

UCHWAŁA NR 11/2012
Rady Nadzorczej Spółdzielni
Mieszkaniowej „Perkun”
Z dnia 10.12.2012 roku.

W sprawie : uchwalenia zmian do regulaminu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) i ustalania opłat za używanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Perkun”

Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

§ 1

1. Rada Nadzorcza postanawia uchwalić zmianę do Regulamin „ Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) i ustalania opłat za używanie lokali” w Spółdzielni Mieszkaniowej Perkun.

§ 2

Paragraf 3 punkt 7 otrzymuje brzmienie :

Różnicę między kosztami niezależnymi od Spółdzielni, a przychodami z tego tytułu rozlicza się indywidualnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będących członkami spółdzielni lub najemcami z wyłączeniem kosztów określonych w §1 pkt.5. c , d, e , f w okresach wymienionych w pkt. 3.

§ 3

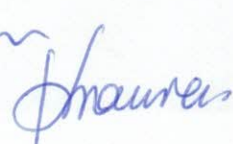
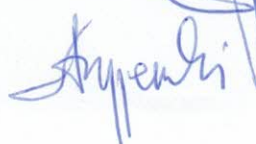
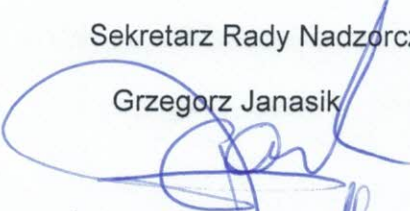
Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Załączniki :

1. Regulamin Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (GZM) i ustalania opłat za używanie lokali po zmianach.

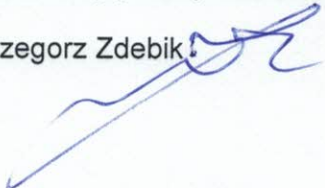
Sekretarz Rady Nadzorczej

Grzegorz Janasik



Przewodniczący Rady Nadzorczej

Grzegorz Zdebik



**Regulamin Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali
Spółdzielni Mieszkaniowej „PERKUN” z dnia 10.12.2012 po zmianach.**

I. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz opłat ponoszonych przez członków spółdzielni, osób niebędących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz najemców używających lokale o innym przeznaczeniu oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują koszty zależne i niezależne od Spółdzielni.
4. Koszty zależne od Spółdzielni:
 - a. Koszty eksploatacji podstawowej w tym:
 - Koszty zarządzania nieruchomościami
 - Materiały eksploatacyjne.
 - Ubezpieczenia zasobów mieszkaniowych
 - Koszty utrzymania czystości (sprzątania) w tym dezynsekcja i deratyzacja
 - Pozostałe koszty związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych
 - b. Koszty konserwacji, napraw i przeglądów
 - c. Koszt zużycia wody na cele ogólne.
 - d. Koszty ochrony obiektów
 - e. Fundusz remontowy
5. Koszty niezależne od Spółdzielni:
 - a. Koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
 - b. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków.
 - c. Koszty wywozu nieczystości stałych
 - d. Koszty energii elektrycznej
 - e. Podatek od nieruchomości.
 - f. Opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów.

§ 2

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub będący właścicielami lokali mieszkalnych, garaży oraz lokali o innym przeznaczeniu są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:
 - a. eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - c. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - d. zobowiązaniami Spółdzielni wynikającymi z kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię,
 - e. zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów - poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu,
 - f. utrzymaniem nieruchomości w należytym stanie technicznym poprzez ponoszenie opłat na fundusz remontowy.
2. Osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub będący właścicielami lokali mieszkalnych, garaży oraz lokali o innym przeznaczeniu, nie będący Członkami Spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:
 - a. eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami,
 - c. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, (przy czym osoby nie będące członkami – wyłącznie tych nieruchomości, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu) - poprzez uiszczanie opłat zgodnie

- z postanowieniami statutu,
d. utrzymaniem nieruchomości w należytym stanie technicznym - poprzez wnoszenie opłat na fundusz remontowy.
3. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne opłacają czynsz zgodnie z zawartą ze spółdzielnią umową.

§ 3.

