

REGULAMIN
OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI ORAZ OBOWIĄZKÓW CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI
I POZOSTAŁYCH UŻYTKOWNIKÓW LOKALI
W ZAKRESIE EKSPLOATACJI, REMONTÓW I ICH ROZLICZEŃ

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r - Prawo Spółdzielcze – tekst jednolity Dz. U. 2017 poz. 1560 z późniejszymi zmianami,
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – tekst jednolity Dz.U. 2013 poz. 1222 z późniejszymi zmianami,
3. Statut Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego Katowice – Wschód w Katowicach dnia 5 września 2018 r. (sygn. akt KA.VIII NS – REJ.KRS/026866/18/605).

§ 1

POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Mienie Spółdzielni jest prywatną własnością jej członków. W interesie wszystkich użytkowników lokali winno być utrzymane we właściwym stanie technicznym i estetycznym, otoczone należyłą opieką Zarządu, Administracji Osiedla, organów samorządowych oraz ogółu mieszkańców.
2. Postanowienia Regulaminu w sprawie obowiązków Spółdzielni oraz obowiązków Członków Spółdzielni i pozostałych użytkowników lokali w zakresie eksploatacji, remontów i ich rozliczeń mają na celu ochronę mienia Spółdzielni, zapewnienia czystości, ładu i porządku w budynkach i ich otoczeniu, podnoszenie estetyki osiedli oraz zapewnienie właściwych warunków godnego współżycia mieszkańców.
3. Przepisy Regulaminu w sprawie obowiązków Spółdzielni oraz obowiązków Członków Spółdzielni i pozostałych użytkowników lokali w zakresie eksploatacji, remontów i ich rozliczeń dotyczą w jednakowym zakresie: członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemców oraz osób bez tytułu prawnego do lokalu.
4. Osoby wymienione w ust. 3 są odpowiedzialne w zakresie postanowień niniejszego Regulaminu, za wszystkie osoby wspólnie z nimi użytkujące lokal stale lub czasowo, a nawet chwilowo w nim przebywające.

§ 2

ZASADY OGÓLNE - DEFINICJE

1. **Gospodarka nieruchomościami** w rozumieniu regulaminu obejmuje zasoby lokali mieszkalnych a także lokali o innym przeznaczeniu, stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni lub objęte jej zarządem a także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni.
2. **Przez użytkownika lokalu** – należy rozumieć:
 - 1) członka Spółdzielni posiadającego tytuł prawny do lokalu,
 - 2) właściciela (współwłaścicieli) lokalu stanowiącego przedmiot odrębnego prawa własności, bez względu na to czy jest, lub też nie, Członkiem Spółdzielni,
 - 3) osobę niebędącą Członkiem Spółdzielni, której przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu,
 - 4) najemcę i osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego,
 - 5) osobę fizyczną, której przysługuje: roszczenie o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu, zwane dalej „ekspektatywą własności”,
 - 6) współlokatora – osoby faktycznie przebywające w lokalu stale lub czasowo nie wymienione w pkt 1-5.
3. **Nieruchomość** – to część powierzchni ziemskiej, stanowiąca odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności (odrębną nieruchomością może być garaż). To działka lub kilka działek gruntu, jak również budynek lub budynki i trwale z tym gruntem związane, budowle, dla których jest założona jedna księga wieczysta.
4. **Nieruchomość oznaczona** – należy przez to rozumieć nieruchomość budynkową wraz z gruntami oraz nieruchomość innego przeznaczenia np. lokal użytkowy, garaż, w której można ustanowić prawo odrębnej własności lokalu utworzonej na podstawie uchwały Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności. Nieruchomość oznaczona powstaje z chwilą uprawomocnienia się uchwały Zarządu w tej kwestii.
5. **Nieruchomość stanowiąca mienie Spółdzielni mieszkaniowej** - należy przez to rozumieć nieruchomość stanowiącą własność lub współwłasność Spółdzielni bądź jej użytkowanie wieczyste lub współużytkowanie wieczyste.

Do mienia Spółdzielni zalicza się w szczególności:

- 1) nieruchomości niezabudowane,
- 2) nieruchomości zabudowane budynkami,
- 3) nieruchomości zabudowane innymi obiektami budowlanymi np. plac zabaw, boisko itp.,

- 4) lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 5) lokale w budynkach mieszkalnych lub też wolno stojące służące do prowadzenia działalności, dla których nie ustanowiono prawa odrębnej własności,
- 6) chodniki, ciągi pieszo jezdne,
- 7) ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
- 8) oświetlenie terenów i ulic,
- 9) mała architektura i tereny zielone,
- 10) infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków.

Mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali danego osiedla obejmuje w szczególności: place zabaw, siłownie, boiska, place rekreacyjne, nie należące do oznaczonych nieruchomości ciągi pieszo-jezdne, urządzenia infrastruktury technicznej itp.

6. **Nieruchomość wspólna** – to te części nieruchomości oznaczonej, które nie służą do wyłącznego użytku pojedynczego właściciela lokalu w nieruchomości.
7. **Oplaty za używanie lokalu** – to opłaty związane z obowiązkiem uczestnictwa w ponoszeniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i innych kosztów przewidzianych przepisami.
8. **Oplaty niezależne od Spółdzielni** – są to opłaty na dostarczanie sygnału TV/ antenę zbiorczą, za dostawy do lokalu gazu, c. o., c.w.u., zimnej wody oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych, podatki od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie, opłata przekształceniowa itp.
9. **Powierzchnia użytkowa** mieszkań i lokali użytkowych przyjęta jest w podjętych przez Zarząd uchwałach określających przedmiot odrębnej własności w danej nieruchomości, Statucie SSM oraz przepisach określonych w Prawie budowlanym.
10. **Eksploatacja** nieruchomości – to działania organizacyjno – techniczne i ekonomiczne związane z jej bieżącym funkcjonowaniem np. dostarczanie wody, ogrzewania, zapewnienie sprawnego i bezpiecznego funkcjonowania windy lub innego urządzenia służącego do wspólnego użytku. Wspomniane działania służą wykorzystywaniu nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem.

Termin eksploatacja obejmuje swoim zakresem w szczególności:

- 1) eksploatację nieruchomości w częściach przypadających na lokale,
- 2) eksploatację nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni,
- 3) eksploatację nieruchomości wspólnych,
- 4) zobowiązania Spółdzielni związane z eksploatacją,
- 5) zarządzanie i administrowanie Spółdzielnią.

11. Utrzymanie nieruchomości:

- 1) konserwacja – jest częścią składową utrzymania nieruchomości, obejmuje działania mające na celu utrzymanie nieruchomości w stanie zdatności użytkowej przez planowane lub doraźne zabezpieczenie przed szkodliwym oddziaływaniem. Konserwacja ma na celu zmniejszenie postępu utraty zdatności użytkowej nieruchomości przez przeglądy i kontrolę stanu obiektu, wymianę uszkodzonych lub zużywających się części. Termin występuje w szczególności przy:
 - a) utrzymaniu nieruchomości w częściach przypadających na lokale,
 - b) utrzymaniu nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - c) utrzymaniu nieruchomości wspólnych,
 - d) zobowiązaniach Spółdzielni związanych z konserwacją.
- 2) remonty – są częścią składową utrzymania nieruchomości i obejmują działania mające na celu przygotowanie nieruchomości do użytkowania oraz czynności organizacyjno – techniczne mające na celu przywrócenie nieruchomości zdatności użytkowej. Termin remonty występuje w szczególności przy:
 - a) utrzymaniu nieruchomości w częściach przypadających na lokale,
 - b) utrzymaniu nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - c) utrzymaniu nieruchomości wspólnych,
 - d) zobowiązaniach Spółdzielni związanych z remontami.

§3

OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE UTRZYMANIA STANU TECHNICZNEGO ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do przekazywania użytkownikom lokali mieszkalnych i użytkowych w stanie odpowiadającym obowiązującym normom i wymogom techniczno – użytkowym określonym odpowiednimi przepisami techniczko – budowlanymi.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do wyegzekwowania od wykonawcy usunięcia wad i usterek wynikłych ze złego wykonania budynku i lokali na zasadach obowiązujących w umowach i ogólnie obowiązujących przepisach.
3. Spółdzielnia obowiązana jest dbać o stan techniczny nieruchomości zgodnie z przepisami Prawa budowlanego i estetyczny nieruchomości.
4. Spółdzielnia zobowiązana jest ponadto:
 - 1) zapewnić wyposażenie budynków w wymagane instalacje przeciwpożarowe,
 - 2) oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tablic informacyjnych lub numerów określających czyją własnością są te objekty, przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbą porządkową są oznakowane,

- 3) zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne przejście do budynków i mieszkań, szczególnie w okresie zimowym,
 - 4) zabezpieczyć oświetlenie klatek schodowych, korytarzy i wejść do budynków, pomieszczeń wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych.
5. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie dostawy energii cieplnej na potrzeby c.o. należy:
- 1) zapewnienie dostawy energii cieplnej do centralnego ogrzewania w ilości gwarantującej w lokalach mieszkalnych i użytkowych temperatury zgodnie z PN,
 - 2) naprawa urządzeń ciepłych,
 - 3) usuwanie awarii instalacji wewnętrznych centralnego ogrzewania w czasie możliwie najkrótszym,
 - 4) zabezpieczenie otworów w budynkach (drzwi, okna) w pomieszczeniach ogólnych (klatki schodowe, pralnie, suszarnie itp.), przed nadmierną utratą ciepła,
 - 5) zapewnienie odpowiedniej obsługi wszelkich urządzeń grzewczych,
 - 6) w wypadku awarii wykonanie wszelkich czynności zapobiegających przed dalszymi jej skutkami,
 - 7) powiadomienie przed wyłączeniem dostawy energii cieplnej użytkowników lokali w sposób zwyczajowo przyjęty o awariach i przerwach w dostawie energii cieplnej.
6. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie dostawy energii cieplnej na potrzeby ciepłej wody użytkowej (c.w.u) należy:
- 1) zapewnienie dostawy ciepłej wody do lokali w sposób ciągły, wymagana temperatura ciepłej wody użytkowej określona jest odrębnymi przepisami,
 - 2) utrzymanie instalacji c.w.u w należyтым stanie technicznym oraz prowadzenie właściwej gospodarki remontowo-konserwacyjnej,
 - 3) usuwanie awarii instalacji centralnej ciepłej wody w czasie możliwie najkrótszym,
 - 4) dokonywanie okresowych przeglądów instalacji celem zakwalifikowania jej do remontu,
 - 5) w wypadku awarii wykonanie wszelkich czynności zapobiegających przed dalszymi jej skutkami oraz usuwanie awarii,
 - 6) powiadomienie przed wyłączeniem dostawy c.w.u lokali w sposób zwyczajowo przyjęty o awariach i przerwach w dostawie c.w.u.
7. Do obowiązków Spółdzielni należy również:
- 1) zapewnienie dostawy zimnej wody i odprowadzanie ścieków,
 - 2) zabezpieczenie odbioru odpadów komunalnych,
 - 3) zapewnienie dostarczania sygnału RTV/antena zbiorcza.
8. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali należy:

