewykonywania przez Spółdzielnię obciążających ją remontów Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o przyznaniu członkowi zamieszkałemu w tym lokalu odszkodowania w formie obniżenia opłat za używanie lokalu. Przy przyznaniu odszkodowania Zarząd bierze pod uwagę przyznany już upust zgodnie z postanowieniami ust. 5.1. Podejmując taką decyzję, Zarząd ustala jednocześnie, jakie działania i w jakim terminie zostaną podjęte w celu poprawy warunków użytkowania lokalu.
- 5.3. Obniżki w opłatach (bonifikaty i odszkodowania) rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.
Kwoty udzielonych bonifikat i przyznanych odszkodowań stanowią zmniejszenie przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

1. **W sprawach nie uregulowanych w niniejszym regulaminie decyduje Zarząd w granicach określonych Statutem Spółdzielni.**
2. **Powyższy regulamin został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr /IV/2006 w dniu 19 kwietnia 2006 roku.**