

# REGULAMIN

## W SPRAWIE OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI ORAZ OBOWIĄZKÓW CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI I POZOSTAŁYCH UŻYTKOWNIKÓW LOKALI W ZAKRESIE EKSPLOATACJI , REMONTÓW I ICH ROZLICZEŃ .

### Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 16.09.1982 r. „Prawo Spółdzielcze” tekst jednolity Dz. U. Nr 188 z 2003r poz. 1848 z późniejszymi zmianami
- Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o Spółdzielniach mieszkaniowych tekst jednolity Dz. U. Nr 119 z 2003r poz. 1116 z późniejszymi zmianami
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami Dz. U. Nr 261 z 2004r poz. 2603
- Kodeks cywilny z dnia 18. 05.1964r Dz. U. 64.16.93
- Statut Spółdzielni zatwierdzony postanowieniem Sądu Rejonowego w Katowicach w dn.24.01.2008r.

### § 1

#### **POSTANOWIENIA OGÓLNE**

1. Mienie Spółdzielni jest prywatną własnością jej Członków. W interesie wszystkich mieszkańców winno być utrzymane we właściwym stanie technicznym i estetycznym , otoczone należyłą opieką Administracji Osiedla, organów samorządowych oraz ogółu mieszkańców.
2. Postanowienia Regulaminu w sprawie obowiązków Spółdzielni oraz obowiązków Członków Spółdzielni i pozostałych użytkowników lokali w zakresie eksploatacji, remontów i ich rozliczeń mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienia czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedli oraz zapewnienie właściwych warunków godnego współżycia mieszkańców.
3. Przepisy Regulaminu w sprawie obowiązków Spółdzielni oraz obowiązków Członków Spółdzielni i pozostałych użytkowników lokali w zakresie eksploatacji, remontów i ich rozliczeń określają obowiązki Spółdzielni, jej członków oraz wszystkich mieszkańców i użytkowników lokali i terenów w zakresie realizacji celów o których mowa w pkt.1.
4. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu, za wszystkie osoby wspólnie z nim użytkujące lokal stale lub czasowo, a nawet chwilowo w nim przebywające.

#### § 1a

#### **Zasady ogólne - definicje.**

1. Gospodarka nieruchomościami w rozumieniu regulaminu obejmuje zasoby lokali mieszkalnych a także lokali o innym przeznaczeniu, stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni lub objęte jej zarządem a także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni.

**2. Użytkownik lokalu** – należy przez to rozumieć:

- a) Członka Spółdzielni posiadającego tytuł prawny do lokalu na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią o spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- b) właściciela (współwłaścicieli) lokalu stanowiącego przedmiot odrębnego prawa własności, bez względu na to czy jest, lub też nie, Członkiem Spółdzielni,
- c) osobę niebędącą Członkiem Spółdzielni, której przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu,
- d) współlokatora – osoby faktycznie przebywające w lokalu stale lub czasowo nie wymienione w pkt 2a - 2 e
- e) najemcę i osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego.

3. **Nieruchomość** – to część powierzchni ziemskiej, stanowiąca odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności (odrębną nieruchomością może być garaż). Nieruchomość to grunt wraz z częściami składowymi np. z budynkami i lokalami.

4. **Nieruchomość oznaczona** – należy przez to rozumieć nieruchomość budynkową wraz z gruntami oraz innego przeznaczenia np. lokal użytkowy, garaż, w której może wystąpić prawo odrębnej własności lokalu na podstawie uchwały Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności. Nieruchomość oznaczona składa się z lokali mogących stanowić przedmiot własności, po uprawomocnieniu się uchwały Zarządu, oraz części wspólnej.

5. **Nieruchomość stanowiąca mienie Spółdzielni mieszkaniowej** - należy przez to rozumieć nieruchomość stanowiącą własność lub współwłasność Spółdzielni bądź jej użytkowanie lub współużytkowanie wieczyste.

Do mienia Spółdzielni zalicza się:

- nieruchomości niezabudowane,
- nieruchomości zabudowane budynkami,
- nieruchomości zabudowane innymi obiektami budowlanymi np. plac zabaw, boisko itp.,
- lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- lokale w budynkach mieszkalnych lub też wolno stojące służące do prowadzenia działalności, dla których nie ustanowiono prawa odrębnej własności,
- chodniki, ciągi pieszo jezdne,
- ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
- oświetlenie terenów i ulic,
- mała architektura i tereny zielone,

- infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków.

