

## REGULAMIN

### rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Siemion”.

#### Podstawa prawna.

-----

- Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Siemion”

### 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

Regulamin ustala zasady określające koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady ustalania opłat za lokale.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.

1.1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują :

- 1/. obsługę eksploatacyjną nieruchomości w których są ustanowione tytuły prawne do lokali
- 2/. odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych
- 3/. dostawę wody i odprowadzanie ścieków
- 4/. wywóz nieczystości stałych
- 5/. utrzymanie zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych
- 6/. utrzymanie domofonów
- 7/. podatek od nieruchomości
- 8/. opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu
- 9/. ubezpieczenia majątkowe
- 10/. energię elektryczną poza lokalem
- 11/. dostawę gazu
- 12/. dostawę energii cieplnej
- 13/. utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach

1.2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości z podziałem na poszczególne lokale ( mieszkania, lokale użytkowe, garaże ).

W przypadku ,gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości poniesione koszty są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

1.3. Podstawą do zaliczkowych rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych spółdzielni uchwalonych przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.

Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach działania spółdzielni, to dopuszczalna jest zmiana ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.

Podwyższenie opłat za używanie lokali mieszkalnych nie może jednak być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, z wyjątkiem opłat za dostawę mediów.

- 1.4. Okresem rozliczeniowym eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
- 1.5. Różnica między faktycznymi kosztami a przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w danym roku, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.
- 1.6. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jednostką fizyczną jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego to do powierzchni zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania np. : pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje.
- 1.7. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego : balkonów, loggii, tarasów, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic.
- 1.8. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych jak : kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, piwnice itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane.  
Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest jego powierzchnią użytkową. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali użytkowych ( np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne ) należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.
- 1.9. Do powierzchni garażu zalicza się powierzchnię użytkową tego pomieszczenia.
- 1.10. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o. oraz powierzchnie pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. a wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych ( np. przedpokój, ubikacja itp. ) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie : balkonów, tarasów, klatek schodowych, piwnic, pralni, suszarni domowych, wózkowni i loggii nie posiadających grzejników i nie ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń itp., objętych przydziałem lub umową użytkowania mieszkania. Dotyczy to również powierzchni piwnic przynależnych do lokali użytkowych jeśli piwnica nie jest wyposażona w instalacje c.o. oraz nie może być ogrzewana pośrednio ciepłem z innych pomieszczeń.
- 1.11. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zameldowane oraz zamieszkałe w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy, zgodnie z oświadczeniem osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu.

## **2. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości**

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

- 2.1.1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują :

- 1/ utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków, utrzymanie terenów zielonych nieruchomości, odśnieżanie itp.
    - 2/ konserwację i remonty bieżące, przeglądy, obsługę techniczną
    - 3/ koszty obsługi administracyjnej ( wynagrodzenia i narzuty pracowników

- obsługi, k-szty BHP, usługi informatyczne, szkolenia, prenumeraty, delegacje, materiały biurowe, usługi pocztowo-telekomunikacyjne, opłaty sądowe, notarialne, bankowe )
- 4/ koszty obsługi mienia spółdzielni ( wynagrodzenia i narzuty, naprawy sprzętu biurowego, utrzymanie budynku administracji w tym usługi komunalne, ubezpieczenie, podatki, remonty i konserwacje, utrzymanie terenu, amortyzacja itp. ).
  - 5/ koszty ogólne spółdzielni ( wynagrodzenia i narzuty, obsługa organów spółdzielni, k-szty biurowe, obsługa prawna, składki na rzecz organizacji, spółdzielczych, reprezentacja ).
  - 6/ pozostałe koszty
- 2.1.2. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej.
- 2.2. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych
- 2.2.1. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m<sup>2</sup> określonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Określone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości, w zależności od ich stanu technicznego oraz potrzeb remontowych.
  - 2.2.2. W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów nieruchomości. Wysokość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza.
  - 2.2.3. Działania techniczne polegające na ulepszeniu budynków ( np. modernizacja ) nie są zaliczane do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i nie są uwzględniane w wysokości odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Poniesione nakłady zwiększają wartość budynku i muszą być sfinansowane przez osoby posiadające tytuły prawne do lokali.
  - 2.2.4. W rozliczeniu wyniku finansowego eksploatacji i utrzymania nieruchomości za dany rok wyodrębnia się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące :
    - 1/ kwotę naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
    - 2/ kwotę poniesionych przez spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości,
    - 3/ różnicę między poz. 1 a poz. 2.
- 2.2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków
- 2.3.1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują koszty spółdzielni związane z zakupem wody i odprowadzaniem ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych.
  - 2.3.2. W budynkach posiadających wodomierze główne, a w których poszczególne ujęcia wody mają zainstalowane wodomierze indywidualne, koszty ponoszone przez spółdzielnię za dostawę wody i odprowadzanie ścieków odnosi się na poszczególne budynki.

Opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków ustala się dla poszczególnych lokali zaliczkowo na okresy rozliczeniowe w wysokości wynikającej z rozliczenia poprzedniego okresu.

Po upływie każdego okresu rozliczeniowego dokonuje się dla poszczególnych

lokali rozliczenia różnicy między zaliczkowymi opłatami a kosztami faktycznie przypadającymi na poszczególne lokale.

- 2.3.3. Różnice pomiędzy wskazaniami wodomierzy głównych budynków a sumą wskazań indywidualnych wodomierzy w poszczególnych lokalach rozliczona zostanie na wszystkie lokale spółdzielni proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
- 2.3.4. Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie wodomierzy lub uniemożliwia dokonywanie odczytu wskazań tych urządzeń, obciążenia tego lokalu kosztami dostawy wody i odprowadzania ścieków dokonuje się w wysokości średniej najwyższego kosztu ustalonego w danym okresie rozliczeniowym wg podanych wyżej zasad dla trzech lokali o zbliżonej liczbie osób zamieszkałych w tym samym budynku.
- 2.3.5. Zasada rozliczeń określona w pkt.2.3.4. dotyczy również przypadków uszkodzenia wodomierza, zerwania plomby, zdemontowania wodomierza, nielegalnego poboru wody itp. Ponadto użytkownik obciążony zostanie kosztami nowego wodomierza oraz jego montażu.
- 2.4. Koszty wywozu nieczystości stałych.
  - 2.4.1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują koszty spółdzielni związane z opłatami za dzierżawę pojemników do składowania nieczystości oraz za wywóz tych nieczystości, uiszczanych przez spółdzielnię na rzecz usługodawców zewnętrznych.
  - 2.4.2. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Rozliczenia tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do :
    - 1/ liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych
    - 2/ powierzchni użytkowej poszczególnych lokali użytkowych
- 2.5. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych
  - 2.5.1. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
  - 2.5.2. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych danej nieruchomości są rozliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do liczby gniazdek odbiorczych anteny, znajdujących się w poszczególnych lokalach.
- 2.6. Koszty utrzymania domofonów.
  - 2.6.1. Koszty utrzymania domofonów ( bez wymiany unifonu w mieszkaniu za który płaci dodatkowo użytkownik ) są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości
  - 2.6.2. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zameldowania osób.

## 2.7. Podatek od nieruchomości.

2.7.1. Opłacany przez spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na:

- a/ podatek od lokali mieszkalnych,
- b/ podatek od lokali użytkowych,
- c/ podatek od garaży

2.7.2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust. 2.7.1. poz. a/, dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.

2.7.3. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust. 2.7.1. poz. b/ i c/, rozlicza się indywidualnie na poszczególne lokale i garaże

2.7.4. Obciążenia podatkiem od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości dokonuje się na lokale mieszkalne, usługowe i garaże proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej poszczególnych lokali w danej nieruchomości.

2.7.5. Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność rozlicza się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

## 2.8. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów

2.8.1. Ponoszone przez spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

2.8.2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

2.8.3. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.