- 1) naprawa instalacji elektrycznej w zakresie obejmującym piony i rozprowadzenia do liczników lokalowych lub tablicy bezpiecznikowej w przypadku gdy liczniki znajdują się na klatce schodowej, a także naprawa instalacji domofonowej z wyłączeniem aparatu domofonowego zainstalowanego w mieszkaniu,
 - 2) naprawa pionów i poziomów instalacji gazowej z wyłączeniem urządzeń (piecyk, kuchenka itp.),
 - 3) naprawa pionów i poziomów instalacji zimnej i ciepłej wody do wodomierzy w lokalach,
 - 4) naprawa całej instalacji centralnego ogrzewania, za wyjątkiem grzejników i zaworów termostatycznych zamontowanych na koszt użytkownika za zgodą Spółdzielni,
 - 5) w przypadku okien zakwalifikowanych do wymiany obowiązek finansowania obciąża Spółdzielnię w wysokości ustalonego przez Zarząd stosowną uchwałą ryczałtu,
 - 6) zryczałtowane finansowanie przez Spółdzielnię okien w lokalach oraz nawiewników okiennych rozliczane jest z użytkownikiem po spełnieniu przez niego warunków technicznych. Pozostałą do zapłaty część obciążenia za wymianę okien z nawiewnikami i nawiewników pokrywa użytkownik lokalu. Sposób wykonania oraz typ i układ kwater oraz kolor przewidziany do montażu określa Spółdzielnia,
 - 7) wymiana okien następuje na wniosek użytkownika po zakwalifikowaniu przez stosowną Komisję i spełnieniu przez użytkownika zasad określonych w protokole kwalifikacyjnym,
 - 8) w przypadku nie zakwalifikowania okien do wymiany użytkownik lokalu może za zgodą Spółdzielni dokonać wymiany okien całkowicie pokrywając ich koszt przy zachowaniu warunków technicznych jak w pkt. 6,
 - 9) w przypadku zakwalifikowania do wymiany okien w lokalach użytkowych obowiązuje pkt. 5, 6, 7,
 - 10) naprawa polegająca na usunięciu zniszczeń wewnątrz lokalu powstałych na skutek nie wykonania zakresu robót należącego do obowiązków Spółdzielni z wyłączeniem szkód za które użytkownik lokalu otrzymał odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej.
9. Realizacja robót przez Spółdzielnię w zakresie wykonania zadaszeń nad ostatnią kondygnacją nie objętych planem remontowym warunkowana jest współfinansowaniem kosztów przez użytkownika w wysokości 50% kosztów wg stawek obowiązujących w Spółdzielni.
10. Realizacja robót przez Spółdzielnię w zakresie utwardzenia dojazdów i podjazdów do garaży nie objętych planem remontowym warunkowana jest współfinansowaniem kosztów przez użytkownika w wysokości 50% kosztów wg stawek obowiązujących w Spółdzielni. Warunkiem wykonania dojazdów i podjazdów do garaży jest wykonanie tych robót dla całego ciągu garaży.
11. Spółdzielnia zobowiązana jest do naprawy lub wymiany skrzynek na korespondencję.

§4

OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKA LOKALU ORAZ ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALI

1. Użytkownik lokalu, a także inne osoby reprezentujące jego prawa jest obowiązany użytkować przydzielony mu lokal zgodnie z jego przeznaczeniem. Prowadzenie w mieszkaniu działalności gospodarczej wymaga pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
2. Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz wykonywać naprawy urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie lokalu.
3. Bez zgody Spółdzielni użytkownikowi lokalu nie wolno:
 - 1) dokonywać jakichkolwiek przeróbek zmieniających funkcjonalno – użytkowy układ lokalu, względnie jego walory użytkowe /np. zakładanie krat w oknach, przebudowa loggii, balkonów itp,
 - 2) zajmować dla własnych potrzeb pomieszczeń wspólnego użytku takich jak pralnie, suszarnie, wózkownie itp.,
 - 3) instalować na dachu lub elewacji budynku anten telewizyjnych, urządzeń klimatyzacyjnych, fotowoltaicznych i innych, a także umieszczać reklamy i tablic informacyjnych,
 - 4) przerabiać instalacji wodno – kanalizacyjnej, gazowej, elektrycznej i innych,
 - 5) przerabiać instalacji centralnego ogrzewania (np. samowolnie instalować dodatkowych grzejników, zwiększać powierzchni grzewczych). W przypadku potwierdzenia protokolarnego zmian instalacji grzewczej Spółdzielnia jest upoważniona do obliczenia opłaty za energię cieplną w oparciu o maksymalny koszt ogrzewania w danej jednostce rozliczeniowej przy zastosowaniu współczynnika 1,2 proporcjonalnie do powierzchni pomieszczenia,
 - 6) dokonywać ingerencji w urządzenia służące do indywidualnego rozliczania kosztów ogrzewania, wodomierze zimnej i ciepłej wody. Zasady rozliczeń w przypadku protokolarnego stwierdzenia ingerencji w urządzenia zostały ustalone w odrębnych regulaminach.
4. Wewnątrz lokalu użytkownik ma obowiązek w szczególności do:
 - 1) systematycznego odnawiania lokalu poprzez malowanie sufitów i ścian lub tapetowania ścian w miarę potrzeb oraz dokonywania napraw tynków i posadzek, malowania drzwi, okien drewnianych dwustronnie, ścian oraz grzejników, rur i innych urządzeń malowanych dla zabezpieczenia przed korozją w miarę potrzeb,
 - 2) naprawy tynków i posadzek na balkonach, malowania loggii i balkonów chyba, że konieczność naprawy wynika z działań Spółdzielni w zakresie innych napraw remontowych przy czym dobieranie kolorów w przypadku ich zmiany wymaga uzgodnienia ze Spółdzielnią,