6. **Nieruchomość wspólna** – to te części nieruchomości, które nie służą do wyłącznego użytku pojedynczego właściciela lokalu w nieruchomości.
7. **Opłaty za używanie lokalu** – to opłaty związane z obowiązkiem uczestnictwa w ponoszeniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
8. **Opłaty niezależne od Spółdzielni** – są to opłaty za dostawy do lokalu energii cieplnej, gazu, c. o., wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, podatki od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie.
9. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się według dokumentacji technicznej budynku przejętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru technicznego budynku.
10. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu służącym celom mieszkalnym i gospodarczym użytkownika, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.  
  
Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się powierzchnię zajętą przez meble wbudowane.

Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego : balkonów, tarasów, antresol, loggii, pralni, suszarni, strychów, piwnic jak również komórek , wnęk o powierzchni do 0,05 m<sup>2</sup>, tej części pomieszczenia o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm / mansarda/.

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

11. Powierzchnią lokalu użytkowego jest powierzchnia wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń oraz pomieszczeń przynależnych jak : kuchnia, przedpokoje, korytarze, łazienki, wc, spiżarnie, alkowy, piwnice, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp. z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, pawlaczy.  
Do powierzchni lokalu użytkowego wlicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane.
12. Do powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych wielokondygnacyjnych zalicza się 50 %

powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

13. **Eksploatacja nieruchomości** – to działania organizacyjno – techniczne i ekonomiczne związane z bieżącą eksploatacją lokalu np. dostarczanie wody, ogrzewanie mieszkania, funkcjonowanie windy lub innego urządzenia służącego do wspólnego użytku. Wspomniane działania związane są z wykorzystywaniem nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem.

Termin eksploatacja obejmuje elementy zapisane w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych, w szczególności:

- eksploatację nieruchomości w częściach przypadających na lokale,
- eksploatację nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni,
- eksploatacja nieruchomości wspólnych,
- zobowiązania Spółdzielni związane z eksploatacją,
- zarządzanie i administrowanie Spółdzielnią.

14. **Utrzymanie (nieruchomości) lokalu:**

- a) konserwacja – jest częścią składową utrzymania nieruchomości, obejmuje działania mające na celu utrzymanie nieruchomości w stanie zdatności użytkowej przez planowanie lub doraźne zabezpieczenie przed szkodliwym oddziaływaniem.

Konserwacja ma na celu zmniejszenie postępu utraty zdatności użytkowej nieruchomości przez przeglądy i kontrolę stanu obiektu, wymianę uszkodzonych lub zużywających się części.

Termin konserwacji obejmuje elementy zapisane w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych w szczególności:

- utrzymanie nieruchomości w częściach przypadających na lokale,
- utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- utrzymanie nieruchomości wspólnych,
- zobowiązania Spółdzielni związane z konserwacją,

- b) remonty – są częścią składową utrzymania nieruchomości i obejmują działania mające na celu przygotowanie nieruchomości do użytkowania oraz czynności organizacyjno – techniczne mające na celu przywrócenie nieruchomości zdatności użytkowej.

Termin remonty obejmuje elementy zapisane w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych w szczególności:

- utrzymanie nieruchomości w częściach przypadających na lokale,
- utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- utrzymanie nieruchomości wspólnych,
- zobowiązania Spółdzielni związane z remontami,

## § 2

### **UTRZYMANIE STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH.**

#### **1.Obowiązki Spółdzielni**

- 1.1. Spółdzielnia zobowiązana jest do przekazywania użytkownikom lokali mieszkalnych i użytkowych w stanie odpowiadającym obowiązującym normom i wymogom techniczno-użytkowym określonym odpowiednimi przepisami techniczno-budowlanymi.
- 1.2. Spółdzielnia zobowiązana jest do wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia wad i usterek wynikłych ze złego wykonania budynku lub wad materiałów budowlanych ujawnionych w okresie rękojmi. W przypadku nie usunięcia wad i usterek przez wykonawcę Spółdzielnia zapewni ich usunięcie na koszt wykonawcy.
- 1.3. Spółdzielnia obowiązana jest dbać o stan techniczny i estetyczny nieruchomości.
- 1.4. Spółdzielnia zobowiązana jest ponadto :
  - a) zapewnić wyposażenie budynków w wymagany sprzęt przeciwpożarowy,
  - b) oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tablic informacyjnych lub numerów określających czyją własnością są te obiekty, przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbą porządkową są oznakowane,
  - c) zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne przejście do domów i mieszkań, szczególnie w okresie zimowym,
  - d) zabezpieczyć oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, numerów i wejść do budynków, pomieszczeń wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych.
- 1.5. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy :
  - a) naprawa całej instalacji elektrycznej znajdującej się w lokalu /za wyjątkiem gniazd wtykowych i przełączników oraz urządzeń odbiorczych/, a także naprawa instalacji domofonowej z wyłączeniem aparatu domofonowego zainstalowanego w mieszkaniu,
  - b) naprawa pionów i poziomów instalacji zimnej i ciepłej wody, instalacji gazowej z wyłączeniem urządzeń pomiarowych, instalacji kanalizacyjnej i wentylacyjnej. W przypadku dokonania przeróbek instalacji wewnątrz lokalu przez użytkownika bez zgody Spółdzielni, obowiązek napraw tej instalacji nie obciąża Spółdzielni, Obowiązek napraw lub wymiany nie dotyczy urządzeń takich jak : zawory czerpalne, baterie, piece, umywalki, wanny, muszle ustępowe, zlewozmywaki, syfony, spłuczki itp.
  - c) naprawa całej instalacji centralnego ogrzewania, za wyjątkiem grzejników zamontowanych na koszt użytkownika,