1. Podstawą do ustalania opłat za używanie lokali oraz rozliczania kosztów jest Roczny Plan Gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu Spółdzielni oraz niniejszy Regulamin
2. Roczny Plan Gospodarczy na rok następny przedstawiany jest przez Zarząd Spółdzielni do zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą do dnia 30 września.
3. Zarząd Spółdzielni zobowiązany jest do przedstawienia Radzie Nadzorczej sprawozdania z realizacji poniesionych kosztów i uzyskanych przychodów w okresach półrocznych tj. na dzień 30 czerwca i 31 grudnia danego roku. Termin przedstawienia w/w sprawozdań ustala się odpowiednio:
 - a. na dzień 15 sierpnia danego roku w odniesieniu do sprawozdania sporządzonego wg stanu na dzień 30 czerwca,
 - b. na dzień 31 marca następnego roku w odniesieniu do sprawozdania sporządzonego wg stanu na dzień 31 grudnia.
4. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta planu nakładów oraz wysokość opłat za używanie lokali, która podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
5. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami dokonuje się w okresach rocznych za wyjątkiem kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz kosztów podgrzania wody, które są rozliczane w okresach półrocznych.
6. Różnica między kosztami zależnymi od Spółdzielni, a przychodami z tego tytułu zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami w danej nieruchomości (budynku) w roku następnym.
7. Różnicę między kosztami niezależnymi od Spółdzielni, a przychodami z tego tytułu rozlicza się indywidualnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będących członkami spółdzielni lub najemcami z wyłączeniem kosztów określonych w §1 pkt.5. c, d, e, f w okresach wymienionych w pkt. 3.

§ 4.

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości (budynku lub zespołu budynków) określonych w § 1 pkt. 4 w zakresie odciażającym członków Spółdzielni proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. Pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. (art. 5 ust. 1 USM)
3. Najemcy lokali, oraz właściele lokali, garaży, lokali użytkowych nie będący członkami Spółdzielni nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w punktach 1. i 2.

II. Zasady ustalania elementów rozliczeniowych kosztów gospodarki zasobami.

§ 5.

W celu naliczenia opłat oraz rozliczenia kosztów przyjmuje się:

1. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych oraz garaży dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami według dokonanego przydziału lub umowy o ustanowienie prawa do lokalu.
2. W przypadku zaadoptowania dodatkowych pomieszczeń po wydaniu przydziału lub umowy dokonuje się korekty powierzchni użytkowej lokalu.
3. Za osoby zamieszkałe w lokalu uważa się osoby faktycznie w nim zamieszkujące przez okres dłuższy niż 2 miesiące. Ustalenie ilości osób w danym lokalu następuje raz w roku w terminie do 15 grudnia, na rok następny, w drodze zebrania przez Spółdzielnię pisemnego oświadczenia od użytkownika lokalu..
4. W przypadku, gdy użytkownik lokalu nie złoży stosownego oświadczenia, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się następujące normy: dla lokali do 35m² – 2 osoby, od 35m² do 55m² -3 osoby, a powyżej 55m² -

4 osoby.

III. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi znajdującymi się w tych zasobach.

§ 6

1. Koszty zasobów mieszkaniowych zależne i niezależne od spółdzielni są ewidencjonowane i rozliczane z podziałem na poszczególne nieruchomości.

IV. Koszty eksploatacji podstawowej.

§ 7.

1. Rozliczenia kosztów eksploatacji podstawowej na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali ustalonej zgodnie z § 5 pkt. 1. i pkt. 2.
2. Koszty eksploatacji podstawowej obejmują:
 - a. Koszty zarządzania nieruchomością (wynagrodzenia, koszty biura Spółdzielni itp.)
 - b. Materiały eksploatacyjne (np. klucze, kłódki, oznakowania, flagi itp.)
 - c. Ubezpieczenia zasobów mieszkaniowych,
 - d. koszty utrzymania czystości (sprzątania) w tym dezynsekcji i deratyzacji obejmują wydatki Spółdzielni ponoszone na wynagrodzenia płacone firmom usługodawczym. Koszty usług porządkowych obejmują sprzątanie klatek schodowych, terenu, pomieszczeń wspólnych, oraz terenu stanowiącego mienie Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego użytkowania przez mieszkańców, a także utrzymanie zieleni oraz odśnieżanie,
 - e. pozostałe koszty związane z utrzymaniem zasobów (np. usługi geodezyjne, mapy, wyposażenia dla placu zabaw)
 - f. rezerwę tworzoną w wysokości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu, dla budynku lub zespołu budynków,
3. Obciążenie lokali użytkowych oraz lokali mieszkalnych wykorzystywanych w innych celach niż cele mieszkaniowe kosztami zarządzania nieruchomością może być korygowane, jeżeli charakter prowadzonej działalności powoduje wzrost kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię. Wysokość tej korekty zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu w Rocznym Planie Gospodarczym na dany rok.

