

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej NASZ DOM w Gdyni.

I. Postanowienia ogólne

1.1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:

- 1) koszty obsługi eksploatacyjnej,
- 2) odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 3) dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
- 4) wywóz nieczystości stałych,
- 5) utrzymanie dźwigów,
- 6) utrzymanie zbiorczych anten radiowo – telewizyjnych,
- 7) utrzymanie domofonów,
- 8) podatek od nieruchomości,
- 9) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynku spółdzielczym.

1.2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi znajdującymi się w budynku spółdzielczym są ewidencjonowane z podziałem na nieruchomość i na lokal mieszkalny.

1.3. 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. oraz 2.3.4.

1.4. Jeżeli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej to powierzchnię tę oblicza się według zasad określonych polską normą PN- 70/B-02365.

1.5. Jeżeli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczna jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy, oraz osoby faktycznie tam zamieszkałe.
W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana i nie mieszka żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.

2. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

2.1. Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości, w której 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 oraz na cele gospodarcze,
- 4) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomością,
- 5) wynagrodzenia pracowników,
- 6) narzut kosztów ogólnych Spółdzielni,
- 7) inne wydatki, które nie mogą być zaliczone od poz. 2 do 9 ust. 1.1.
- 8) utrzymanie lokali związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości.

2.1.2. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążone taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaka jest ich udział w nieruchomości wspólnej.

2.1. 3. Część kosztów eksploatacji nieruchomości przypadająca na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu jest rozliczana proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

Lokal mieszkalny wynajęty na cele niemieszkalne można obciążyć wyższymi opłatami eksploatacyjnymi. Wysokość tych opłat każdorazowo określa Rada Nadzorcza Spółdzielni, biorąc pod uwagę sposób korzystania z tego lokalu. Propozycję przedstawia Zarząd Spółdzielni.

W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacyjnymi może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeżeli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza.

2.2.Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

2.2.1.Obciążenia poszczególnych lokali zajmowanych przez członków oraz najemców odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane wg stawek w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu, określonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

2.2.2.Jeżeli lokal stanowi wyodrębnioną własność, a jego właściciel nie jest członkiem Spółdzielni, to spółdzielnia ma prawo żądać od niego wpłat na fundusz remontowy na takich samych zasadach i w takiej samej wysokości jak od członka Spółdzielni.

2.2.3. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (np. na wymianę stolarki okiennej ,wymianę instalacji, remont dźwigów itp.)

2.2.4.Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące:

- 1) kwotę wpłaconych odpisów na fundusz remontowy ,
- 2) kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości,
- 3) sposób rozliczenia różnicy między poz.1 a poz. 2

2.2.5.Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok dla każdego lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność sporządza się rozliczenie obejmujące:

- 1) kwotę wpłaconych odpisów na fundusz remontowy ,
- 2) kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości,
- 3) kwotę przypadającą na dany lokal z tytułu poniesionych nakładów na remonty danej nieruchomości ,proporcjonalnie do udziału danego lokalu w nieruchomości wspólnej,
- 4) sposób rozliczenia różnicy między poz.1 a poz. 3.

2.2.6. W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych , jeżeli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów nieruchomości. Wysokość tego zwiększenia określa Rada Nadzorczą Spółdzielni.

2.3.Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.

2.3.1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie

ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane dla całego budynku, proporcjonalnie do wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w budynku.

2.3.2. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków są rozliczane przez Spółdzielnię z użytkownikami lokali w okresach kwartalnych wg stanu na koniec ostatniego miesiąca kwartału.

2.3.3. Jeżeli stosowany jest system rozliczeń zryczałtowanych za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, zaliczkowego obciążenia poszczególnych lokali z tego tytułu dokonuje się przy zastosowaniu przeciętnych norm zużycia wody określonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 14 stycznia 2002r 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 i od ilości osób

2.3.4. Jeżeli stosowany jest opomiarowany system rozliczeń za wodę i odprowadzanie ścieków, zaliczkowego obciążenia poszczególnych lokali z tego tytułu dokonuje się według wielkości zużycia w okresie poprzednim.

Po zakończeniu okresu rozliczeniowego różnica pomiędzy zużyciem faktycznym a zużyciem określonym wstępnie jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali Wszystkie lokale są obciążane tzn. "wodą gospodarczą". Ilość wody gospodarczej naliczanej na 1 osobę uchwała Rada Nadzorcza.

2.4. Koszty wywozu nieczystości stałych

2.4.1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki Spółdzielni związane z: opłatami za dzierżawę pojemników do składowania nieczystości oraz za wywóz tych nieczystości uiszczanymi przez Spółdzielnię, na rzecz usługodawców zewnętrznych,.

2.4.2. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby osób zameldowanych / zamieszkałych w poszczególnych lokalach.

2.4.3. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami wywozu nieczystości stałych w przeliczeniu na fizyczna jednostkę rozliczeniową może być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeżeli sposób korzystania

z tych lokali powoduje zwiększone koszty wywozu tych nieczystości. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

2.5. Koszty utrzymania dźwigów.

2.5.1. Koszty utrzymania dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń oraz dozór techniczny nad nimi. Koszty remontów dźwigów są rozliczane w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy.

2.5.2. Koszty utrzymania dźwigów są ewidencjonowane na urządzeniach księgowych Spółdzielni

2.5.3. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążone taką częścią kosztów utrzymania dźwigów nieruchomości spółdzielczej, jaka jest ich udział w nieruchomości wspólnej.

2.5.4. Część kosztów utrzymania dźwigów przypadająca na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa lub najmu jest rozliczana zbiorczo na budynek spółdzielczy. Kosztami utrzymania dźwigów obciąża się wszystkie lokale spółdzielcze położone w budynkach wyposażonych w dźwig. Rozliczenia kosztów utrzymania dźwigów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby zameldowanych / zamieszkałych osób.

2.6. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo – telewizyjnych

2.6.1. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo – telewizyjnych są ewidencjonowane w urządzeniach księgowych Spółdzielni i naliczane na cały budynek spółdzielczy. Nie zalicza się do tych kosztów opłat związanych z korzystaniem z pakietów programowych operatorów telewizji kablowej. Opłaty te są odrębnym rodzajem działalności, nie zaliczanym do gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

2.6.2 Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo – telewizyjnych danej nieruchomości są rozliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do liczby gniazdek odbiorczych anteny znajdujących się w poszczególnych lokalach

2.7. Koszty utrzymania domofonów

Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane w urządzeniach księgowych Spółdzielni i naliczane na całą nieruchomość

2.7.1. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej samej instalacji dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby osób w lokalu.

2.8. Podatek od nieruchomości.

2.8.1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i naliczany na całą nieruchomość spółdzielczą w rozbiu na:

- a) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
- b) podatek od lokali mieszkalnych,
- c) podatek od lokali użytkowych

2.8.2. Obciążenia poszczególnych lokali podatkiem wymienionym w ust. 2. 8.1. poz. a. i. b. dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu

Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.

2.8.3. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych, lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust. 2.8.1 poz. a. dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a poz. c. rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.

2.8.4. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

2.9. Utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynku spółdzielczym.

2.9.1. 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 8.

2.9.2. Rada Nadzorcza Spółdzielni dokonuje corocznie podziału kosztów utrzymania nieruchomości wymienionych w ust. 2.9.1. na:

- 1) koszty obciążające nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali,
- 2) koszty obciążające inne rodzaje działalności Spółdzielni.

2.9.3. Koszty wymienione w ust.2.9.2. pkt 1 są rozliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

2.10. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła do budynku i dokonywanie rozliczeń użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie.

A. Postanowienia ogólne

2.10.1. Koszty dostawy ciepła do budynku obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię w związku z: opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła.

W związku z zakupem ciepła z obcych źródeł, kosztem dostawy ciepła są wyłącznie koszty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła. Nie mogą być do tych kosztów zaliczane koszty utrzymania wewnętrznych instalacji w budynku ani koszty utrzymania węzłów cieplnych eksploatowanych przez Spółdzielnię we własnym zakresie. Koszty te zaliczane są do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

2.10.2. W budynku, w którym :

zainstalowane są urządzenia pomiarowe umożliwiające ustalenie ilości ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania rozliczenie za ciepło z użytkownikami poszczególnych lokali ma charakter zindywidualizowany.

W takim przypadku fizyczną jednostką rozliczenia kosztów ciepła zużywanego na cele centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody jest: m² powierzchni użytkowej lokalu - w odniesieniu do kosztów stałych i zmiennych

2.10.3. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów dostawy ciepła jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tę oblicza się według zasad określonych polską normą PN-70/B-02365,

B. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła.

2.11.1. Koszty dostawy ciepła są rozliczane za sezon grzewczy liczony od 1.08 do 31.07. każdego roku kalendarzowego

2.11.2. Lokal stanowiący wyodrębnioną własność jest obciążony kosztami centralnego ogrzewania według jednostek kosztów stałych oraz jednostek kosztów zmiennych wynikających z kosztów dostawy ciepła do budynku, w którym lokal jest położony.

2.11.3. Dla lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, lub na potrzeby własne spółdzielni obciążenie kosztami centralnego ogrzewania jest ustalone według jednostek kosztów stałych oraz jednostek kosztów zmiennych., naliczanych na podstawie powierzchni użytkowej lokali - przez cały rok jako zaliczka na koszty stałe i koszty zmienne. Rozliczenie z tej zaliczki następuje w ten sposób, iż w przypadku niedopłaty członkowie dopłacają różnicę między kwotą proporcjonalnie wyliczoną w stosunku do ich lokalu z faktury OPEC a wpłacaną przez cały rok zaliczką, a w przypadku nadpłaty kwotę nadpłaty księguje się na koncie opłat za ciepło i rozlicza, jako częściowa płatność - zaliczka na rok przyszły.

2.11.4 Zasady i wysokości opłat wynikają z treści Umowy o rozliczeniach Nr 120/G/2006 z ewentualnymi późniejszymi zmianami, którą Spółdzielnia zawarła z firmą TECHEM. Integralną częścią umowy jest Załącznik nr 3 do umowy: "zasady rozliczania nieruchomości" a załącznikiem do nin. regulaminu jest tabula współczynników, określająca sposób naliczania opłat w zależności od położenia lokalu.

2.11.4..Obciążenie poszczególnych lokali jest dokonywane dla centralnego ogrzewania z podziałem na koszty stałe i koszty zmienne

3. Ustalanie opłat za centralne ogrzewanie

3.1. Opłaty za centralne ogrzewanie są na dany okres rozliczeniowy ustalane zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych cen ciepła oraz średniej ilości ciepła, dostarczonego do budynku.

3.2. Jeżeli w ciągu okresu rozliczeniowego następują zmiany w warunkach dostawy ciepła, powodujące istotne zmiany w wysokości kosztów (np. podwyżka cen ciepła), to dopuszczalna jest korekta zaliczkowo ustalonych opłat za dostawę ciepła do lokali..

Decyzję o tej korekcie podejmuje Rada Nadzorcza.

3.3. Wymiar opłaty za dostawę ciepła do lokali jest dokonywany jako: opłata pobierana przez 12 miesięcy okresu rozliczeniowego.

3.4. Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienie lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni..

- 3.5. O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie przed datą podwyżki opłat, chyba, że podwyżka jest spowodowana decyzjami urzędowymi podjętymi w terminie uniemożliwiającym Spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali.
- 3.6. Opłaty za dostawę ciepła do lokali są wnoszone jako składnik kosztów eksploatacyjnych za użytkowanie lokalu spółdzielczego, przelewem pocztowym lub bankowym na rachunek bankowy Spółdzielni, wraz z innymi opłatami eksploatacyjnymi.
- 3.7. Opłaty za dostawę ciepła do lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.

4. Rozliczanie wyniku finansowego gospodarki cieplnej.

- 4.1. Jeśli rzeczywiste koszty dostawy ciepła do danego lokalu, rozliczane według zasad określonych w rozdziale A i B, są niższe od wymierzonych przez Spółdzielnię opłat za centralne ogrzewanie Spółdzielnia obowiązana jest przenieść nadpłatę na konto wpłat przysługujących.
- 4.2. Jeśli rzeczywiste koszty dostawy ciepła do danego lokalu, rozliczane według zasad określonych w rozdziale A i B, są wyższe od wymierzonych przez Spółdzielnię opłat za centralne ogrzewanie, użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić do spółdzielni różnicę w ten sposób, iż o tę kwotę, podzieloną na 12 comiesięcznych rat podwyższa się jemu płatność w roku przyszłym – niedopłata jest spłacana wraz z opłatami bieżącymi za ciepło.

5. Ustalanie opłat za używanie lokali.

- 5.1. Obciążanie 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.
- 5.2. 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. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz Spółdzielni opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal,

- 5.3. 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 lokalu 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 nie odnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za okres remontu (niezależnie od pokrycia kosztów odnowienia) , jednak nie dłużej niż 14 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.
- 5.4. Za opłaty, o których mowa w ust. 5.2. 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.
- 5.5. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do dnia 10 każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza:
- 1) w przypadku członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu – odsetki w wysokości określonej w Statucie Spółdzielni,
 - 2) w przypadku właścicieli lub najemców lokali – ustawowe odsetki za zwłokę,
 - 3) dopuszcza się nie naliczanie odsetek w indywidualnych uzasadnionych przypadkach. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
- 5.6. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, co najmniej 2 tygodnie przez terminem, lecz nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego miesiąc, od którego mają obowiązywać zmienione opłaty.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Na żądanie członka lub nie będącego członkiem, właściciela lokalu Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.

5.7. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłaty bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania sądowego zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości do czasu prawomocnego orzeczenia w sprawie.

5.8. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone: przekazami pocztowymi lub przelewami bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni.

6. Obowiązki Spółdzielni

6.1. 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 należyтым stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień ust. 6.2.

Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.

6.2. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany instalacji wodociągowej (piony), gazowej – bez urządzeń odbiorczych, centralnego ogrzewania, wraz z grzejnikami oraz anteny zbiorczej i domofonu – z wyjątkiem osprzętu.

6.3. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczonymi na rzecz Spółdzielni za używanie lokali.

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) naprawa instalacji wodociągowej do pionów,
- 7) naprawa instalacji elektrycznej w mieszkaniu,
- 8) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej. wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
- 9) odnowienie lokalu w przypadku zwolnienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni.

Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu lub poza nimi powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciąża użytkownika lokalu.

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

W oparciu o Regulamin porządku domowego i społecznego współżycia mieszkańców na dokonywanie przeróbek w mieszkaniach należy uzyskać zgodę Zarządu.

Regulamin uchwalono w dniu

04.09.2008 r ,

Uchwałą nr 10 Rady Nadzorczej ,
protokół nr 4 / 2008