- 3) naprawy i wymiany wykładzin podłogowych, paneli, parkietów, płytek itp. w zależności od trwałości poszczególnych materiałów podłogowych zużytych na skutek ich eksploatacji. Powyższe nie dotyczy elementów uszkodzonych na skutek awarii c.o. wod. – kan. itp. związanych z obowiązkami Spółdzielni, z wyłączeniem szkód, za które użytkownik lokalu otrzymał odszkodowanie z firmy ubezpieczeniowej,
- 4) naprawy lub wymiany drzwi do mieszkania, lokali użytkowych i bramy do garażu oraz konserwacji okien, nawiewników, parapetów,
- 5) uzupełniania wybitych, pękniętych szyb lub wymiany rozhermetyzowanych wkładów okiennych,
- 6) naprawy lub wymiany tej części instalacji elektrycznej, wodnej, która znajduje się za urządzeniem pomiarowym, urządzeń klimatyzacyjnych, gazowych, elektrycznych oraz technicznego wyposażenia mieszkania w tym urządzeń sanitarnych wodociągowych i osprzętu elektrycznego,
- 7) udrażniania kratak wentylacyjnych oraz kratak i syfonów instalacji wodno – kanalizacyjnej na odcinku od urządzenia do pionu,
- 8) regulacji urządzeń splukujących i armatury wodociągowej oraz wymiana uszczelek w urządzeniach wodnych i kanalizacyjnych stanowiących wyposażenie lokalu,
- 9) bezzwłocznego powiadamiania Administracji Osiedla o poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji należących do Spółdzielni w przeciwnym razie ponosi on odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z tego powodu w jego lokalu lub lokalach sąsiednich,
- 10) w przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć dopływ gazu do lokalu i niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Administrację Osiedla, Pogotowie Techniczne bądź instytucje zarządzania kryzysowego,
- 11) bezzwłocznego umożliwienia przedstawicielom Spółdzielni wejścia do lokalu w terminach określonych przez administrację w celu usunięcia awarii, usterek, przeprowadzenia odczytu wodomierzy i podzielników kosztów ogrzewania, przeglądów okresowych, przeprowadzenia kontroli: szczelności instalacji gazowej, wentylacyjnej oraz pomiarów skuteczności zerowania, skontrolowania stanu technicznego lokalu oraz urządzeń stanowiących jego wyposażenie i udostępnienia miejsca ewentualnych napraw,
- 12) uzyskania zgody Spółdzielni w celu przeprowadzenia w lokalu wszelkich przeróbek instalacji elektrycznej, wod – kan, gazowej, wentylacyjnej, c.o. itp. oraz przedstawienia zaświadczenia o wykonaniu tych robót przez osoby posiadające odpowiednie uprawnienia,
- 13) natychmiastowego wykonania zaleceń pokontrolnych wynikających z przeglądów instalacji gazowej, wentylacyjnej i elektrycznej.

5. W razie zaniedbania przez użytkownika lokalu czynności wynikających z ust. 4 Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu ma prawo wykonać niezbędne prace na koszt użytkownika lokalu a także obciążyć go kosztami strat jakie poniosła z tytułu tego zaniedbania Spółdzielnia lub inni użytkownicy lokali.
6. Uszkodzenia powstałe wewnątrz lokalu oraz poza nim nie powstałe z winy Spółdzielni obciążają użytkownika lokalu.
7. Wszelkie zmiany konstrukcyjne lokalu, rozbieranie ścianek działowych, wykonanie tych ścianek, itp. mogą być wykonywane wyłącznie za pisemną zgodą Spółdzielni po przedstawieniu oświadczenia o wykonaniu przez osobę posiadającą właściwe uprawnienia.
8. Użytkownik lokalu jest zobowiązany w taki sposób dokonać przebudowy, zabudowy, ulepszeń czy modernizacji lokalu, aby w przypadku konieczności naprawy lub wymiany przez Spółdzielnię instalacji wodnokanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej, ciepłowniczej i wentylacyjnej czy konieczności innych robót a także wymiany wodomierzy zachowany został swobodny dostęp do miejsca robót. Brak swobodnego dostępu i konieczność zniszczenia przebudowy, zabudowy, ulepszeń, modernizacji i innych elementów wyposażenia obciąża użytkownika lokalu i nie rodzi odpowiedzialności Spółdzielni za szkody.

§5

ZASADY USTALANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ CZYNSZU

Wnoszenie opłat

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów.
2. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

5. Członkowie spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni odpowiednie opłaty.
6. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
7. Osoby wymienione w ust. 2,3,4,6 obowiązane są uiszczać systematycznie wymagane opłaty w terminie do 20-go każdego miesiąca za miesiąc bieżący. Z należnych opłat użytkownikowi nie wolno samowolnie dokonywać jakichkolwiek potrąceń.
8. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, niż lokale mieszkalne opłacają czynsz najmu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową, wynikającą z Kodeksu cywilnego, Statutu oraz Regulaminów Spółdzielni.
9. Od niewpłaconych terminowo opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie. W oparciu o stosowny wniosek Zarząd Spółdzielni należne jej odsetki może częściowo lub w całości umorzyć.
10. Jeżeli użytkownik lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat Spółdzielnia może w trybie procesu żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności do lokalu, w przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
11. Zaległe opłaty (nieprzypisane do konkretnej zaległości) uiszczane przez użytkownika lokalu bądź inną osobę, która posiada zaległości wobec Spółdzielni w pierwszej kolejności pokrywać będą najstarsze niezapłacone zobowiązania niezasądzone wobec Spółdzielni, w dalszej kolejności pokrywać będą sprawy sądowe.
12. Na opłaty wnoszone przez użytkowników składają się:
 - 1) przeliczane na m² powierzchni użytkowej lokalu:
 - eksploatacja podstawowa,
 - fundusz remontowy podstawowy,
 - fundusz remontowy centralny celowy,
 - zaliczka na centralne ogrzewanie,
 - utrzymanie mienia wspólnego Spółdzielni, osiedla,

- 1) a - przeliczane udziałem w oznaczonej nieruchomości:
 - podatek od nieruchomości (nie dotyczy lokali wyodrębnionych),
 - wieczyste użytkowanie (nie dotyczy lokali wyodrębnionych),
 - opłata przekształceniowa gruntu (nie dotyczy lokali wyodrębnionych),
 - 2) przeliczane na osobę zamieszkałą w lokalu:
 - dźwig osobowy,
 - gaz (dotyczy lokali nie posiadających gazomierzy indywidualnych),
 - wywóz nieczystości,
 - 3) przeliczane na lokal:
 - opłata stała – dostarczanie wody zimnej,
 - konserwacja instalacji c.w.u.,
 - konserwacja instalacji gazowej i wentylacyjnej,
 - opłata stała – dostawa c.w.u.,
 - dostarczanie sygnału RTV/ antena zbiorcza,
 - 4) opłaty za media rozliczane są według odrębnych regulaminów,
 - 5) spłaty zobowiązań przypadających na lokal.
13. Na eksploatację podstawową składają się w szczególności:
- koszty energii elektrycznej danej nieruchomości,
 - koszty materiałów i przedmiotów nietrwałych,
 - koszty transportu i specjalistycznego sprzętu itp.,
 - koszty usług kominiarskich,
 - koszty dezynfekcji, deratyzacji i dezynsekcji,
 - koszty utrzymania czystości,
 - koszty ubezpieczeń majątkowych,
 - koszty wynagrodzeń i narzuty do wynagrodzeń pracowników,
 - opłaty skarbowe, pocztowe, prowizje bankowe,
 - koszty utrzymania administracji osiedlowych,
 - koszty ekspertyz technicznych oraz przeglądów technicznych,
 - koszty zarządzania nieruchomościami,
 - koszty lustracji oraz przynależności do związków i organizacji spółdzielczych,
 - koszty konserwacji.
14. W skład opłaty na dźwig osobowy wchodzi opłata na fundusz na remont kapitalny dźwigów w zasobach mieszkaniowych, koszty energii elektrycznej, bieżące remonty i konserwację oraz koszty dozoru technicznego resurs.
15. W sytuacji dokonania przez Spółdzielnię jednorazowej spłaty opłaty przekształceniowej gruntu posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu przed przeniesieniem lokalu na odrębną własność zobowiązany jest do zwrotu Spółdzielni wyłożonych przez nią środków.

Zasady ogólne rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami

16. Koszty i przychody w zakresie gospodarki nieruchomościami są ewidencjonowane i rozliczane w układzie: globalnym w odniesieniu do wszystkich nieruchomości spółdzielni, osiedli oraz pojedynczych nieruchomości. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonywane jest na bieżąco a przy kosztach przekraczających zgromadzone środki w okresach późniejszych za wyjątkiem mediów rozliczanych w innych terminach.
17. Odpisy na fundusz remontowy, tworzony przez Spółdzielnię obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
18. Podstawę do ustalenia opłat za używanie lokali i dzierżawę terenu stanowią potrzeby nieruchomości, plan rzeczowo – finansowy oraz analiza faktycznie ponoszonych kosztów w okresach poprzednich.
19. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, dokonuje się korekty planu rzeczowo-finansowego, a Rada Nadzorcza lub Zarząd po szczegółowej analizie uchwała ewentualne zmiany w opłatach za używanie lokali lub dzierżawę terenu.
20. Różnica między kosztami a przychodami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, zarządzanych przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w § 5 ust. 2 - 4 i 6, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
21. Stawki opłaty za używanie lokalu niezależne od Spółdzielni ustalone są przez Zarząd Spółdzielni. Opłaty zależne zatwierdzane są przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.

Rozliczenie kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych

22. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego podawania do ewidencji Spółdzielni każdej zmiany liczby osób zamieszkałych w lokalu. Korekta wysokości obowiązującej użytkownika opłaty zależnej od ilości osób zostanie dokonana po przedstawieniu odpowiednich dokumentów (oświadczenie, deklaracja itp) i obowiązywać będzie od miesiąca, powzięcia przez Spółdzielnię informacji o zmianie o ile zostaną złożone do dnia 20 – go danego miesiąca.
23. 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 w nieruchomości wspólnej.
24. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na fundusz zasobowy na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

25. Dopuszcza się na podstawie decyzji Rady Nadzorczej przeniesienie nadwyżki środków na eksploatacji danej nieruchomości na pokrycie zaległości na funduszu remontowym tej nieruchomości lub odwrotnie.

§6

ROZLICZENIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA- ORAZ ZASADY KORZYSTANIA Z ENERGII CIEPLNEJ DLA POTRZEB CENTRALNEGO OGRZEWANIA ORAZ UDZIELANIA BONIFIKAT

1. Szczegółowe zasady rozliczeń określa „Regulamin kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w lokalach SSM”.
2. Dostawa energii cieplnej może być przerwana lub ograniczona w wypadku konieczności zastosowania niezbędnych działań dla niedopuszczenia do uszkodzeń urządzeń ciepłych i usunięcia ewentualnych szkód.
3. Spółdzielnia nie odpowiada za brak dostawy energii cieplnej z przyczyn:
 - 1) spowodowanych klęskami żywiołowymi np. pożar, powódź, itp.
 - 2) zawinionych przez użytkownika lokalu,
 - 3) zawinionych przez dostawcę ciepła,
 - 4) wyłączenia energii elektrycznej przez jej dostawcę.
4. Spółdzielnia udziela bonifikat użytkownikowi lokalu z tytułu niedogrzewania lokalu w przypadkach:
 - 1) zawinionego przez Spółdzielnię nie dostarczenia energii cieplnej w rozpoczętym przez Spółdzielnię sezonie grzewczym,
 - 2) występowania w poszczególnych lokalach niedogrzewań spowodowanych przez Spółdzielnię.
5. Bonifikaty są uwzględniane tylko w przypadkach trwania niedogrzewania przez co najmniej dwa kolejne dni.
6. Użytkownik lokalu nie może uzyskać bonifikaty kosztów c.o., jeżeli jedną z przyczyn niedogrzewania lokalu jest:
 - 1) niezabezpieczenie drzwi i okien przed nadmiernymi stratami ciepła,
 - 2) zmniejszenie wydajności grzejników przez ich obudowę,
 - 3) przerobienie instalacji c.o. bez zgody Spółdzielni,
 - 4) zmniejszenie powierzchni grzewczej grzejników w lokalu lub ich demontaż.
7. Spółdzielnia również nie udziela bonifikat użytkownikom lokali w przypadku niezapewnienia przez użytkowników dostępu upoważnionym pracownikom do urządzeń grzewczych znajdujących się w lokalu w celu dokonania konserwacji lub naprawy.
8. Niezgłoszenie przez użytkownika lokalu faktu niedogrzewania wyklucza udzielenie bonifikaty przez Spółdzielnię ze względu na brak możliwości dokonania pomiaru i stwierdzenia przyczyn niedogrzewania.

9. Jeżeli na skutek awarii centralnego ogrzewania nastąpi dłuższa przerwa w dostawie energii cieplnej niż dwie doby, Spółdzielnia udziela bonifikat z tytułu niedogrzewania lokali za czas trwania awarii.
10. Wysokość przyznawanych bonifikat użytkownikom lokali z tytułu niedogrzewania wynosi :
 - 1) w przypadku gdy temperatura w lokalu w okresie grzewczym wynosi + 15°C lub mniej: 1/15 części miesięcznej opłaty stałej przypadającej na lokal regulowanej przez Spółdzielnię, wyliczonej w oparciu o moc zamówioną,
 - 2) w przypadku gdy temperatura w lokalu w okresie grzewczym wynosi poniżej +20°C lecz powyżej + 15°C: 1/30 części miesięcznej opłaty stałej przypadającej na lokal regulowanej przez Spółdzielnię, wyliczonej w oparciu o moc zamówioną.
11. Bonifikaty za niedogrzenie lokali rozlicza się w okresach miesięcznych.
12. Użytkownik lokalu powinien niezwłocznie zgłosić zastrzeżenia odnośnie wadliwego funkcjonowania ogrzewania do Administracji Osiedla lub Pogotowia Technicznego.
13. Administracja zobowiązana jest do sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia, o ile nie uzgodniono innego terminu z użytkownikiem. Sprawdzenie winno odbywać się w obecności użytkownika. Koszty nieuzasadnionej reklamacji obciążają użytkownika.
14. Przed dokonaniem pomiaru głowica termostatyczna powinna zostać zdemontowana na co najmniej 3 godziny.
15. Pomiar temperatury w lokalu winien być potwierdzony protokołem. Do protokołu użytkownik lokalu może wnosić swoje uwagi.

§7

ROZLICZENIE KOSZTÓW CIEPŁEJ WODY UŻYTKOWEJ ORAZ ZASADY KORZYSTANIA Z ENERGII CIEPLNEJ DLA POTRZEB C.W.U. I UDZIELANIA BONIFIKAT

1. Szczegółowe zasady rozliczeń określa „Regulamin kosztów energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w lokalach SSM” i „Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków z lokali mieszkalnych i użytkowych SSM”.
2. Zabronione jest pobieranie c.w.u. w sposób nielegalny.
3. Przez nielegalny pobór c.w.u. rozumieć należy jej pobór poza ewentualnym urządzeniem pomiarowym lub samowolne zainstalowanie punktów czerpalnych w pomieszczeniach poza lokalem jak komórki, garaże itp. Zasady rozliczeń w przypadku protokolarnego stwierdzenia nielegalnego poboru c.w.u. zostały ustalone w odrębnych regulaminach.
4. Dostawa centralnej c.w.u. może być przerwana lub ograniczona w wypadku konieczności zastosowania niezbędnych środków dla naprawy uszkodzeń instalacji centralnej c.w.u. i usunięcia powstałych szkód.

5. Spółdzielnia nie odpowiada za przerwy w dostawie c.w.u. w szczególności z przyczyn:
 - 1) spowodowanych klęskami i żywiołami np. pożar, powódź, itp.,
 - 2) zawinionych przez użytkownika lokalu,
 - 3) zawinionych przez dostawcę c.w.u. oraz z przyczyn zawinionych przez dostawcę wody zimnej,
 - 4) wyłączenia energii elektrycznej przez dostawcę tej energii,
 - 5) planowanego remontu sieci c.w.u. do 14 dni lub usunięcia awarii.
6. W razie przerw w dostawie c.w.u. poza przyczynami określonymi w ust. 5 lub gdy dostarczona woda nie spełnia warunków określonych w §3 ust. 6 użytkownikowi lokalu przysługuje bonifikata w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej licząc za każdy dzień, w którym nastąpiła przerwa lub dostarczono wodę o temperaturze niższej niż określonej w odrębnych przepisach.
7. Wszelkie zastrzeżenia dot. dostaw centralnej c.w.u. użytkownik lokalu powinien niezwłocznie zgłosić do Administracji Osiedla lub Pogotowia Technicznego.
8. Spółdzielnia zobowiązana jest do sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia, o ile nie uzgodniono innego terminu z użytkownikiem. Sprawdzenie to winno odbywać się w obecności użytkownika, koszty pobranej c.w.u. celem sprawdzenia obciążają użytkownika. Koszty nieuzasadnionej reklamacji obciążają użytkownika.

§8

ROZLICZENIE KOSZTÓW KONSERWACJI I REMONTÓW INSTALACJI CENTRALNEGO OGRZEWANIA I C.W.U.

1. Koszty konserwacji i remontów instalacji centralnego ogrzewania i c.w.u. są ewidencjonowane oddzielnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty konserwacji i remontów c.w.u. dla lokali użytkowych rozlicza się na poziomie równoważącym faktycznie ponoszone koszty.
3. Suma kosztów konserwacji i remontów instalacji c.o. pomniejszona o koszty konserwacji i remontów instalacji c.o. w lokalach użytkowych stanowi podstawę dla ustalenia kosztu konserwacji i remontów instalacji c.o. 1 m² powierzchni użytkowej dla lokali mieszkalnych ogrzewanych centralnie.
4. Suma kosztów konserwacji i remontów instalacji c.w.u. pomniejszona o koszty konserwacji i remontów instalacji c.w.u. w lokalach użytkowych stanowi podstawę dla ustalenia średniego rocznego kosztu konserwacji i remontów dla lokali mieszkalnych.
5. Wysokość stawki na konserwację instalacji c.w.u. ustala na wniosek Zarządu Spółdzielni Rada Nadzorcza.