V. Rozliczenie kosztów konserwacji napraw i przeglądów.

§ 8.

1. Rozliczenia kosztów konserwacji, naprawy i przeglądów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali ustalonej zgodnie z § 5 pkt. 1. i pkt. 2.
2. Koszty konserwacji, naprawy i przeglądów obejmują koszty związane z utrzymaniem infrastruktury poszczególnych nieruchomości niezbędnej do prawidłowego jej funkcjonowania, obowiązkowych przeglądów wynikających z obowiązujących przepisów ustawowych oraz koszty materiałów konserwacyjnych.
3. Obciążenie lokali użytkowych oraz lokali mieszkalnych wykorzystywanych w innych celach niż cele mieszkaniowe kosztami konserwacji, napraw i przeglądów może być korygowane, jeżeli charakter prowadzonej działalności powoduje wzrost kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię. Wysokość tej korekty zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu w Rocznym Planie Gospodarczym na dany rok.

VI. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzenie ścieków.

§ 9.

1. Zasady rozliczeń za dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków określa Załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.

VII. Rozliczenie kosztów ochrony obiektów.

§ 10.

1. Koszty ochrony obiektów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej ochranianej nieruchomości;
2. Rozliczenie kosztów ochrony dokonuje się proporcjonalnie do ilości lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży z zastrzeżeniem, że do garażu przyjmuje się stawkę w wysokości 50% opłaty za lokal mieszkalny.
3. Obciążenie lokali użytkowych oraz lokali mieszkalnych wykorzystywanych w innych celach niż cele mieszkaniowe może być korygowane, jeżeli charakter prowadzonej w nim działalności lub usytuowanie lokalu, powoduje wzrost lub zmniejszenie ponoszonych przez Spółdzielnię kosztów. Wysokość tej korekty zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu w Rocznym Planie Gospodarczym na dany rok.

IX. Fundusz remontowy.

§11

1. Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków służących na pokrycie kosztów związanych z technicznym utrzymaniem zasobów mieszkalnych i użytkowych.
2. Fundusz tworzy się z odpisu w ramach danej nieruchomości.
3. Podstawą odpisu na fundusz remontowy jest plan rzeczowo-finansowy remontów zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.
4. Wysokość odpisu na fundusz remontowy na dany rok ustala Rada Nadzorcza na podstawie zatwierdzonego planu rzeczowo-finansowego remontów.
5. W uzasadnionych przypadkach Rada Nadzorcza może zmienić w trakcie okresu rozliczeniowego wysokość odpisu na fundusz remontowy,
6. Fundusz remontowy ponadto ulega zwiększeniu z tytułu:
 - a. nadwyżki bilansowej wynikającej z zatwierdzonego sprawozdania finansowego, o ile uchwałę w tej sprawie podejmie walne zgromadzenie
 - b. innych wolnych środków powstałych w danej nieruchomości.
 - c. Uzyskanych odszkodowań
7. Środki na prace remontowe uzyskane z odpisu będą gromadzone i przeznaczone na sfinansowanie prac remontowych podlegających wykonaniu w danej nieruchomości (budynku lub zespołu budynków), a w częściach użytkowanych wspólnie proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych nieruchomości.
8. Dopuszcza się przeznaczenie wpłat na fundusz remontowy na przejściowe finansowanie zaległości z tytułu opłat eksploatacyjnych zależnych i niezależnych od spółdzielni oraz zobowiązań w spłacie kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię,
9. Fundusz zmniejsza się z tytułu:
 - a. pokrycia kosztów związanych z remontami zasobów w zakresie zaliczonym do obowiązków Spółdzielni,
 - b. pokrycia kosztów związanych z usuwaniem szkód oraz wynikających z nich rozliczeń nie pokrytych z ubezpieczenia w ramach danej nieruchomości,
10. Rozliczenie wydatków poniesionych na remonty zasobów, przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi,
11. Nadwyżkę lub niedobór funduszu remontowego przenosi się do rozliczenia na rok następny,
12. Obciążenie lokali użytkowych kosztami odpisu na fundusz remontowy może być korygowane, jeżeli charakter działalności powoduje wzrost kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię. Wielkość tej korekty zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni w planie gospodarczym na dany rok.

