

REGULAMIN
OKREŚLAJĄCY ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW
GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIASKI” W BIAŁYMSTOKU

Regulamin opracowany został na podstawie:

- Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
- Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
- Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami),
- Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z późniejszymi zmianami),
- przepisów wynikających z Kodeksu Cywilnego,
- Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694 z późniejszymi zmianami),
- Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski”.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Majątek Spółdzielni stanowi wspólną własność wszystkich członków Spółdzielni – zarówno osób fizycznych jak i prawnych co obliguje ich do szczególnej troski o dbałość zarówno w stosunku do części majątku użytkowanego bezpośrednio jak i części użytkowanych wspólnie.

§ 2

Członek Spółdzielni lub właściciele i najemcy nie będący członkami są odpowiedzialni w zakresie postanowień Regulaminu również za wszystkie osoby prawa jego reprezentujących (członków rodziny, domowników, sublokatorów, gości, pracowników, itp.).

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego, który polega na porównaniu kosztów i przychodów tej działalności, a powstałe różnice zwiększają odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.
2. Podstawą prowadzenia działalności Spółdzielni są roczne plany gospodarczo – finansowe uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Jeżeli po uchwaleniu planu gospodarczo – finansowego, następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszcza się korektę ustaleń planu.

§ 4

Na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z podziałem na nieruchomości.

§ 5

1. Regulamin niniejszy określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, najemców lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje:
 - 2.1. eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 2.2. eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnych,
 - 2.3. eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 2.4. eksploatację i utrzymanie garaży.
3. Do rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przyjmuje się średnioroczną powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży.
4. W przypadku wystąpienia w ciągu roku zmian mających istotny wpływ na wysokość kosztów, Spółdzielnia może dokonać ponownego ustalenia opłat za używanie lokali.

II. ZASADY USTALANIA JEDNOSTEK ROZLICZENIOWYCH KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 6

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
 - m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - osoba zamieszkała w lokalu,
 - udział w nieruchomości wspólnej,
 - mieszkanie,
 - jednostki urządzeń pomiarowych,
 - inne jednostki.
2. Powierzchnia użytkowa budynku składa się z powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży.
3. Dla lokali będących w eksploatacji w dniu wejścia w życie niniejszego Regulaminu jest to powierzchnia wynikająca z treści prawomocnej uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, a w pozostałych przypadkach powierzchnia dotychczas stosowana przy wymiarze opłat.
4. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania takich jak pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, powierzchnie zajęte przez meble wbudowane lub obudowane.
 - 4.1. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się powierzchni: balkonów, loggii, tarasów, suszarni, strychów, piwnic i bokówek,
 - 4.2. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się części powierzchni w pomieszczeniach jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części jest poniżej 1,40 m a przy wysokości do 2,20 m, do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni. Ograniczenie wysokości lokalu spowodowane zabudowaniem przez użytkownika lokalu podwieszanego sufitu nie wpływa na ustalenie powierzchni lokalu.
 - 4.3. Powierzchnie lokalu lub jego części o wysokości nie mniejszej niż 2,20 m zalicza się w 100%.
5. Powierzchnią użytkową lokalu użytkowego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania takich jak pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, pomieszczenia składowe, piwnice, powierzchnie zajęte przez meble wbudowane lub obudowane.
 - 5.1. Do powierzchni lokalu użytkowego nie wlicza się powierzchni balkonów, loggii, pawlaczy.
 - 5.2. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali użytkowych (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) dolicza się proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali.
6. Powierzchnię garażu stanowi powierzchnia użytkowa pomieszczenia ograniczona ścianami budowlanymi i uwzględniająca zapisy ust. 4.2.
7. Powierzchnią terenów dzierżawionych jest powierzchnia zabudowy obiektów użytkowych (obiekty tymczasowe, pawilony stałe wybudowane ze środków własnych użytkowników) obliczona wg pomiaru z natury, powiększona o powierzchnię związaną z funkcjonowaniem obiektu – dojścia, dojazdy, tereny zielone lub powierzchnia wydzielonej działki geodezyjnej.

Powierzchni tej nie ujmuje się do powierzchni rozliczeniowej kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
8. Ustalenie ilości osób:
 - a) Przez **osoby zamieszkałe w lokalu** rozumie się osoby zameldowane na pobyt stały lub czasowy oraz osoby faktycznie przebywające w lokalu, mimo nieposiadania aktualnego meldunku w tym lokalu.
 - b) O zmianach stanu zasiedlenia mieszkania użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię. Zmniejszenie lub zwiększenie liczby osób przyjmowanej za podstawę przy ustalaniu opłat uwzględnia się od następnego miesiąca po dacie pisemnego zgłoszenia tej zmiany. Ujawnienie faktu niezgłoszenia przez użytkownika lokalu dodatkowych osób zamieszkałych w lokalu uprawnia Spółdzielnię do podwyższenia opłaty w części zależnej od ilości osób zamieszkałych – o 100% za sześć miesięcy wstecz, niezależnie od naliczenia należnej opłaty od daty ich zamieszkania. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd.

- c) W szczególnych przypadkach (np. pobyt w placówce leczniczej), zwolnienie z opłat w części zależnej od ilości osób zamieszkałych w lokalu może nastąpić wstecz, nie więcej jednak jak za 3 miesiące przed zawiadomieniem o ustaniu przyczyny nieobecności. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd.

Do wniosku użytkownik powinien dołączyć:

- potwierdzenie wymeldowania na pobyt czasowy lub,
- zaświadczenie potwierdzające pobyt poza miejscem zamieszkania lub,
- inne dokumenty potwierdzające nieobecność w mieszkaniu wskazanej osoby.

Jeżeli w lokalu mieszkalnym nikt nie jest zameldowany i faktycznie nikt nie przebywa, Zarząd na wniosek użytkownika lokalu ustala opłatę za używanie lokalu w odniesieniu do składników zależnych od ilości osób, tak jak przy jednej osobie.

9. 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. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Nieruchomość wspólną stanowią:

- dach, ściany,
- wiatrołapy,
- klatki schodowe,
- piwnice, suszarnie, bokówki,
- dźwigi osobowe,
- węzły cieplne,
- pomieszczenia wodomierzy i hydroforni,
- zsypy śmieciowe,
- pomieszczenia techniczne i gospodarcze,
- instalacje elektryczne, wodno - kanalizacyjne i centralnego ogrzewania, gazowe, telekomunikacyjne, domofonowe,
- teren wraz z infrastrukturą w granicach nieruchomości,
- place zabaw w granicach nieruchomości,
- inne pomieszczenia, elementy i urządzenia wymienione w prawomocnej uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu.

Mieniem Spółdzielni są wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej poszczególnym członkom i właścicielom lokali niebędących członkami Spółdzielni – odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych.

W szczególności mienie Spółdzielni obejmuje:

- lokale na potrzeby własne Spółdzielni,
- lokale użytkowe wynajmowane, usytuowane w budynkach mieszkalnych,
- pawilony wolno stojące wynajmowane,
- tereny dzierżawione pod parkingi, pawilony,
- tereny niezabudowane.

Mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych nieruchomościach stanowią w szczególności:

- ciągi jezdne i piesze,
- ogólnodostępne miejsca postojowe,
- tereny zielone,
- place zabaw,
- tereny zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem budynków lub osiedla.

III. ZASADY KWALIFIKOWANIA KOSZTÓW

§ 7

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych i użytkowych obejmują:

- 1.1. koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- 1.2. koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,

- 1.3. *koszty gospodarowania odpadami komunalnymi,*
- 1.4. podatek od nieruchomości,
- 1.5. koszty ubezpieczenia,
- 1.6. opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
- 1.7. koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów,
- 1.8. koszty dostawy gazu,
- 1.9. pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych i użytkowych.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych obejmują:

- 2.1. koszty energii elektrycznej zużytej na cele ogólne (klatki schodowe, dźwigi, piwnice, hydrofornie, węzły itp.),
- 2.2. koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków dla części wspólnej nieruchomości,
- 2.3. koszty utrzymania terenu i zieleni,
- 2.4. koszty utrzymania czystości (sprzątanie, odśnieżanie, itp.),
- 2.5. koszty przeglądów instalacji gazowej, elektrycznej, wentylacyjnej,
- 2.6. koszty konserwacji i napraw części wspólnej nieruchomości w zakresie należącym do Spółdzielni, w tym instalacje gazowe, elektryczne, c.o, c.w., domofonowe,
- 2.7. pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej danej nieruchomości (dezynsekcje, dezynfekcje, deratyzacje, dorabianie kluczy, tablice administracyjne i informacyjne, piasek do piaskownic, ubezpieczenia, itp.),
- 2.8. koszty ogólne Spółdzielni związane z administrowaniem i zarządzaniem nieruchomością, w tym podatek od nieruchomości.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni obejmują:

- 3.1. koszty oświetlenia terenu,
- 3.2. koszty utrzymania terenu i zieleni,
- 3.3. koszty utrzymania czystości,
- 3.4. koszty konserwacji i napraw dojść i dojazdów, infrastruktury osiedlowej, elementów małej architektury, zieleni i placów zabaw,
- 3.5. podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów nieprzypisanych do poszczególnych nieruchomości, a niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania osiedla,
- 3.6. pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania garaży obejmują:

- 4.1. koszty oświetlenia terenu,
- 4.2. koszty utrzymania terenu i zieleni,
- 4.3. *koszty gospodarowania odpadami komunalnymi,*
- 4.4. koszty utrzymania czystości,
- 4.5. koszty konserwacji i napraw,
- 4.6. podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
- 4.7. koszty ubezpieczenia,
- 4.8. pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

5. Spółdzielnia tworzy:

- *fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,*
- *fundusz społeczno - kulturalny,*
- *fundusz pomocy członkowskiej.*

Zasady tworzenia i wydatkowania środków tych funduszy określają odrębne regulaminy.

IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 8

1. Koszty określone w § 7 ust. 1 rozlicza się:

- 1.1. Koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody określa „Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody użytkowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski”.
- 1.2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków zgodnie z „Regulaminem określającym zasady rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski”.

- 1.3. *koszty gospodarowania odpadami komunalnymi w oparciu o uchwałę Rady Miasta Białystok w sprawie "Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Białystok".*
- 1.4. Podatek od nieruchomości – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.
- 1.5. Koszty ubezpieczenia – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.
- 1.6. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.
- 1.7. Koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.
- 1.8. Koszty dostawy gazu w budynkach z gazomierzami centralnymi – na ilość osób w danej nieruchomości.
- 1.9. Pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych i użytkowych – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.

Różnica pomiędzy wniesionymi opłatami a faktycznymi kosztami rozliczana jest na poszczególne nieruchomości na koniec roku kalendarzowego w odniesieniu do m² powierzchni użytkowej.

2. Koszty określone w § 7 ust. 2 rozlicza się odrębnie na każdą nieruchomość na m² pow. użytkowej lokali, niezależnie od posiadanych praw do tych lokali.
3. Koszty określone w § 7 ust. 3 rozlicza się na poszczególne nieruchomości w obrębie osiedla. Koszty przypadające na daną nieruchomość rozlicza się na m² pow. użytkowej lokali, niezależnie od posiadanych praw do tych lokali.
4. Koszty określone w § 7 ust. 4 rozlicza się na m² powierzchni garaży.

V. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 9

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są zobowiązani do uczestniczenia w kosztach związanych z:
 - 1.1. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na ich lokale (§ 7 ust. 1, 2),
 - 1.2. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni (§ 7 ust. 3),
 - 1.3. zobowiązaniami Spółdzielni wynikającymi z zaciągniętych kredytów na budowę ich lokali, na modernizację i remonty kapitalne proporcjonalnie do wielkości lokalu,
 - 1.4. odpisami na fundusz remontowy, *fundusz społeczno-kulturalny i fundusz pomocy członkowskiej (§ 7 ust. 5),*
 - 1.5. zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani do uczestniczenia w kosztach związanych z:
 - 2.1. eksploatacją i utrzymaniem ich lokali (§ 7 ust. 1),
 - 2.2. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych (§ 7 ust. 2),
 - 2.3. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni (§ 7 ust. 3),
 - 2.4. zobowiązaniami Spółdzielni wynikającymi z zaciągniętych kredytów na modernizację i remonty kapitalne oraz z innych tytułów,
 - 2.5. wpłatami na fundusz remontowy, *fundusz społeczno – kulturalny i fundusz pomocy członkowskiej (§ 7 ust. 5),*
 - 2.6. zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów.
3. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są zobowiązani do uczestniczenia w kosztach związanych z:
 - 3.1. eksploatacją i utrzymaniem ich lokali (§ 7 ust. 1).
 - 3.2. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni (§ 7 ust. 2) w części nie pokrytej pożytkami i innymi przychodami z tych nieruchomości.
 - 3.3. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni, przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych nieruchomościach lub osiedlu,
 - 3.4. zobowiązaniami Spółdzielni wynikającymi z zaciągniętych kredytów na modernizację i remonty kapitalne.
 - 3.5. wpłatami na fundusz remontowy.
4. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu są zobowiązane do uczestniczenia w kosztach związanych z:
 - 4.1. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na ich lokale (§ 7 ust. 1 i 2),
 - 4.2. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni (§ 7 ust. 3),

- 4.3. zobowiązaniami Spółdzielni wynikającymi z zaciągniętych kredytów na budowę ich lokali, modernizację i remonty kapitalne,
- 4.4. odpisami na fundusz remontowy,
- 4.5. zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów.

§ 10

1. Opłaty na eksploatację i utrzymanie nieruchomości określa się następująco:
 - 1.1. opłaty za dostawę energii cieplnej ustala się i rozlicza zgodnie z „Regulaminem zasad rozliczania energii cieplnej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski”,
 - 1.2. opłaty za dostawę wody i odprowadzania ścieków – zgodnie z „Regulaminem zasad rozliczania zimnej wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski”,
 - 1.3. *koszty gospodarowania odpadami komunalnymi w oparciu o uchwałę Rady Miasta Białystok w sprawie *Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Białystok*.*
 - 1.4. podatek od nieruchomości – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej,
 - 1.5. koszty ubezpieczenia – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej,
 - 1.6. opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej,
 - 1.7. opłaty za eksploatację i konserwację dźwigów – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej,
 - 1.8. opłaty za zużycie gazu w budynkach z gazomierzami centralnymi – w formie zaliczek proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w *danej nieruchomości* w oparciu o średnie zużycie i obowiązujące ceny. Rozliczenia wniesionych zaliczek w odniesieniu do faktycznie poniesionych kosztów dokonuje się po zakończeniu okresu rozliczeniowego,
 - 1.9. opłaty za eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni ustala się jednolicie dla wszystkich nieruchomości na podstawie planowanych kosztów utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na poszczególne lokale.
 - 1.10. odpisy na fundusz remontowy - zgodnie z „Regulaminem tworzenia i wydatkowania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski”,
 - 1.11. *odpisy na fundusz społeczno - kulturalny zgodnie z „Regulaminem funduszu, społeczno - kulturalnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski” w Białymstoku”.*
 - 1.12. *odpisy na fundusz pomocy członkowskiej zgodnie z „Regulaminem funduszu pomocy członkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski”.*
2. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokali wnoszą opłaty określone w § 10 ust. 1.
 - 2.1. Osoby przyjęte w poczet członków wnoszą opłaty określone w § 10 ust. 1 od następnego dnia po dacie przyjęcia w poczet członków.
3. Członkowie Spółdzielni posiadający odrębną własność lokali wnoszą opłaty określone w § 10 ust. 1 za wyjątkiem pkt. 1.4; 1.6.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni wnoszą opłaty związane z utrzymaniem ich lokali jak w § 10 ust. 1 za wyjątkiem pkt. 1.4; 1.6; 1.11; 1.12.
5. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, a posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokali wnoszą opłaty związane z utrzymaniem ich lokali określone w § 10 ust. 1 za wyjątkiem pkt. 1.11; 1.12.

VI. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 11

W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:

1. sprawną obsługę administracyjną,
2. możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń w ramach budynków i *wydzielonych nieruchomości*,
3. utrzymać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należytych stanie technicznym zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom,
4. czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku w otoczeniu budynków.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.

2. 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 wielkości ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 13

1. Opłaty za używanie lokali wnoszone są na rachunek bankowy Spółdzielni co miesiąc do ostatniego dnia miesiąca za dany miesiąc. Za datę zapłaty przyjmuje się datę wpływu na rachunek Spółdzielni.
2. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokali powstaje z chwilą postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika lub z datą wykazaną w tytule prawnym do lokalu.
3. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy.
4. Użytkownik lokalu nie może samowolnie potrącać swych należności z opłat za użytkowanie lokalu należnych Spółdzielni.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 10 ust. 1 Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.
6. Za opłaty określone w § 10 solidarnie z osobami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz właścicielami lokali odpowiadają stale z nimi zamieszkujące w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich dzieci i wnuków pozostających na utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą opłaty za wynajmowany lokal zgodnie z warunkami umowy najmu. Za zapłatę opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
8. W przypadku gdy użytkownik lokalu posiada dodatkowe pomieszczenie (bokówka) jest zobowiązany do uiszczenia z tego tytułu dodatkowej opłaty,
9. *Za zabudowane części nieruchomości wspólnej (np. klatek schodowych, korytarzy, terenów przybłokowych) pobiera się opłaty od osób, w których posiadaniu znajdują się opisane w niniejszym punkcie zabudowane części nieruchomości wspólnej.*
10. *Opłaty, o których mowa w § 13 pkt 8 i 9 stanowią pożytki danej nieruchomości.*

§ 14

1. Wysokość opłat wnoszonych przez najemców lokali użytkowych ustalana jest w drodze negocjacji. Najemcy lokali użytkowych oprócz najmu ponoszą koszty za dostarczone media (c.o., c.w., z.w., odprowadzanie ścieków, gaz i inne tytuły), które nie podlegają rozliczeniu. Wysokość czynszu najmu nie jest związana z wysokością obciążeń lokali użytkowych lecz wynika z warunków umowy najmu.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski” w dniu 27.05.2008 r. uchwałą nr 13 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Zmiany do Regulaminu zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski” w dniu 26 lutego 2013 r., w dniu 16.05.2017 r. oraz w dniu 30.01.2018 r.