

Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „PIOTROWO”

1 Postanowienia ogólne.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują :
 - (a) obsługę eksploatacyjną nieruchomości, w których ustanowione są tytuły prawne do lokali,
 - (b) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - (c) dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
 - (d) wywóz nieczystości stałych,
 - (e) utrzymanie instalacji domofonowej,
 - (f) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku ,w otoczeniu budynków oraz dojść do budynku,
 - (g) podatek od nieruchomości,
 - (h) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - (i) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości ewidencjonowane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków ewidencjonowane są odrębnie dla poszczególnych budynków. Jeśli z jednego przyłącza zasilanych jest więcej niż jeden budynek i nie ma możliwości technicznych odrębnej ewidencji kosztów dla każdego z budynków to koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków ewidencjonowane są dla poszczególnych węzłów grupowych.
3. Podstawą do zaliczkowych rozliczeń z użytkownikami lokali tytułem kosztów eksploatacji i utrzymania są ustalenia rocznych planów gospodarczo–finansowych spółdzielni uchwalone przez radę nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
4. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo–finansowego następują zmiany w warunkach działania spółdzielni ,to dopuszczalna jest zmiana ustaleń planu oraz opłat za użytkowanie lokali.

5. Podwyższanie opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych nie może jednak być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, z wyjątkiem opłat, których wysokość nie jest zależna od spółdzielni (dostawa wody, odprowadzenie ścieków, dostawa ciepła, wywóz nieczystości stałych).
6. Okresem rozliczeniowym eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy, z wyjątkiem dostawy wody i odprowadzania ścieków, która w przypadkach określonych w pkt.2.3 ust.4 jest rozliczana w okresach półrocznych.
7. Różnica pomiędzy rzeczywistymi kosztami a przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w danym roku, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.
8. W stosunku do lokali stanowiących wyodrębnioną własność wynik finansowy jest rozliczany przez spółdzielnię indywidualnie z poszczególnymi właścicielami lokali.
9. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jednostką fizyczną jest m^2 powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tą oblicza się według zasad określonych polską normą PN-70/B-02365.
10. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zameldowane na pobyt stały i czasowy, oraz osoby zgłoszone przez właściciela lokalu. W przypadku gdy w lokalu nie jest zameldowana żadna osoba, przyjmuje się jedną osobę, jako liczbę osób zamieszkujących w lokalu. W stosunku do lokali użytkowych przyjmuje się w takim przypadku liczbę osób pracujących w lokalu.

2 Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

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

1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki spółdzielni na :
 - (a) energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości oraz do napędu urządzeń technicznych,
 - (b) wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych oraz na inne cele gospodarcze,
 - (c) utrzymanie czystości i porządku na drogach dojazdowych do budynku i parkingach osiedlowych,
 - (d) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
 - (e) wynagrodzenia pracowników oraz utrzymanie lokali związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości oraz utrzymanie lokali związanych z tą obsługą,
 - (f) zabiegi konserwacyjne,
 - (g) koszty technicznego utrzymania nieruchomości (przeeglądy, pomiary, ekspertyzy, opinie),

- (h) koszty prowadzenia zindywidualizowanych systemów rozliczeń za wodę i ciepło,
 - (i) narzut kosztów ogólnych spółdzielni,
 - (j) inne wydatki które nie mogą być zaliczane do pkt.1 ust.1b–1i.
2. Ponoszone przez spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez spółdzielnię koszty eksploatacji rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
 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 to wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa rada nadzorcza spółdzielni.
 4. Koszty eksploatacji nieruchomości przypadająca na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu jest rozliczana odrębnie dla każdej nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza spółdzielni.

2.2 Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

1. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek zł/m² określanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Określone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości, w zależności od ich stanu technicznego, oraz wyposażenia.
2. W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszt remontów nieruchomości. Wysokość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza.
3. Działania techniczne polegające na ulepszeniu budynków (np. modernizacja, wymiana dźwigu), nie są zaliczane do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i nie są uwzględniane w wysokości odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
4. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (wymianę stolarki okiennej, wymianę instalacji, remont dźwigów),
5. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące :
 - (a) kwotę wpłaconych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - (b) kwotę poniesionych przez spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości,
 - (c) sposób rozliczenia różnicy pomiędzy pozycją (a) a pozycją (b).

2.3 Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki spółdzielni związane z :
 - (a) opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych,
 - (b) utrzymaniem własnych ujęć wody, stacji uzdatniania, przepompowni oraz oczyszczalni ścieków,
2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla każdego budynku. Jeśli z jednego przyłącza zasilanych jest więcej niż jeden budynek i nie ma możliwości technicznych odrębnej ewidencji kosztów dla każdego z budynków to koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków ewidencjonowane są i rozliczane dla poszczególnych węzłów grupowych.
3. Zaliczkowego obciążenia poszczególnych lokali dokonuje się według wielkości $1,5 m^3/os.$ w przypadku wody ciepłej oraz $2 m^3/os.$ w przypadku wody zimnej. W przypadku zaistnienia możliwości technicznych Zarząd spółdzielni może zdecydować o ustalaniu wielkości zaliczkowego obciążenia poszczególnych lokali na podstawie danych o zużyciu wody w lokalu z poprzednich okresów rozliczeniowych lub przyjęciu innej wielkości planowanego zużycia wody w lokalu, uzgodnionej z użytkownikiem lokalu.
4. W budynkach posiadających wodomierze główne, lub w budynkach zasilanych z przyłącza grupowego, posiadającego wodomierz główny, i w których wszystkie ujęcia zasilane z tego przyłącza mają zainstalowane wodomierze indywidualne, koszty ponoszone przez spółdzielnię na dostawę wody i odprowadzenie ścieków rozlicza się na poszczególne lokale, z wyodrębnieniem :
 - (a) kosztu podstawowego ustalonego jako iloczyn liczby m^3 zużycia wody w danym, lokalu oraz ceny $1m^3$ wody i odprowadzenia ścieków,
 - (b) kosztu uzupełniającego będącego rozliczeniem różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego budynku a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, rozliczaną na poszczególne lokale proporcjonalnie do kosztu podstawowego przypadającego na dany lokal.
5. Koszty dostawy i odprowadzania ścieków są rozliczane przez spółdzielnię z użytkownikami lokali w okresach półrocznych.
6. Po upływie każdego okresu rozliczeniowego dokonuje się dla poszczególnych lokali rozliczenia różnicy między zaliczkowymi opłatami a kosztami przypadającymi faktycznie na poszczególne lokale.
7. Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie wodomierzy, uniemożliwia dokonywanie odczytu wskazań tych urządzeń lub kontrolę poprawności ich funkcjonowania, obciążenie tego lokalu kosztami dostawy wody i odprowadzania nieczystości dokonuje się w wysokości iloczynu liczby osób zamieszkujących w lokalu i najwyższego kosztu przypadającego na osobę zamieszkujejącą w lokalu w tym samym budynku (budynkach zasilanych z tego samego przyłącza) ustalonego w danym okresie rozliczeniowym wg podanych wyżej zasad.

8. Jeżeli użytkownik nie poda stanu wodomierzy do rozliczenia lub ich odczyt jest niemożliwy z przyczyn niezawinionych przez użytkownika lokalu (np. awarię wodomierza), obciążenia tego lokalu kosztami dostawy wody i odprowadzania nieczystości dokonuje się w wielkości iloczynu średniego zużycia na osobę zamieszkałą w tym lokalu za dwa poprzednie okresy rozliczeniowe przypadające na to samo półrocze co okres rozliczany i ilości osób zamieszkujących w lokalu w okresie rozliczeniowym.
9. W przypadku zaległości w opłatach eksploatacyjnych powyżej trzech miesięcy, zarząd może podjąć decyzję o odłączeniu dostaw ciepłej wody do lokalu, w celu zmniejszenia narastania zaległości w opłatach.

2.4 Koszty wywozu nieczystości stałych.

1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują koszty spółdzielni związane z :
 - (a) opłatami za dzierżawę pojemników do składowania nieczystości oraz za wywóz tych nieczystości, uiszczanych przez spółdzielnię na rzecz usługodawców zewnętrznych.
 - (b) utrzymaniem własnych urządzeń i środków transportowych do wywozu nieczystości wraz z opłatami za korzystanie z wysypisk czy spalarni śmieci.
2. Koszty wywozu nieczystości stałych ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Rozliczenia tych kosztów na poszczególne lokale mieszkalne dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach.
3. Rozliczenia kosztów wywozu nieczystości stałych na poszczególne lokale użytkowe dokonuje się na podstawie norm zakładowych wywozu nieczystości określonych przez usługodawcę zewnętrznego, podanych w m^3 .

2.5 Koszty utrzymania domofonów.

1. Koszty utrzymania instalacji domofonowej ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdej z nieruchomości.
2. Rozliczenie 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 Koszt utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu i dojazdach do budynków.

1. Koszty utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu i dojazdach do budynków ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdej z nieruchomości.
2. Rozliczenie kosztu utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu i dojazdach do budynków dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zameldowanych osób.