- d) naprawa ścian i sufitów oraz okien z wyjątkiem robót związanych z okresowym odnawianiem lokalu. W przypadku naprawy okien polegającej na ich wymianie obowiązek ten nadal obciąża Spółdzielnię przy pokryciu przez użytkownika 30 % kosztów wymiany.  
Za zgodą Spółdzielni użytkownik lokalu może dokonać wymiany okien we własnym zakresie, przy czym sposób wykonania oraz typ przewidziany do montażu określa Spółdzielnia. W takim przypadku Spółdzielnia rozlicza się z użytkownikiem lokalu ponosząc 70 % kosztów wymiany okien standardowych dla danego budynku. W przypadku nie zakwalifikowania okien do wymiany użytkownik lokalu może za zgodą Spółdzielni dokonać wymiany okien całkowicie pokrywając ich koszt,
- e) naprawa drzwi wejściowych do lokalu na skutek usterek powstałych w trakcie ich normalnej eksploatacji,  
Obowiązki napraw o których mowa w pkt. a – e nie obciążają Spółdzielni w przypadku niewłaściwej eksploatacji oraz ich dewastacji.
- f) naprawa polegająca na usunięciu zniszczeń wewnątrz lokalu powstałych na skutek nie wykonania zakresu robót należących do obowiązków Spółdzielni / np. zacieki powstałe na skutek nieszczelności dachu lub inne/ - z wyłączeniem szkód za które użytkownik lokalu otrzymał odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej.

Naprawy o których mowa w pkt. a – f finansowane są ze środków Spółdzielni przeznaczonych na remonty i konserwacje.

## **2. Obowiązki użytkownika lokalu oraz zasady użytkowania lokali.**

- 2.1. Użytkownik lokalu, a także inne osoby reprezentujące jego prawa jest obowiązany użytkować przydzielony mu lokal zgodnie z jego przeznaczeniem. Prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej wymaga zgody Zarządu Spółdzielni.
- 2.2. Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz wykonywać naprawy urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie lokalu,
- 2.3. Bez zgody Spółdzielni użytkownikowi lokalu nie wolno :
  - a) dokonywać jakichkolwiek przeróbek zmieniających funkcjonalno – użytkowy układ lokalu, względnie jego walory użytkowe /np. zakładanie krat w oknach, przebudowa loggii, balkonów itp./,
  - b) przerabiać instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej, centralnego ogrzewania i innych,
  - c) zajmować dla własnych potrzeb pomieszczeń wspólnego użytku takich jak pralnie, suszarnie, wózkownie itp.,
  - d) instalować na dachu lub elewacji budynku anten telewizyjnych i innych, a także umieszczania reklam i tablic informacyjnych.
- 2.4. W szczególności użytkownik lokalu ma obowiązek wykonywania robót w zakresie :