§9

ROZLICZENIE KOSZTÓW DOSTAWY ZIMNEJ WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

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

§10

ROZLICZENIE KOSZTÓW DOSTAWY GAZU DLA LOKALI MIESZKALNYCH ZAOPATRZONYCH W GAZ SIECIOWY, A NIE POSIADAJĄCYCH INDYWIDUALNYCH GAZOMIERZY

1. Rozliczenie kosztów dostawy gazu dla mieszkań nie posiadających indywidualnych gazomierzy a zaopatrzonych w gaz sieciowy dokonuje się w nieruchomościach, w których zainstalowane są zbiorcze liczniki gazowe.
2. Rozliczenie za zużyty zbiorczo gaz dokonywane jest okresowo w stosunku do ilości osób zamieszkałych lokal mieszkalny.
3. W przypadku niskich odchyień /nie przekraczających 5 zł na osobę w okresie rozliczeniowym/ korygowanie opłat może być dokonywane w okresach dłuższych lecz nie przekraczających 5 lat.
4. Wysokość zaliczki za gaz na jedną osobę zamieszkałą ustala Zarząd Spółdzielni.

§11

ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI DŹWIGÓW OSOBOWYCH ORAZ ZASADY UDZIELANIA BONIFIKATY Z TYTUŁU ICH NIEPRAWIDŁOWEGO FUNKCJONOWANIA

1. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych rozlicza się wyłącznie w nieruchomościach wyposażonych w dźwigi, przyjmując za jednostkę rozliczeniową ilość osób zamieszkałych lokal mieszkalny.

Za lokale obsługiwane przez dźwigi osobowe uważa się lokale położone na poziomie rozpoczęcia pracy dźwigu i wyżej. Opłaty za dźwig osobowy naliczane są od ilości osób zamieszkałych lokal mieszkalny. Przy czym nie są one naliczane dla lokali położonych na poziomie rozpoczęcia pracy dźwigu a naliczenia stosowane są w wysokości 50% dla lokali usytuowanych o jedną kondygnację wyżej.

Opłaty za dźwigi osobowe w budynkach oddanych po 2019 r. naliczane są w pełnej wysokości we wszystkich lokalach mieszkalnych w nich usytuowanych, w przeliczeniu na ilość osób zamieszkałych w lokalach.

2. Opłatę za możliwość korzystania z dźwigów osobowych przypadających na jedną osobę dla lokali użytkowych obsługiwanych przez dźwig podwyższa się o 100 % za każdą zatrudnioną w tym lokalu osobę.
3. Wysokość stawki na eksploatację dźwigów osobowych ustala na wniosek Zarządu Spółdzielni Rada Nadzorcza.
4. Użytkowników lokali korzystających z dźwigów osobowych zwalnia się z opłat w części dotyczącej eksploatacji dźwigów za każdy dzień postoju dźwigów w stosunku proporcjonalnym do opłaty miesięcznej na podstawie bonifikaty udzielonej przez Spółdzielnię.
5. Zwolnienie z opłaty nie przysługuje, gdy w klatce schodowej znajduje się więcej niż jeden dźwig osobowy i zabezpieczona jest możliwość korzystania z dźwigów pozostałych.
6. Za dzień unieruchomienia dźwigu uważa się dzień, w którym postój dźwigu w godz. 6⁰⁰ – 22⁰⁰ trwał więcej niż 10 godz. od momentu powiadomienia Administracji Osiedla lub Pogotowia Technicznego.
7. Bonifikaty w opłatach za eksploatację dźwigów osobowych rozlicza się w okresach miesięcznych.
8. Opłatę za dźwigi osobowe dla lokali niezamieszkałych nalicza się w wysokości stawki przypadającej na jedną osobę w danej nieruchomości.

§12

ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTARCZANIA SYGNAŁU RTV/ANTENA ZBIORCZA

1. Spółdzielnia zapewnia dostarczanie sygnału RTV do lokali w ramach pakietu podstawowego zgodnie z umową zawartą z operatorem.
2. Jednostką rozliczeniową w zakresie opłat dla dostarczania sygnału RTV jest lokal, dla którego użytkownik nie zawarł odrębnej umowy z operatorem.
3. Rozliczenie kosztów dostawy pakietu podstawowego dokonuje się dla lokali, do których dostarczany jest sygnał a opłaty ustalane są na podstawie obciążeń operatora.
4. Wadliwość dostarczania sygnału RTV użytkownik winien zgłosić bezpośrednio do operatora bądź Administracji Osiedla.
5. Dopuszcza się rezygnację z dostarczania sygnału zgłoszoną przez użytkownika za miesięcznym pisemnym wypowiedzeniem.
6. Istnieje możliwość ponownego podłączenia do odbioru sygnału po uiszczeniu odpowiedniej opłaty ustalonej przez operatora.

§13

ROZLICZANIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH Z TYTUŁU KREDYTÓW ZACIĄGNIĘTYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ NA REALIZACJĘ NOWYCH PRZEDSIĘWZIĘĆ

1. Rozliczenia spłaty zobowiązań długoterminowych według poniższych zasad dokonuje się dla lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa typu lokatorskiego, na warunkach najmu oraz lokali zajmowanych na potrzeby własne nieruchomości. W odniesieniu do lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa typu lokatorskiego, sprawę rozliczeń spłaty zobowiązań długoterminowych regulują przepisy określające zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów w Spółdzielni.
2. Spłatę zobowiązań długoterminowych należy rozliczać jednolicie na m² pow. użytk. mieszkań zrealizowanych w ramach tego samego przedsięwzięcia inwestycyjnego, a gdy następują zmiany kosztów jego realizacji dopuszcza się odrębne rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych dla poszczególnych etapów tego przedsięwzięcia, zrealizowanych przed tymi zmianami i po tych zmianach na warunkach określonych przez proces kredytowy.
3. Spłatę zobowiązań długoterminowych, przypadającą na lokale użytkowe należy rozliczać dla każdego lokalu, jako wielkość pochodną od kosztów budowy, ustaloną w wyniku rozliczenia kosztów inwestycji. Przy ustalaniu tych obciążeń uwzględnić należy wysokość ewentualnych środków własnych wniesionych przez użytkownika na pokrycie kosztów budowy oraz obowiązujące dany lokal warunki spłaty kredytu.
4. Powyższe zasady nie dotyczą tych lokali dla których warunki spłaty zobowiązań długoterminowych są inne i wynikają z mocy prawa lub zawartych umów.

§14

USTALENIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

1. Ustalanie wysokości opłat za lokale ma na celu zabezpieczenie niezbędnych środków finansowych na działalność Spółdzielni w zakresie utrzymania całości zasobów Spółdzielni na właściwym poziomie technicznym i estetycznym.
2. Wyliczony średni koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych 1 m² powierzchni użytkowej w nieruchomości można podwyższać dla lokali użytkowych z tytułu, większej intensywności użytkowania, wyższych stawek opłat za usługi komunalne oraz innych dodatkowych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w związku z tymi lokalami i związane z tym opłaty np.: za wieczyste użytkowanie terenu. Wysokość stawek na wniosek Zarządu Spółdzielni ustala Rada Nadzorcza.
3. Ustalony średni roczny koszt eksploatacji 1 m² powierzchni lokali użytkowych uwzględnia wydatki na ewentualne remonty.

4. Gdy użytkownik lokalu mieszkalnego lub osoba wspólnie z nim zamieszkująca wykorzystuje część lokalu mieszkalnego na prowadzenie działalności gospodarczej, powierzchnię tą obciąża się dodatkowymi kosztami eksploatacji w wysokości 200 % obowiązującej stawki.
5. Opłaty wnoszone przez dzierżawców, najemców lokali użytkowych ustalane są w drodze negocjacji lub konkursu ofert względnie w drodze przetargu zgodnie z postanowieniami stosownej umowy.
6. Wysokość czynszu za najem lub dzierżawę określa umowa zawarta pomiędzy stronami i obejmuje m.in. opłaty z tytułu eksploatacji, wody i kanalizacji, c.o. energii elektrycznej, gospodarki odpadami komunalnymi. W/w opłaty należy uiszczać systematycznie w terminie do 20-go każdego miesiąca za miesiąc bieżący.
7. Istnieje możliwość umieszczania reklam w zasobach Spółdzielni. Zasady umieszczania reklam reguluje Regulamin dot. warunków umieszczania reklam, tablic informacyjnych oraz innych form reklamy i informacji w zasobach Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Opłatę za reklamy na budynkach lub terenach Spółdzielni ustala się według stawek określonych stosowną uchwałą Zarządu Spółdzielni.
8. Opłaty za używanie lokali wnoszone są w okresach miesięcznych.
9. Opłaty za media rozliczane są według odrębnych regulaminów.
10. Dopuszcza się możliwość wzajemnego bilansowania wyników finansowych poszczególnych rodzajów działalności eksploatacyjnej w danej nieruchomości.

§15

ROZLICZENIE FINANSOWE SPÓŁDZIELNI Z WYODRĘBNIONĄ

WSPÓLNOTĄ MIESZKANIOWĄ

W przypadku wyodrębnienia nieruchomości z zasobów Spółdzielni, utworzenia Wspólnoty, Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali różnice wynikające z ewidencji przychodów i kosztów na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie trzech miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Członków za rok, w którym powstała Wspólnota. Rozliczenie dokonywane jest na podstawie prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencji przychodów i kosztów i polega na zwrocie właścicielom nadwyżki na eksploatacji nieruchomości lub żądaniu od właścicieli uzupełnienia niedoboru. Właściciele zobowiązani są do uzupełnienia niedoboru w terminie trzech miesięcy od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Członków za rok, w którym powstała Wspólnota po uprzednim zawiadomieniu przez Spółdzielnię.

§16

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

1. Szczegółowe zasady rozliczeń finansowych Spółdzielni z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych określa: „Regulamin przyjmowania członków ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, najmu i zamiany lokali mieszkalnych”.
2. Rozliczenia finansowe z najemcami lokali mieszkalnych i użytkowych:
3. Najemca zobowiązuje się zwrócić lokal w takim stanie, w jakim go otrzymał, względnie ze zmianami, na które Spółdzielnia wyraziła zgodę. Gdyby okazało się to niemożliwe, najemca zobowiązuje się do przekazania Spółdzielni środków finansowych niezbędnych dla doprowadzenia lokalu do stanu pierwotnego. Spółdzielnia może odstąpić od ustalonych wyżej zasad, o ile następny najemca złoży pisemne oświadczenie o przejęciu lokalu bez uwag. Oświadczenie to jest równoznaczne z przejęciem przez nowego najemcę zobowiązań związanych z odnowieniem lokalu w momencie jego zwolnienia Spółdzielni,
4. Najemca zwalniający lokal ponosi opłaty czynszowe oraz za media do czasu protokolarnego przekazania lokalu Spółdzielni,
5. przed protokolarnym przekazaniem lokalu najemca zobowiązany jest do uregulowania opłat czynszowych oraz za media,
6. protokół sporządzony wspólnie z Administracją Osiedla zawiera zapisy odczytów wszystkich urządzeń pomiarowych znajdujących się w lokalu,
7. po protokolarnym przekazaniu lokalu do dyspozycji Spółdzielni w ciągu 60 dni zostanie rozliczona kaucja, jeżeli taka została przez Najemcę wpłacona.

§17

INNE POSTANOWIENIA

1. W przypadku zwrotu środków pieniężnych przez Spółdzielnię użytkownikowi lokalu w wyniku jakichkolwiek rozliczeń np. rozliczenie z tytułu wymiany okien, nadpłata czynszu itp. naliczona kwota zostanie przekazana za pośrednictwem rachunku bankowego. W przypadku zwrotu dokonanego przelewem pocztowym, należna kwota zostanie pomniejszona o opłatę pocztową.
2. Korespondencja na adres wskazany przez użytkownika poza zasoby SSM w pierwszej kolejności będzie kierowana drogą elektroniczną na wskazany przez użytkownika adres mailowy.

§18

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Traci moc „Regulamin w sprawie obowiązków spółdzielni oraz obowiązków członków spółdzielni i pozostałych użytkowników lokali w zakresie eksploatacji, remontów i ich rozliczeń” zatwierdzony Uchwałą nr 44/2020 Rady Nadzorczej Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 17 grudnia 2020 r.
2. Powyższy Regulamin zatwierdzono Uchwałą Nr 41/2024 Rady Nadzorczej Siemianowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 25 listopada 2024 r.
Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 grudnia 2024r.