3. W stosunku do lokali użytkowych stawki na pokrycie kosztów utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu i dojściach do budynków mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszt utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu i dojściach do budynków. Wysokość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza.
4. W stosunku do lokali mieszkalnych, których użytkownicy w sposób rażący nie przestrzegają postanowień regulaminu „Ogólne zasady użytkowania lokali i części wspólnych budynku oraz zasady współżycia mieszkańców Spółdzielni, Mieszkaniowej Piotrowo” w zakresie utrzymania porządku i czystości, stawki na pokrycie kosztów utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu i dojściach do budynków mogą być wyższe niż dla pozostałych lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszt utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu i dojściach do budynków. Wysokość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza na wniosek większości mieszkańców budynku w których znajdują się przedmiotowe lokale.

2.7 Podatek od nieruchomości.

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości i podatek gruntowy jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na :
 - (a) podatek gruntowy,
 - (b) podatek od lokali mieszkalnych,
 - (c) podatek od lokali użytkowych,
 - (d) podatek od pozostałych lokali w budynkach niemieszkalnych (np. zespoły garażowe).
2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust.1 poz.(a) i (b) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli w lokalu jest prowadzona działalność powodująca wzrost podatku, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
3. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust.1 poz.(a) i (c) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu,
4. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność rozlicza się z tytułu podatku bezpośrednio z gminą.

2.8 Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.

1. Ponośzone przez spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Jeśli charakter użytkownika lokalu powoduje zmniejszenie obciążeń spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to odpowiednio obniża się obciążenie danego lokalu.

4. Jeśli charakter użytkownika lokalu powoduje zwiększenie obciążeń spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to skutki tego wzrostu obciążają dany lokal.
5. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, rozlicza się z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu bezpośrednio z właścicielem gruntu.

2.9 Utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku, osiedlu.

1. Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości spółdzielni określonych w art.40 pkt.2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych. Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się związane z nimi koszty spółdzielni, określone rodzajowo w pkt.1 ust. od 1a do 1i.
2. Rada nadzorcza spółdzielni dokonuje corocznie podziału kosztów utrzymania nieruchomości wymienionych w ust.1 na :
 - (a) koszty obciążające nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali,
 - (b) koszty obciążające inne rodzaje działalności spółdzielni.

3 Ustalanie opłat za lokale.

1. Na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty :
 - (a) posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt.1 ust. od 1a do 1i.
 - (b) właściciel lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt.1 ust. od 1a do 1f oraz ust.1i
 - (c) najemca lokalu mieszkalnego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt.1 ust.1c i 1d oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów,
 - (d) najemca lokalu użytkowego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt.1 ust.1c i 1d oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z umową,
 - (e) osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu, jaki spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższe niż koszty ponoszone przez spółdzielnię i przypadające na dany lokal; osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, ale uprawniona do lokalu zamiennego albo socjalnego, wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu, albo innych opłat, jakie byłaby obowiązana wnosić, gdyby stosunek regulujący tytuł prawny do lokalu prawny nie wygasł,
 - (f) przypadające na lokal służący potrzebom własnym spółdzielni koszty określone w pkt.1 ust. od 1a do 1i. obciążają koszty działalności, której dany lokal służy.

2. Użytkownik lokalu będący członkiem spółdzielni wnosi opłaty określone w pkt.3 ust.1 powiększone o przypadający na członka udział w kosztach działalności społeczno-kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię.
3. Określona w ust.1 opłata za użytkowanie danego lokalu dla użytkownika będącego :
 - (a) członkiem spółdzielni jest pomniejszana o przysługujący danemu członkowi udział w pożytkach z działalności spółdzielni,
 - (b) właścicielem lokalu jest pomniejszana o przysługujący danemu właścicielowi udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.
4. Jeżeli część pomieszczeń ogólnego użytku w danej nieruchomości jest udostępniana czasowo do wyłącznego korzystania przez daną osobę (pomieszczenia ogólnego użytku), to osoba ta obowiązana jest wносить z tego tytułu comiesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie o udostępnienie pomieszczeń. Opłaty te są :
 - (a) pożytkiem z działalności spółdzielni, jeśli spółdzielnia jest wyłącznym właścicielem danej nieruchomości,
 - (b) pożytkiem z nieruchomości wspólnej, jeśli dana nieruchomość jest współwłasnością co najmniej dwóch osób.
5. Sprawy podatku od towarów i usług (VAT) należnego od opłat określonych w ust.1 i ust.4 regulują odrębne przepisy. Podatek VAT od opłaty za używanie danego lokalu podwyższa opłatę określoną według ust.1 i ust.4.
6. Obowiązek wnoszenia opłat 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 ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy spółdzielni.
7. Za opłaty o których mowa w ust.1, solidarnie z osobami, którym przysługują spółdzielnie prawa do lokalu, właścicielami lokali oraz najemcami lokali mieszkalnych, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie (z wyjątkiem osób pełnoletnich zstępných, pozostających na ich utrzymaniu ????) a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem spółdzielnia nalicza :
 - (a) w przypadku członków, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu — odsetki za zwłokę określone w statucie,
 - (b) w przypadku właścicieli lokali lub najemców lokali mieszkalnych — ustawowe odsetki za zwłokę,
 - (c) w przypadku najemców lokali użytkowych — odsetki za zwłokę określone w umowie.
9. O zmianie opłat za używanie lokalu spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokalu, co najmniej do ostatniego dnia miesiąca, poprzedzającego miesiąc, od którego mają obowiązywać zmienione opłaty. Zmiany wysokości czynszu najmu

lokalu mieszkalnego dokonywane są w trybie określonym ustawą o ochronie praw lokatorów. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Na żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu, spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.

10. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym., którego tryb określa statut lub na drodze sądowej. Właściciele lokali niebędący 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.
11. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone w kasie spółdzielni, przelewami lub wpłatami na rachunek bankowy Spółdzielni.

4 Obowiązki Spółdzielni.

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest 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 2 i 3.
2. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje :
 - (a) naprawę i wymianę wewnętrznych instalacji wodociągowych, z wyłączeniem urządzeń odbiorczych wraz z wężykami podłączeniowymi i z wyłączeniem urządzeń pomiarowych,
 - (b) naprawę i wymianę wewnętrznych instalacji ciepłej wody z wyłączeniem urządzeń odbiorczych wraz z wężykami podłączeniowymi i z wyłączeniem urządzeń pomiarowych (wodomierzy),
 - (c) naprawę i wymianę wewnętrznych instalacji gazowych, bez urządzeń odbiorczych i pomiarowych,
 - (d) naprawę i wymianę wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, bez urządzeń techniczno-sanitarnych i z wyłączeniem przewodów odpływowych z urządzeń do przewodów odprowadzających w ścianach, oraz z wyłączeniem udrażniania przewodów odpływowych,
 - (e) naprawę i wymianę wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, bez urządzeń pomiarowych i termostatów,
 - (f) naprawę i wymianę wewnętrznych instalacji telefonicznej, domofonowej, elektrycznej oraz anteny zbiorczej oraz anteny zbiorczej - z wyłączeniem osprzętu (gniazd, bezpieczników).

W przypadku konieczności uszkodzenia innych elementów lokalu w celu wykonania naprawy wewnątrz lokalu, wymienionej w ust.1 (kucie ścian, podłóg), obowiązkiem spółdzielni jest doprowadzenie do stanu pierwotnego elementów wyposażenia standardowego lokalu (ścian, podłóg, tynków). Wyposażenie ponad standardowe (tapety, panele, parkiety,

glazura) doprowadza do stanu pierwotnego właściciel (użytkownik) lokalu lub spółdzielnia za odpłatnością.

3. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków spółdzielni obciążają członków zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki członka w zakresie napraw wewnątrz lokalu uznaje się :

- (a) naprawy i wymianę podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych,
- (b) naprawy drzwi i okien,
- (c) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń,
- (d) naprawy przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- (e) malowanie lub tapetowanie ścian i sufitów oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
- (f) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej , wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu zabezpieczenia ich przed korozją.

Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy członka lub osób z nim zamieszkających obciąża członka Spółdzielni.

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków członka oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością zainteresowanego członka, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu.

5 Bonifikaty w opłatach za używanie lokali.

1. W przypadku trwającej dłużej niż 3 dni przerwy w funkcjonowaniu instalacji RTV lub domofonu użytkownikowi przysługuje obniżka opłat w wysokości $\frac{1}{30}$ danego składnika opłaty miesięcznej za każdy dzień przerwy w funkcjonowaniu tych urządzeń.
2. W przypadku obniżenia standardu użytkowania lokalu w wyniku niezadowolającego poziomu świadczonych usług lub niewykonania przez spółdzielnię
3. Ustala się, w postaci załącznika do regulaminu, wykaz lokali o obniżonym standardzie i przysługujących z tego tytułu bonifikatach w opłatach eksploatacyjnych.
4. Obniżki w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Kwoty udzielonych bonifikat i przyznanych odszkodowań stanowią zmniejszenie przychodów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „PIOTROWO” w dniu 18 lutego 2006 roku.

Skład L^AT_EX + L^AT_EX