- a) systematycznego odnawiania lokalu poprzez malowanie sufitów i ścian co najmniej raz na 4 lata lub tapetowania ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych tapet oraz dokonywania drobnych napraw tynków o pow. do 1 m<sup>2</sup> /jednego miejsca/, malowania drzwi, okien drewnianych dwustronnie, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania oraz grzejników, rur i innych urządzeń malowanych dla zabezpieczenia przed korozją w miarę potrzeby, jednak nie rzadziej niż raz na 4 lata.
  - b) malowania loggii i balkonów co 4 lata przy czym dobieranie kolorów w przypadku ich zmiany wymaga uzgodnienia z plastykiem za pośrednictwem właściwej administracji osiedla,
  - c) naprawy i wymiany wykładzin podłogowych wraz z oblistwowaniem w zależności od trwałości poszczególnych materiałów podłogowych zużytych na skutek ich eksploatacji. Powyższe nie dotyczy posadzek uszkodzonych na skutek wad technologicznych budynku oraz awarii c.o. wod. - kan. itp. wynikłych z przyczyn niezależnych od użytkownika,
  - d) wymiany drzwi oraz konserwacji okien, podokienników i mebli wbudowanych stanowiących wyposażenie podstawowe lokalu,
  - e) uzupełnianie wybitych, pękniętych szyb lub wymiana rozhermetyzowanych wkładów okiennych,
  - f) naprawy lub wymiany urządzeń klimatyzacyjnych, gazowych, elektrycznych oraz technicznego wyposażenia mieszkania w tym urządzeń sanitarnych wodociągowych i osprzętu elektrycznego,
  - g) przeczyszczania zatkanych przewodów sanitarno-kanalizacyjnych w lokalu,
  - h) regulacji urządzeń spłukujących i armatury wodociągowej oraz wymiana uszczelek w urządzeniach wodnych i kanalizacyjnych.
- 2.5. W razie zaniedbania przez użytkownika lokalu czynności w pkt.2.4 Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu ma prawo wykonać niezbędne prace na koszt użytkownika lokalu a także obciążyć go kosztami strat jakie poniosła z tytułu tego zaniedbania Spółdzielnia lub inni użytkownicy lokali.
- 2.6. Uszkodzenia powstałe wewnątrz lokalu oraz poza nim powstałe z winy użytkownika lokalu lub jego domowników obciążają użytkownika lokalu.
- 2.7. Użytkownik lokalu powinien ponadto :
- a) bezzwłocznie powiadomić administrację osiedla o poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji, w przeciwnym razie ponosi on odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z tego powodu w jego lokalu lub lokalach sąsiednich,
  - b) w przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć dopływ gazu do lokalu i niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Spółdzielnię i pogotowie gazowe,
  - c) umożliwić przedstawicielom spółdzielni wejście do lokalu w terminach określonych przez administrację w celu usunięcia usterek, przeprowadzenia odczytu wodomierzy i p.k.o., skontrolowania jego stanu technicznego oraz urządzeń stanowiących jego wyposażenie,
  - d) udostępnić miejsca naprawy i ewentualnie doprowadzić do stanu pierwotnego dodatkowe wyposażenie / np. płytki ceramiczne, boazerie/, po wykonaniu robót przez Spółdzielnię.

### § 3

## **ZASADY USTALANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI.**

### **Oplaty wnoszone do Spółdzielni**

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów o których mowa w § 3 pkt 2-4 i 6.
2. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
5. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w § 3 pkt 2 lub 3.
6. Właściele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie



spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich

samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

7. Osoby wymienione w § 3 pkt 2-4 i 6 obowiązane są uiszczać systematycznie wymagane opłaty w terminie do 20-go każdego miesiąca za miesiąc bieżący. Z należnego czynszu użytkownikowi nie wolno samowolnie dokonywać jakichkolwiek potrąceń.
8. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, niż lokale mieszkalne opłacają czynsz najmu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową, wynikającą z przepisów ustawy o ochronie praw lokatora i Kodeksu cywilnego oraz Statutu.
9. Zaleganie z opłatami uprawnia Spółdzielnię do naliczania odsetek ustawowych za zwłokę oraz uprawnia Zarząd do występowania do właściwego sądu celem ściągnięcia należności oraz do występowania do Rady Nadzorczej Spółdzielni z wnioskiem o wykluczenie lub wykreślenie członka ze Spółdzielni i przeprowadzenia eksmisji z zajmowanego lokalu.
10. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat Spółdzielnia mieszkaniowa może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości.
11. Zaległe opłaty uiszczane przez użytkownika lokalu bądź inną osobę która posiada zaległości wobec Spółdzielni w pierwszej kolejności pokrywać będą najstarsze niezapłacone zobowiązania wobec Spółdzielni, w dalszej kolejności pokrywać będą sprawy sądowe.
12. Na opłaty wnoszone przez użytkowników składają się:
  - a) przeliczane do m<sup>2</sup> :
    - eksploatacja podstawowa,
    - fundusz remontowy podstawowy,
    - fundusz remontowy celowy przeznaczony na finansowanie remontów elewacji i dociepleń budynków, stropodachów i stropów piwnic, renowacji elewacji, wymiany okien w klatkach schodowych, wymiany pokryć dachowych zmianę sposobu przygotowań c.w.u. i ogrzewania budynku a także zmiany sposobu wentylacji budynku,
    - utrzymanie techniczne,
    - utrzymanie mienia Spółdzielni,
    - konserwacja domofonów,
    - konserwacja instalacji c.o.,
    - podatek od nieruchomości (nie dotyczy lokali wyodrębnionych),
    - wieczyste użytkowanie (nie dotyczy lokali wyodrębnionych),

b) przeliczane na osobę:

- dźwig osobowy,
- gaz (dotyczy lokali nie posiadających gazomierzy indywidualnych),
- wywóz nieczystości,

c) przeliczane na lokal:

- opłata stała – dostarczanie wody zimnej,
- konserwacja instalacji c.w.u.,
- konserwacja urządzeń gazowych,
- opłata stała – dostawa ciepłej wody,
- opłata za instalację RTV,

d) opłaty za media rozliczane są według odrębnych regulaminów,

e) spłaty zobowiązań długoterminowych (dotyczy lokali dla których nie dokonano spłać tych zobowiązań)

13. Na eksploatację podstawową składają się:

- koszty energii elektrycznej danej nieruchomości,
- koszty materiałów i przedmiotów nietrwałych,
- koszty transportu i specjalistycznego sprzętu itp.,
- koszty usług kominiarskich,
- koszty dezynfekcji i deratyzacji,
- koszty utrzymania czystości.
- koszty ubezpieczeń majątkowych,
- koszty wynagrodzeń i narzuty do wynagrodzeń pracowników zatrudnionych na stanowiskach nierobotniczych i robotniczych,
- opłaty skarbowe, pocztowe, prowizje bankowe,
- koszty utrzymania administracji osiedlowych,
- koszty ekspertyz technicznych oraz przeglądów technicznych,
- koszty zarządzania nieruchomościami,

W skład opłaty na dźwig osobowy wchodzi opłata na fundusz na remont kapitalny dźwigów w zasobach mieszkaniowych, koszty energii elektrycznej, bieżące remonty i konserwację oraz koszty dozoru technicznego.

Opłaty wnoszone na pokrycie kosztów eksploatacji mogą być korygowane np. z tytułu utrudnionych warunków zamieszkiwania / parter, mieszkania nad przejazdami, kuchnie pośrednio oświetlone/.

Szczegółowe zasady w tej sprawie reguluje na wniosek Zarządu Spółdzielni Rada Nadzorcza.

### **Zasady ogólne rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami**

14. Koszty i przychody w zakresie gospodarki nieruchomościami są ewidencjonowane i rozliczane w układzie: globalnym w odniesieniu do wszystkich nieruchomości spółdzielni, osiedli oraz pojedynczych nieruchomości. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami

mieszkańcowi dokonywane jest na bieżąco w okresach miesięcznych oraz rocznych za wyjątkiem mediów rozliczanych w innych terminach.

15. Odpisy na fundusz remontowy, tworzony przez Spółdzielnię obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
16. Podstawa do ustalenia opłat za używanie lokali i dzierżawę terenu stanowi roczny plan rzeczowo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą oraz analiza faktycznie ponoszonych kosztów w okresie poprzednim.
17. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, dokonuje się korekty planu rzeczowo-finansowego, a Rada Nadzorcza po szczegółowej analizie uchwała ewentualne zmiany w opłatach za używanie lokali lub dzierżawę terenu.
18. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami a przychodami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, zarządzanych przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w § 3 pkt. 2 - 4 i 6, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
19. Stawki opłaty za używanie lokalu niezależne od Spółdzielni ustalane są przez Zarząd Spółdzielni. Opłaty zależne zatwierdzane są przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.

#### **Rozliczenie kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych**

20. Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości na bieżąco  
  
Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego podawania do ewidencji Spółdzielni każdej zmiany liczby osób zamieszkałych w lokalu. Korekta zostanie dokonana po przedstawieniu odpowiednich dokumentów na koniec danego miesiąca. W przypadku, gdy użytkownik lokalu zaniechał obowiązku zgłoszenia zmian w ewidencji w stosownym terminie, Spółdzielnia dokonuje korekty rozliczenia wstecz za okres 12 miesięcy.
21. Koszty wody oraz koszty odprowadzenia ścieków rozlicza się według Regulaminu rozliczenia kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków z lokali mieszkalnych i użytkowych Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
22. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Pożytki i inni przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na fundusz zasobowy na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Dopuszcza się na koniec roku obrotowego na podstawie decyzji Zarządu przesuwania nadwyżki środków na eksploatacji danej nieruchomości na pokrycie zaległości na fundusz remontowy tej nieruchomości lub odwrotnie.

#### § 4

##### **Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej.**

1. Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokalu w zakresie dostawy energii cieplnej oraz zasady rozliczeń finansowych z tego tytułu Spółdzielni z użytkownikami lokali określa załącznik nr 1.
2. Indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się na podstawie ustalonych współczynników korygujących uwzględniających położenie mieszkania.
3. Szczegółowe zasady rozliczeń określa opracowany dodatkowo „Regulamin Rozliczeń kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej z zastosowaniem zaworów termostatycznych podzielników kosztów oraz wodomierzy c.w.u w mieszkaniach i lokalach użytkowych Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

#### § 5

##### **Rozliczenie kosztów konserwacji i remontów instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej**

1. Koszty konserwacji i remontów instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej są ewidencjonowane oddzielnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty konserwacji i remontów c.o. i c.w.u. dla lokali użytkowych rozlicza się na poziomie równoważącym faktycznie ponoszone koszty.
3. Suma kosztów konserwacji i remontów instalacji c.o. pomniejszona o koszty konserwacji i remontów instalacji c.o. w lokalach użytkowych stanowi podstawę dla ustalenia kosztu konserwacji i remontów instalacji c.o. 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych ogrzewanych centralnie.
4. Suma kosztów konserwacji i remontów instalacji c.w.u. pomniejszona o koszty konserwacji i remontów instalacji c.w.u. w lokalach użytkowych stanowi podstawę dla ustalenia średniego rocznego kosztu konserwacji i remontów dla lokali mieszkalnych.

Wysokość stawki na konserwacje instalacji c.o. i c.w.u. ustala na wniosek Zarządu Spółdzielni

## § 6

### **Rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków.**

Szczegółowe zasady rozliczeń określa : „**Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków z lokali mieszkalnych i użytkowych Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej**”.

## § 7

### **Rozliczenie kosztów dostawy gazu dla lokali mieszkalnych zaopatrzonych w gaz sieciowy, a nie posiadających indywidualnych gazomierzy.**

1. Rozliczenie kosztów dostawy gazu dla mieszkań nie posiadających indywidualnych gazomierzy dokonuje się jednolicie dla lokali wyłącznie nie posiadających gazomierzy, a zaopatrzonych w gaz sieciowy, w budynkach w których zainstalowane są zbiorcze liczniki gazowe.
2. Rozliczenie za zużyty zbiorczo gaz dokonywane są w stosunku do ilości osób zamieszkujących lokal mieszkalny na pobyt czasowy lub stały.
3. Rozliczenia za zużyty gaz w ciągu roku dokonywane są zaliczkowo i korygowane po zakończeniu roku kalendarzowego.  
Opłaty za zużyty gaz nie stanowią elementu opłat czynszowych lecz są samodzielnymi pozycjami płatniczymi.
4. W przypadku bardzo niskich odchyleń /nie przekraczających 2 zł. na osobę w ciągu roku/ korygowanie opłat może być dokonywane w okresach dłuższych lecz nie przekraczających 5 lat.
5. Wysokość zaliczki za gaz na jedną osobę, ustala Zarząd Spółdzielni.

## § 8

### **Rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów osobowych.**

1. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych rozlicza się wyłącznie w nieruchomościach wyposażonych w dźwigi, przyjmując za jednostkę rozliczeniową ilość osób zamieszkujących w lokalu.
2. Za lokale obsługiwane przez dźwigi osobowe uważa się lokale położone powyżej pierwszej kondygnacji budynku, względnie jeżeli dźwig jest położony wyżej, od następnej kondygnacji, z tym jednak, że opłatę na drugiej kondygnacji lub następnej zalicza się w 50 %.

3. Średni koszt eksploatacji dźwigów osobowych przypadających na jedną osobę dla lokali użytkowych obsługiwanych przez dźwig podwyższa się o 100 % za każdą zatrudnioną w tym lokalu osobę.
4. Wysokość stawki na eksploatację dźwigów osobowych ustala na wniosek Zarządu Spółdzielni Rada Nadzorcza.

Warunki przyznawania bonifikat z tytułu nieprawidłowego funkcjonowania dźwigów osobowych reguluje załącznik nr 1 do niniejszych zasad.

## **§ 9**

### **Rozliczanie spłaty zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na realizację nowych przedsięwzięć.**

1. Rozliczenia spłaty zobowiązań długoterminowych według poniższych zasad dokonuje się dla lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa typu lokatorskiego, na warunkach najmu oraz lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni.  
W odniesieniu do lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa typu własnościowego, sprawę rozliczeń spłaty zobowiązań długoterminowych regulują przepisy określające zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów budowlanych w Spółdzielni.
2. Spłatę zobowiązań długoterminowych należy rozliczać jednolicie w m<sup>2</sup> pow. użytk. mieszkań zrealizowanych w ramach tego samego przedsięwzięcia inwestycyjnego, a gdy następują zmiany kosztów jego realizacji dopuszcza się odrębne rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych dla poszczególnych etapów tego przedsięwzięcia, zrealizowanych przed tymi zmianami i po tych zmianach na warunkach określonych przez proces kredytowy.
3. Przy ustalaniu corocznych obciążeń poszczególnych lokali, spłatą zobowiązań długoterminowych uwzględnia się ewentualne uprawnienia członków do zawieszenia spłaty przysługujące z mocy odrębnych przepisów.
4. Spłatę zobowiązań długoterminowych, przypadającą na lokale użytkowe należy rozliczać dla każdego lokalu, jako wielkość pochodną od kosztów budowy, ustaloną w wyniku rozliczenia kosztów inwestycji.  
Przy ustalaniu tych obciążeń uwzględnić należy wysokość ewentualnych środków własnych wniesionych przez użytkownika na pokrycie kosztów budowy oraz obowiązujące dany lokal warunki spłaty kredytu.
5. Powyższe zasady nie dotyczą tych lokali dla których warunki spłaty zobowiązań długoterminowych są inne i wynikają z mocy prawa lub zawartych umów.

## **§ 10**

### **Ustalenie opłat za używanie lokali.**

1. Ustalanie wysokości opłat za lokale ma na celu zabezpieczenie niezbędnych środków finansowych na działalność Spółdzielni w zakresie utrzymania całości zasobów Spółdzielni na właściwym poziomie technicznym i estetycznym.
2. Wyliczony średni koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podwyższa się dla lokali użytkowych z tytułu atrakcyjności lokalizacji, większej intensywności użytkowania wyższych stawek opłat za usługi komunalne oraz innych dodatkowych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w związku z tymi lokalami np. większa terenochłonność) i związane z tym opłaty za wieczyste użytkowanie terenu. Wysokość stawek na wniosek Zarządu Spółdzielni ustala Rada Nadzorcza.
3. Ustalony średni roczny koszt eksploatacji 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej uwzględnia wydatki na ewentualne remonty.
4. Gdy użytkownik lokalu mieszkalnego lub osoba wspólnie z nim zamieszkująca wykorzystuje część lokalu mieszkalnego na prowadzenie działalności gospodarczej, powierzchnią tą obciąża się dodatkowymi kosztami eksploatacji w wysokości 200 % obowiązującej stawki, w związku z intensywniejszym korzystaniem z nieruchomości.
5. Opłaty wnoszone przez dzierżawców, najemców lokali użytkowych ustalone są w drodze negocjacji lub konkursu ofert względnie w drodze przetargu zgodnie z postanowieniami stosownej umowy.
6. Oprócz czynszu najmu, którego wysokość określona jest umową najmu, najemcy lokali użytkowych uiszczają opłaty z tytułu zwrotu kosztów centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej wody, poboru wody i odprowadzenia ścieków, według uprzednio określonych zasad, a nadto opłatę za założenie reklamy na budynkach lub terenach Spółdzielni według stawek określonych stosowną uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni.
7. Opłaty za używanie lokali wnoszone są w okresach miesięcznych.
8. Opłaty za media rozliczane są według odrębnych regulaminów.
9. Spłaty zobowiązań długoterminowych / dotyczy lokali dla których nie dokonano spłacenia tych zobowiązań/,
10. Dopuszcza się możliwość wzajemnego bilansowania wyników finansowych poszczególnych rodzajów działalności eksploatacyjnej w danej nieruchomości.

## **§ 11**

### **ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI ORAZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI.**

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokalu Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić :
  - a) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych utrzymanie nieruchomości w należyłym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i

- urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługą administracyjną,
- b) obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali reguluje § 2 pkt. 1. niniejszych zasad,
- c) w odniesieniu do najemców lokali użytkowych i pozostałych użytkowników, obowiązuje analogiczny podział obowiązków pomiędzy Spółdzielnią, a użytkownikami jak dla użytkowników lokali na zasadach członkowskich.
2. Najemca lokalu użytkowego posiada te same obowiązki wobec Spółdzielni co pozostali użytkownicy.
3. Dopuszcza się zwiększenie lub zmniejszenie obowiązków najemcy wobec Spółdzielni pod warunkiem wprowadzenia tego do umowy z najemcą .

## **§ 12**

### **ROZLICZENIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI Z UŻYTKOWNIKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE ZAJMOWANE NA WARUNKACH LOKATORSKIEGO I WŁASNOŚCIOWEGO PRAWA DO LOKALU ORAZ UMOWY NAJMU.**

1. Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych określa: **„Regulamin rozliczeń finansowych Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Siemianowicach z tytułu wkładów mieszkaniowych, budowlanych i przekształcania tytułów prawnych do lokali”**.
2. Rozliczenie finansowe z najemcą:
- a) Najemca zwalniający lokal zobowiązany jest przekazać Spółdzielni lokal odnowiony lub pokryć koszt jego odnowienia.  
Spółdzielnia przekazuje środki wpłacone przez najemcę zwalniającego lokal na jego odnowienie do dyspozycji następnego użytkownika, który ten lokal obejmuje, przy czym obowiązek odnowienia lokalu spoczywa na osobie, która te środki otrzymała.
- b) Przez odnowienie lokalu rozumie się :
- pomalowanie lub wytapetowanie lokalu w zależności od rozwiązania zastanego w momencie objęcia mieszkania lub lokalu użytkowego,
  - pokrycie kosztów uszkodzeń lokalu powstałych z winy użytkownika o ile takie występują,
  - pokrycie kosztów zużycia lub wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia lokalu zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokalu i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu.
  - pokrycie kosztów zużycia bądź wymiany wykładzin podłogowych.
  - pokrycie kosztów malowania stolarki, a także wyliczonego kosztu zużycia stolarki okiennej w ramach udziału kosztów użytkowania w jej wymianie.
- c) Najemca zwalniający lokal ponosi opłaty czynszowe do czasu zakończenia remontu i



przekazania lokalu Spółdzielni, a w przypadku wpłaty równowartości kosztów remontu za okres 2 tygodni licząc od daty zdania lokalu.

- d) Jako podstawę do wyceny urządzeń techniczno – sanitarnych oraz innych elementów podlegających wycenie przyjmuje się ich wartość w stanie nowym, ustaloną według cen secocenbud obowiązujących za ostatni kwartał w momencie zwalniania lokalu, koszty ich wymiany w oparciu o Katalog Norm Rzeczowych.
- Jeżeli brak jest aktualnej ceny urządzeń lub materiałów / np. zaprzestanie produkcji/ dla ustalenia wartości w stanie nowym przyjmuje się ceny urządzeń lub materiałów podobnych co do wartości użytkowych i estetycznych.
- e) Spółdzielnia może odstąpić od ustalonych wyżej zasad rozliczeń z użytkownikami zwalnianymi lokale, o ile następny użytkownik złoży pisemne oświadczenie o dokonaniu takiego rozliczenia bezpośrednio z użytkownikiem zwalnianym lokal.
- Oświadczenie to jest równoznaczne z przejęciem przez następnego użytkownika całości zobowiązań finansowych związanych z odnowieniem lokalu, w momencie jego zwolnienia.
- f) Zasady wyszczególnione w §12 pkt. 2. dotyczą zarówno najemców lokali mieszkalnych, o ile umowa nie stanowi inaczej jak i użytkowych.

### **§ 13**

#### **DODATKOWE WYPOSAŻENIE LOKALU.**

1. Użytkownik ma prawo do dodatkowego wyposażenia lokalu ze środków własnych, jednak bez podwyższenia wartości wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie, a także inne prace mające na celu podniesienie standardu lokalu (w miejscach dostępu do instalacji wod. -kan., c.o., gaz.) wymagają zgody Spółdzielni.

### **§ 14**

#### **INNE POSTANOWIENIA.**

W przypadku zwrotu pieniędzy przez Spółdzielnię użytkownikowi lokalu w wyniku jakichkolwiek rozliczeń np. rozliczenie z tytułu wymiany okien, nadpłata czynszu itp. Naliczona kwota zostanie przekazana za pośrednictwem rachunku bankowego.

W przypadku zwrotu dokonanego przelewem pocztowym, należna kwota zostanie pomniejszona o

opłatę pocztową.

## § 15

### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE.**

1. Traci moc „Regulamin w sprawie obowiązków Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali, zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalnającymi lokale. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale” zatwierdzony Uchwałą Plenum Rady Nadzorczej Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 29.09.2005r.
2. Regulamin obowiązuje z dniem uchwalenia.

Powyższy Regulamin zatwierdzono  
Uchwałą Rady Nadzorczej  
Siemianowickiej Spółdzielni  
Mieszkaniowej w dniu 01.XII.2008r  
Uchwała Nr 62/ 2008r