## 2.9. Ubezpieczenia majątkowe

2.9.1. Ponoszone przez spółdzielnię koszty z tyt. ubezpieczeń majątkowych są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, w zróżnicowanej wysokości wg zawartych polis ubezpieczeniowych w rozbiciu na:

- a/ ubezpieczenia dotyczące lokali mieszkalnych
- b/ ubezpieczenia dotyczące lokali użytkowych
- c/ ubezpieczenia dotyczące garaży

2.9.2. Obciążenia poszczególnych rodzajowo lokali kosztami ubezpieczeń dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

2.9.3. Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność ubezpiecza ten lokal indywidualnie.

## 2.10. Energia elektryczna poza lokalem

2.10.1. Ponoszone przez spółdzielnię koszty zakupu energii elektrycznej zużytej do oświetlenia klatek schodowych, piwnic, wejść do klatek, otoczenia nieruchomości, zasilania domofonów i innych instalacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości wg odczytów liczników w rozbiciu na :

- a/ energię elektryczną dotyczącą lokali mieszkalnych
- b/ energię elektryczną dotyczącą lokali użytkowych
- c/ energię elektryczną dotyczącą garaży

2.10.2. Obciążenia poszczególnych lokali kosztami energii elektrycznej dokonuje się

- proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
- 2.10.3. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane taką częścią kosztów energii elektrycznej danej nieruchomości jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej.
- 2.11. Koszty zakupu gazu
- 2.11.1. Ponoszone przez spółdzielnię koszty zakupu paliw gazowych dla celów domowych w przypadku wyposażenia budynku tylko w licznik zbiorczy ewidencjonowane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości wg odczytów liczników.
- 2.11.2. Opłaty za zużycie gazu ustala się na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby osób określonej w pkt. 1.11.
- 2.11.3. Różnica pomiędzy opłatami wniesionymi przez poszczególnych użytkowników a faktycznymi kosztami dostawy gazu jest uwzględniana przy kalkulacji opłat w roku następnym.
- 2.12. Dostawa energii cieplnej
- 2.12.1. Koszty obejmują zakup energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody, oraz koszty eksploatacji własnej wymiennikowni. Koszty ewidencjonowane są odrębnie dla poszczególnych węzłów cieplnych z podziałem na koszty energii cieplnej do centralnego ogrzewania i podgrzania wody dla :
- a/ lokali mieszkalnych  
b/ lokali użytkowych
- 2.12.2. Opłaty za dostawę energii cieplnej ustala się odrębnie w danej jednostce rozliczeniowej dla lokali :
- a/ opomiarowanych – posiadających w lokalach zainstalowane podzielniki ciepła dostarczanego na potrzeby c.o. danego lokalu i liczniki zainstalowane na urządzeniach odbiorczych w przypadku dostarczania ciepła do podgrzania wody wodociągowej – w/g wskazań urządzeń pomiarowych  
b/ nieopomiarowanych – w/g średniego kosztu z 3 lokali o zbliżonej wielkości wykazujących najwyższe zużycie w danej jednostce rozliczeniowej.
- 2.12.3. Zaliczkowe opłaty roczne za ogrzewanie i podgrzewanie wody ustalane są odrębnie dla danej jednostki organizacyjnej na podstawie kosztów poniesionych w poprzednim okresie rozliczeniowym.
- 2.12.4. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów ustalania opłat, sposobu i terminów rozliczeń z indywidualnymi użytkownikami określa odrębny regulamin.
- 2.13. Utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu.
- 2.13.1. Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania mienia spółdzielni określonych w art.40 pkt 2 ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 2.13.2. Rada Nadzorcza spółdzielni dokonuje corocznie podziału kosztów utrzymania mienia spółdzielni wymienionych w ust.2.13.1. na :
- 1/ koszty obciążające nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali  
2/ koszty obciążające inne rodzaje działalności spółdzielni
- 2.13.3. Koszty wymienione w ust. 2.13.2. pkt 1 są rozliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

### **3. Ustalanie opłat za używanie lokali**

- 3.1. Na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających

na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty :

- 3.1.1. posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt 1.1.1. do 1.1.13
- 3.1.2. właściciel lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt 1.1.1. do 1.1.6. oraz 1.1.10. do 1.1.13.
- 3.1.3. najemca lokalu mieszkalnego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych w pkt 1.1.2. i 1. i 1.1.12. oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów.
- 3.1.4. najemca lokalu użytkowego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt 1.1.2. do 1.1.4., 1.1.12. oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z umową najmu.
- 3.1.5. osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu jaki spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższego jednak od kosztów ponoszonych przez spółdzielnię a przypadających 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 wnieść, gdyby stosunek prawny nie wygasł.
- 3.1.6. przypadające na lokal służący potrzebom własnym spółdzielni koszty określone w pkt 1.1.1. do 1.1.13 obciążają koszty działalności, której dany lokal służy.
- 3.2. Użytkownik lokalu będący członkiem spółdzielni wnosi opłaty określone w pkt 3.1. powiększone o przypadający na członka udział w kosztach działalności społeczno-kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię.
- 3.3. Określona w pkt 3.1. opłata użytkownika danego lokalu :
  - 1/ będącego członkiem spółdzielni jest pomniejszana o przysługujący danemu członkowi udział w pożytkach z działalności spółdzielni i z nieruchomości wspólnej
  - 2/ nie będącego członkiem spółdzielni jest pomniejszana o przysługujący danemu użytkownikowi udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.
- 3.4. Jeżeli część pomieszczeń ogólnego użytku w danej nieruchomości jest udostępniana czasowo do wyłącznego korzystania przez daną osobę ( najem pomieszczenia ogólnego użytku ), to osoba ta obowiązana jest wnieść z tego tytułu comiesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie o udostępnienie pomieszczenia do wyłącznego korzystania.

Opłaty te są :

  - 1/ pożytkiem z działalności spółdzielni, jeśli spółdzielnia jest wyłącznym właścicielem danej nieruchomości,
  - 2/ pożytkiem z nieruchomości wspólnej, jeśli dana nieruchomość jest współwłasnością dwu lub więcej osób.
- 3.5. Sprawy podatku od towarów i usług (VAT) należnego od opłat określonych w pkt 3 , regulują odrębne przepisy. Podatek VAT od opłaty za używanie danego lokalu podwyższa te opłaty.
- 3.6. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu, z tym że :

postawienie lokalu do dyspozycji użytkownika :

  - 1/ w okresie od 1-go do 15-go dnia miesiąca rodzi obowiązek wnoszenia opłat za pełny miesiąc.

2/ w okresie od 16 dnia do końca m-ca opłata wnoszona jest w wysokości 50% opłaty miesięcznej.

Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy spółdzielni. Zasadę określoną w pkt 3.6.1. i 3.6.2. stosuje się odpowiednio.

- 3.7. Za opłaty, o których mowa w ust.3.1. i 3.2. solidarnie z osobami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokali oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
- 3.8. Opłaty za używanie lokalu wnosi się do ostatniego dnia roboczego każdego miesiąca za dany miesiąc. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem spółdzielnia nalicza odsetki zwłoki określone w statucie spółdzielni.

#### **4. Obowiązki spółdzielni**

- 4.1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali spółdzielnia obowiązana jest zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należytym stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji urządzeń z uwzględnieniem postanowień ust. 4.2. i 4.3. Obowiązkiem spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.
- 4.2. Podstawowy zakres obowiązków spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali obejmuje naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji :
- wodociągowej - do zaworu w pionie,
  - gazowej – do zaworu odcinającego dopływ gazu do urządzenia odbiorczego,
  - ciepłej wody - do zaworu w pionie,
  - wymianę wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej w pionie,
  - centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
  - instalacji elektrycznej - do tablicy bezpiecznikowej w mieszkaniu,
  - anteny zbiorczej, domofonu z wyjątkiem osprzętu.
- Szczegółowe zasady obowiązków spółdzielni określa „Regulamin używania lokali i porządku domowego”.
- 4.3. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali niezaliczone do obowiązków spółdzielni obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczanymi na rzecz spółdzielni za używanie lokalu. Szczegółowe obowiązki użytkownika lokalu w zakresie napraw wewnątrz lokalu określa Regulamin wymieniony w pkt 4.2
5. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia z mocą od 01 stycznia 2006r.
6. Regulamin zatwierdzony został Uchwałą nr 15 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Siemion” z dnia 27.07.2006 .

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej



