

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBEM LOKALOWYM SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WILGA 2000” I USTALANIA OPŁAT ZA KORZYSTANIE Z LOKALI

Regulamin opracowany został na podstawie zasad zawartych w postanowieniach Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wilga 2000”, zgodnie z wymaganiami Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. nr 119 poz. 1116), Ustawy z dnia 16.09.1982 Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami) oraz Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. (Dz.U.z 2004r. nr 141 poz. 1492) oraz przepisów wynikających z kodeksu cywilnego.

I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

- Regulamin niniejszy ustala zasady pokrywania kosztów i ustalania opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
- Gospodarka zasobami lokalowymi o której mowa w regulaminie obejmuje:
 - zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych w halach garażowych oraz zewnętrznych miejsc postojowych, stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - nieruchomości wspólne objęte jej zarządem,
 - mienie spółdzielni wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej.
- 1. Koszty gospodarki zasobem lokalowym Spółdzielni obejmują:
 - koszty utrzymania i eksploatacji lokali,
 - koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości,
 - koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielczego nie przeznaczonego do wyodrębnienia.
- 2. Koszty gospodarki zasobami lokalowymi Spółdzielni ewidencjonuje się oddzielnie dla każdej nieruchomości.
- 3. Podstawą do ustalenia opłat dla lokatorów są roczne plany gospodarczo – finansowe Spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego Regulaminu. Różnica pomiędzy rzeczywistymi kosztami a przychodami z tej gospodarki wynikająca z rozliczenia rocznego zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobem lokalowym Spółdzielni w roku następnym, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.



II KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALI I USTALANIE ZALICZEK NA ICH POKRYCIE

§ 2

Zasady rozliczania i podziału kosztów eksploatacji i utrzymania lokali są takie same dla wszystkich typów lokali, bez względu na formę własności.

Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu zaliczamy:

- koszty energii cieplnej zużytej na ogrzewanie lokalu,
- koszty energii cieplnej zużytej do podgrzania wody,
- koszty gazu zużytego na ogrzewanie lokalu i podgrzanie wody,
- koszty zimnej wody liczonej łącznie z wodą zużytą jako woda ciepła i kanalizacja.

§ 3

Zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej i gazu na cele ogrzewania i podgrzania wody określa Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej.

§ 4

1. Koszty dostawy wody do lokali i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla każdej nieruchomości w/g. wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych budynkach danej nieruchomości.
2. Koszty dostawy wody do lokali wyliczane są jako iloczyn obowiązujących cen na zimną wodę i ilości zużytej wody zimnej i ciepłej (zimna woda, podgrzana), a koszty odprowadzania ścieków, jako iloczyn obowiązujących cen na ścieki i ilość zużytej wody zimnej i ciepłej przyjmując, że 1 m³ zużytej wody odpowiada 1 m³ odprowadzonych ścieków.
3. Koszty dostawy wody do lokali i odprowadzania ścieków z lokali pokrywane są przez użytkowników lokali w formie zaliczek miesięcznych na poczet tych kosztów w wysokości wynikającej z przeciętnego zużycia za dwa poprzednie okresy rozliczeniowe lub ustalonej przez użytkownika.
4. Naliczone zaliczki podlegają indywidualnemu rozliczeniu w oparciu o faktyczne zużycie wynikające ze wskazań wszystkich wodomierzy dla danego lokalu. Rozliczenia zaliczek Spółdzielnia dokonuje dwa razy w roku kalendarzowym (na dzień 30 czerwca i na dzień 31 grudnia) w oparciu o dokonane przez pracownika Spółdzielni odczyty.
5. W przypadku braku odczytu wodomierza spowodowanego awarią urządzenia lub brakiem możliwości odczytu niezawinionym przez Użytkownika zużycie na tym urządzeniu szacuje się na podstawie średniego zużycia z pełnych poprzednich trzech okresów rozliczeniowych tj. 18 miesięcy.

6. W przypadku zgłoszenia przez Użytkownika uszkodzenia wodomierza, podstawą do rozliczenia wody do dnia jego wymiany jest średnie zużycie wody wykazywane przez wodomierz przynależny do danego lokalu z pełnych poprzednich trzech okresów rozliczeniowych, tj. 18 miesięcy.
7. W przypadku mechanicznego uszkodzenia wodomierza, bądź innego uszkodzenia noszącego znamiona ingerencji Użytkownika, wszelkie koszty wymiany urządzenia ponosi Użytkownik, a koszty zużycia wody będą rozliczane według ilości zgłoszonych do zamieszkania osób w wysokości dwukrotności średniego zużycia wody na 1 osobę w budynku.
8. W przypadku :
 - a. stwierdzenia nielegalnego poboru wody z pominięciem wodomierza, przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem;
 - b. uszkodzenia lub zerwania plomby;
 - c. samowolnego montażu lub demontażu wodomierza;
 - d. stwierdzenia zamierzonego działania użytkownika w celu zafałszowania wskazań wodomierza, m.in. przez powstrzymywanie biegu urządzeń pomiarowych przez ingerencję z zewnątrz wykazanego przez wskaźnik pola magnetycznego;

Użytkownik lokalu zostanie obciążony:

- a. kosztami doprowadzenia instalacji do stanu pierwotnego pozwalającego na jej eksploatację,
 - b. zobowiązany do zapłaty odszkodowania w kwocie 3 000,00 zł, płatnego w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty.
9. Różnice wynikające z kosztów wody zimnej zaewidencjonowanej wg faktur MPWiK a wpłatami lokatorów wg sumy wskazań wodomierzy indywidualnych stanowią koszty wody gospodarczej.
 10. Woda gospodarcza rozliczana jest ~~raz~~ dwa razy w roku (na dzień 30 czerwca i na dzień 31 grudnia) odrębnie dla każdej nieruchomości. Rozliczenie za półrocze dostarczane jest mieszkańcom wraz z rozliczeniem wody z liczników. Podstawą do rozliczenia wody gospodarczej jest 1m² powierzchni użytkowej mieszkań w danej nieruchomości.

§ 5

Koszty badania lub wymiany wodomierzy w ramach ich legalizacji ewidencjonowane są w podziale na poszczególne nieruchomości.

§ 6



Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości i stanowią koszt utrzymania nieruchomości wspólnej.

III KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI.

§ 7

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości ponoszą proporcjonalnie do powierzchni użytkowej właściciele lokali bez względu na to czy są członkami Spółdzielni, czy też nie.
 - a) W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza.
 - b) W stosunku do lokali mieszkalnych obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli całość lub część lokalu mieszkalnego zostanie przeznaczona na prowadzenie działalności gospodarczej. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólnej danej nieruchomości, chociażby właściciel lokalu wyodrębnionego bezpośrednio z tych części nie korzystał.

§ 8

1. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości lub na podstawie dokonanych rozliczeń omówionych w niniejszych zasadach.
2. Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości składają się w szczególności:
 - koszty energii elektrycznej zużywanej w częściach wspólnych, (klatki, schodowe, korytarze, piwnice, strychy, hale garażowe, oświetlenie terenu w obrębie nieruchomości, budynku) obciążają nieruchomość według zużycia odczytanego z liczników.
 - koszty ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych, lub inne rodzaje ubezpieczeń obciążają nieruchomość w oparciu o zawarte polisy ubezpieczeniowe.
 - koszty utrzymania czystości i konserwacji bieżącej na nieruchomości wspólnej.



- koszty utrzymania zieleni przy budynkach w obrębie danej nieruchomości.
 - koszty zużycia mediów (centralne ogrzewanie, ciepła woda, zimna woda, kanalizacja, nieczystości stałe) zużyte w częściach wspólnych nieruchomości obciążają daną nieruchomość w oparciu o przyjęte w Spółdzielni metody rozliczania mediów (różnica pomiędzy kosztami poniesionymi w danej nieruchomości a kosztami obciążającymi poszczególne lokale).
 - koszty zarządu (administrowania) nieruchomością wspólną obciążają daną nieruchomość w oparciu o prowadzoną odrębnie ewidencję księgową kosztów ogólnych i zarządu Spółdzielni zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont) i uchwalonym planem finansowo – gospodarczym Spółdzielni.
 - koszty odpisu na fundusz remontowy tworzony na podstawie art.6 ust.3 Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych i obowiązującego Regulaminu Tworzenia i Wykorzystania Funduszu Remontowego w S.M. „Wilga 2000”.
 - koszty przeglądów technicznych zgodnie z wymogami prawa budowlanego oraz wszelkich innych konserwacji dotyczących części wspólnych nieruchomości.
 - koszty konserwacji i napraw instalacji domofonowej.
 - wszelkie inne koszty nie wymienione powyżej i poniesione przez Spółdzielnię a dotyczące części wspólnej nieruchomości obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawców lub wynikają z prowadzonej odrębnej ewidencji księgowej Spółdzielni zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont).
3. Koszty dźwigów ewidencjonowane są oddzielnie dla każdego budynku wyposażonego w urządzenie dźwigowe i obejmują:
- koszty dozoru technicznego,
 - koszty konserwacji stałej,
 - koszty napraw.
- Koszty dźwigów dzielone są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali począwszy od pierwszej kondygnacji (pierwszego przystanku), przy założeniu, że poziom „0” stanowi hala garażowa.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości dzielone są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich typów lokali.

§ 9

IV KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI MIENIA SPÓŁDZIELNI



1. Pod pojęciem mienia spółdzielni rozumie się wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność Spółdzielni i nie przeznaczone do wyodrębnienia, jak też mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania, a w szczególności nieruchomości niezabudowane, w tym:

- a. chodniki i ciągi pieszo-jezdne,
- b. ulice wewnętrzne osiedla, parkingi i zatoki postojowe,
- c. oświetlenie terenów i ulic ogólnodostępnych (latarnie),
- d. ogólnodostępna, bądź dostępna tylko dla mieszkańców osiedla drobna forma architektoniczna i tereny zielone z wyłączeniem terenów przypisanych do konkretnych nieruchomości zabudowanych,

W skład mienia opisanego w punktach a.-d. wchodzi niżej wymienione działki o ogólnej powierzchni 23.664 m²

- działka nr 12/4 o powierzchni 1.108 m²,
- działka nr 12/5 o powierzchni 986 m²,
- działka nr 12/6 o powierzchni 1.016 m²,
- działka nr 12/26 o powierzchni 1.674 m²,
- działka nr 12/28 o powierzchni 1.383 m²,
- działka nr 12/29 o powierzchni 4.688 m²,
- działka nr 12/31 o powierzchni 503 m²,
- działka nr 12/32 o powierzchni 1.132 m²,
- działka nr 12/33 o powierzchni 5.035 m²,
- działka nr 12/34 o powierzchni 934 m²,
- działka nr 12/36 o powierzchni 373 m²,
- działka nr 12/37 o powierzchni 1.307 m²,
- działka nr 12/39 o powierzchni 2.207 m²,
- działka nr 12/59 o powierzchni 984 m²,
- działka nr 9/1 o powierzchni 334 m²,

2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni są ewidencjonowane w rozbiściu na poszczególne kategorie kosztów. Rozliczenia tych kosztów na poszczególne lokale mieszkalne/użytkowe i segmenty dokonuje się proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

3.

4. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego zalicza się w szczególności:



- a. Oświetlenie terenu przypadającego na oświetlenie działek wskazanych w części IV pkt 1
- b. Amortyzacja systemu kontroli dostępu dotyczącego działek wskazanych w części IV pkt 1
- c. Energia elektryczna systemu kontroli dostępu działek wskazanych w części IV pkt 1
- d. Podatek od nieruchomości działek wskazanych w części IV pkt 1
- e. Podatek z tytułu wieczystego użytkowania gruntów działek wskazanych w części IV pkt 1
- f. Opłata z tytułu współuczestnictwa w kosztach utrzymania Kanału Gocławskiego
- g. Konserwacje i bieżące naprawy dokonywane na działkach wskazanych w części IV pkt 1
- h. Sprzątanie powierzchni działek wskazanych w części IV pkt 1
- i. Zapewnienie prawidłowego stanu mienia wskazanego w części IV pkt 1 w okresie jesienno-zimowym (usuwanie śniegu, zabezpieczenie nawierzchni)
- j. Koszty odpisu na fundusz remontowy tworzonego na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w oparciu o obowiązujący Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego S.M. „Wilga 2000”

Koszty zarządzania wyliczane proporcją powierzchni mienia Spółdzielni do powierzchni wszystkich gruntów będących w zarządzie Spółdzielni plus całkowita powierzchnia budynków wielorodzinnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni . Powierzchnia mienia Spółdzielni wynosi 23.664 m², powierzchnia wszystkich gruntów będących w zarządzie Spółdzielni wynosi 77.874 m², a całkowita powierzchnia budynków wielorodzinnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni wynosi 82.776,17 m². Współczynnik do wyliczeń kosztów zarządzania wynosi 0,1473.

V KOSZTY I PRZYCHODY UTRZYMANIA OCHRONY OSIEDLA

1. Koszty związane z ochroną osiedla ewidencjonowane są na koncie Ochrona osiedla i rozliczane proporcjonalnie do ilości lokali mieszkalnych/użytkowych i segmentów znajdujących się w granicach terytorialnych osiedla.
2. Nadwyżka przychodów nad kosztami utrzymania ochrony osiedla stanowi przychód roku następnego.
3. Nadwyżka kosztów utrzymania ochrony osiedla nad przychodami stanowi koszt roku



następnego.

VI POŻYTKI I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBEM MIESZKANIOWYM

§ 10

1. Pożytki i inne przychody z części wspólnej nieruchomości służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali w częściach proporcjonalnych do ich udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Najemcy lokali i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych wyżej.
2. Pożytki i inne przychody z części wspólnej nieruchomości rozliczane są proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali wyodrębnionych oraz zajmowanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

§ 11

1. Przychody z działalności Spółdzielni w zakresie najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni oraz inne przychody nie zaliczone do przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi pomniejszone o koszty własne tych przychodów, przeznaczone są na obniżenie opłat eksploatacyjnych na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych oraz kosztów mienia spółdzielni członkom Spółdzielni będących właścicielami lokali wyodrębnionych i posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Przychody przeznaczone na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych oraz mienia Spółdzielni, o których mowa w pkt. 1 rozliczane są proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali. Właściciele lokali wyodrębnionych oraz spółdzielczego własnościowego prawa do lokali nie będący członkami Spółdzielni wnoszą opłaty na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz mienia Spółdzielni na poziomach kosztów rzeczywistych.



VII ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE



§ 12

1. Opłaty na pokrycie poszczególnych kosztów utrzymania i eksploatacji zasobu mieszkaniowego ustalane są w planie finansowo-rzeczowym Spółdzielni.
2. Poszczególni użytkownicy lokali bez względu na posiadany tytuł prawny do lokalu wnoszą opłaty:
 - a. zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu,
 - b. opłaty eksploatacyjne podstawowe obejmujące koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości,
 - c. opłaty eksploatacyjne ogólne obejmujące koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni.
- Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania dźwigów wnoszą wszyscy użytkownicy lokali bez względu na posiadany tytuł prawny do lokalu zamieszkujący w budynkach wyposażonych w dźwigi, przy czym opłaty ustalane są dla poszczególnych budynków.
- Podstawą do rozliczania kosztów jest m² powierzchni użytkowej lokali z wyjątkiem:
 - opłat za ciepłą i zimną wodę oraz odprowadzanie ścieków, tu podstawą do rozliczania kosztów jest 1 m³ zużytej wody.
3. Właściciele segmentów jednorodzinnych znajdujących się na terenie zasobów Spółdzielni, którzy nie są członkami Spółdzielni wnoszą opłaty w zakresie obejmującym koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni.
4. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu, zgodnie z Umową zawartą ze Spółdzielnią.
5. Użytkownicy lokali zajmujący lokale bez tytułu prawnego opłacają odszkodowanie w wysokości określonej w umowie najmu, lub wysokości nie mniejszej niż koszty eksploatacji i utrzymania tych lokali. Spółdzielnia może podnieść wysokość odszkodowania o utracone korzyści.

§ 13

Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu, Spółdzielnia potrąca z wkładu mieszkaniowego, lub budowlanego do wypłaty osobie uprawnionej, wymagane zobowiązania członka z tytułu nieopłacania opłat za lokal.

§ 14

1. Rozliczenie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach roku kalendarzowego.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję kosztów, pożytków i przychodów dla każdej



nieruchomości zabudowanej budynkami oraz dla nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni traktując ją jako jedną nieruchomość Spółdzielni.

§ 15

1. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu wynikającą z Uchwał podejmowanych przez Zarząd w sprawie określenia odrębnej własności lokali.
2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu powierzchni balkonów, loggii, tarasów oraz części powierzchni, których wysokość od podłogi do sufitu nie przekracza 140 cm . Jeżeli wysokość pomieszczeń lub ich części wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

§ 16

Częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. Do części wspólnej nieruchomości zalicza się: suszarnie, klatki schodowe, korytarze, elementy infrastruktury technicznej, drogi, chodniki, drobne formy architektoniczne, zieleń, pomieszczenia i urządzenia wężła ciepłego i wodociągowego, hydrofornie, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach oraz instalacje w części określonej poniżej.

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie utrzymania zasobów mieszkaniowych należy w szczególności:

- Naprawa lub wymiana elementów zewnętrznych budynku:
 - pokryć dachowych,
 - drzwi do komór śmieciowych,
 - lamp oświetlenia zewnętrznego,
 - oświetlenia oznakowania budynków,
 - tablic informacyjnych nieruchomości umieszczonych na elewacji budynku,
 - obróbek blacharskich, rynien i rur spustowych,
 - kominów i przewodów kominowych,
 - płyt i balustrad balkonów i tarasów,
 - tynków, ścian, schodów, drzwi i okien na klatkach schodowych i korytarzach pomieszczeń, w których usytuowane są komórki lokatorskie,
 - bram garażowych w halach garażowych wielostanowiskowych i boksach garażowych.
 - instalacji odgromowych.
- Naprawa lub wymiana elementów wewnętrznych budynku:



- ścian, tynków i posadzek na klatkach schodowych, w suszarniach, komorach śmietnikowych, wózkowniach i korytarzach pomieszczeń, w których usytuowane są komórki lokatorskie oraz halach garażowych wielostanowiskowych i boksach garażowych,
- instalacji centralnego ogrzewania od rozdzielaczy w węźle cieplnym do grzejników, z grzejnikami włącznie,
- instalacji ciepłej wody od zaworu w węźle cieplnym do zaworu odcinającego przed wodomierzem lokalowym, z zaworem włącznie,
- instalacji zimnej wody od zaworu za wodomierzem głównym do zaworu odcinającego przed wodomierzem lokalowym, z zaworem włącznie,
- instalacji gazowej od zaworu głównego do zaworu przed odbiornikiem, łącznie z zaworem a bez odbiornika,
- instalacji elektrycznej do zabezpieczenia za licznikowego włącznie,
- instalacji kanalizacyjnej od trójnika na pionie kanalizacyjnym włącznie,
- instalacji wentylacji mechanicznej w halach garażowych,
- instalacji wykrywania tlenku węgla w halach garażowych,
- instalacji domofonowych,
- podręczny sprzęt p. poż.,
- suche piony,
- gablot informacyjnych na klatkach schodowych,
- skrzynek pocztowych,
- szachtów instalacyjnych,
- malowanie klatek schodowych, korytarzy pomieszczeń, w których usytuowane są komórki lokatorskie oraz pozostałych pomieszczeń wspólnych,
- pielęgnacja terenów zielonych.
- utrzymanie czystości w komorach śmietnikowych oraz innych pomieszczeniach wspólnych,
- naprawa i konserwacja elementów ogrodzenia zewnętrznego terenu,
- naprawa i konserwacja drobnej formy architektonicznej (płace zabaw, ławki, trzepaki, śmietniczki, pojemniki na psie odchody),
- naprawa i konserwacja dróg i chodników wewnętrznych,
- naprawa i konserwacja kanałów odwadniających,
- dezynsekcja i deratyzacja części wspólnych nieruchomości i mienia Spółdzielni.

2. Do obowiązków użytkowników: lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży indywidualnych oraz miejsc postojowych w halach garażowych wielostanowiskowych należy w szczególności:

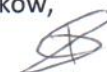
- powiadomienie administracji Spółdzielni lub ochrony o wadliwym działaniu urządzeń

technicznych,

- udostępnienie lokalu Spółdzielni w celu przeprowadzenia remontów, konserwacji,
3. udostępnienia lokalu w celu kontroli sprawności zainstalowanych w lokalu urządzeń pomiarowych różnego rodzaju oraz dokonania odczytu wskazań tych urządzeń,
- w przypadku awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody użytkownik jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia.
- Jeżeli użytkownik jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, przedstawiciel Spółdzielni ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub niepełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, przedstawiciel Spółdzielni jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika; z czynności tych sporządza się protokół.
- usuwania nieprawidłowości wynikających z ustawowych kontroli stanu instalacji technicznych w lokalu, w terminie uzgodnionym w trakcie przeprowadzonej kontroli,
 - dołożenie wszelkich starań, aby nasadzenia na tarasach w donicach odpowiadały wytycznym projektowym z uwzględnieniem technologii izolacyjnej wykluczającej możliwość zasadzenia zieleni głęboko ukorzeniającej się.
 - coroczne dokonywanie przeglądów tarasów ze szczególnym uwzględnieniem sprawdzenia drożności wpustów lub koryt odwadniających.
3. Jeżeli użytkownik lokalu i osoby z nim zamieszkałe wykraczają w sposób rażący lub uporczywy przeciwko regulaminom Spółdzielni albo swoim zachowaniem wywołują uzasadnione zgorzienie u innych mieszkańców lub utrudniają im korzystanie z lokali, Spółdzielnia ma prawo wystąpić w stosunku do tych osób z roszczeniem o zwrot poniesionych w związku z tym strat, niezależnie od możliwości zastosowania wobec użytkowników sankcji przewidzianych Statutem.
4. W wymienionym wyżej przypadku organ samorządu mieszkańców oraz Zarząd Spółdzielni uprawnione są do kierowania odpowiednich wniosków do organów władzy.
5. Niestosowanie się do postanowień Statutu lub regulaminów Spółdzielni a w szczególności regulaminów: gospodarki zasobami mieszkaniowymi i porządku domowego w sposób, który powoduje poniesienie przez Spółdzielnię dodatkowych kosztów obciąża użytkownika lokalu.

§ 17

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności podatków,



opłat za wieczyste użytkowania gruntu, energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin

2. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność wymiaru opłat w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym lub sądowym.

Osobom niebędącym członkami Spółdzielni przysługuje prawo kwestionowania opłat na drodze sądowej, tylko gdy są właścicielami lokalu.

§ 18

1. Opłaty za lokale wnoszone są miesięcznie w terminie do 15-go dnia każdego miesiąca z góry, zgodnie z § 92 Statutu Spółdzielni

§ 19

Traci moc obowiązujący „Regulamin Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Lokalowymi Spółdzielni Mieszkaniowej Wilga 2000 i ustalania opłat za korzystanie z lokali” zatwierdzony Uchwałą nr 2 Rady Nadzorczej z dnia 27 stycznia 2016 roku.

§ 20

Traci moc Uchwała Rady Nadzorczej nr 60 z dnia 26 października 2016 roku. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia Uchwały Rady Nadzorczej nr 5... w dniu 23 lutego 2017 r.