X. Rozliczenie kosztów energii cieplnej dla potrzeb ogrzania budynków i podgrzania wody.

§ 12

1. Koszty dostawy ciepła do ogrzania lokali i podgrzania wody rozlicza się odrębnie dla poszczególnych budynków
2. Podstawą do rozliczenia centralnego ogrzewania są wskazania liczników indywidualnych, podzielników ciepła, gdy ich nie ma - powierzchnia użytkowa.
3. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są

grzejniki c.o. oraz powierzchnię nie posiadającą grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych i użytkowych (np. przedpokój, ubikacja itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń. Wielkość powierzchni jest określona zgodnie z par 5 pkt. 1. i pkt. 2.

4. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie przyjmuje się 50% powierzchni garaży indywidualnych wyposażonych w instalację c.o.
5. Podstawą do rozliczenia centralnego podgrzania wody stanowi zużycie wody ciepłej wg wskazań liczników indywidualnych. W przypadku braku licznika podstawą do rozliczenia stanowi maksymalne zużycie w lokalach opomiarowanych w danej nieruchomości, a w przypadku lokali użytkowych powierzchnia użytkowa liczona jak w pkt.3.
6. Koszty dostawy energii cieplnej są ewidencjonowane i rozliczane zgodnie z zasadami rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody stanowiącymi załącznik nr 2 do niniejszego regulaminu,

XI. Rozliczenie kosztów wywozu nieczystości.

§ 13.

1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki Spółdzielni związane z dzierżawą pojemników do składowania nieczystości oraz ich wywóz, a także wywóz nieczystości o znacznych gabarytach, (stare meble itp.) uiszczane przez Spółdzielnię na rzecz usługodawców zewnętrznych.
2. Koszt wywozu nieczystości powstałych w wyniku indywidualnych remontów, prac modernizacyjnych w lokalach itp. lub innych nieczystości wymagających odrębnego procesu utylizacji pokrywany jest przez właściciela lokalu.
3. W przypadku pozostawienia nieczystości określonych w pkt. 2 niniejszego paragrafu w miejscu nie przeznaczonym do tego celu, Spółdzielnia usunie pozostawione nieczystości obciążając właściciela lokalu poniesionymi kosztami.
4. Koszt wywozu nieczystości kalkuluje się w skali osiedla.
5. Kosztami wywozu nieczystości obciąża się poszczególne:
 - a. lokale mieszkalne, proporcjonalnie do ilości osób zamieszkujących dany lokal zgodnie z postanowieniami par. 5 pkt. 3. i pkt. 4.
 - b. lokale użytkowe proporcjonalnie do podwójonej ilości osób pracujących w lokalu określonych zgodnie z postanowieniami par. 5 pkt. 3. i pkt. 4.
6. Obciążenie lokali użytkowych oraz lokali mieszkalnych wykorzystywanych w celach innych niż cele mieszkaniowe kosztami wywozu nieczystości stałych może być korygowane lub ustalane w inny sposób jeżeli charakter prowadzonej działalności powoduje wzrost kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię,
7. Wysokość tej korekty lub sposobu naliczania opłat zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni w Planie Gospodarczym na dany rok.

XII. Rozliczenie kosztów energii elektrycznej

§ 14.

1. Energia elektryczna rozliczana jest na każdy budynek odrębnie,
2. Koszty energii elektrycznej służącej oświetleniu pomieszczeń ogólnego użytku, oraz zasilającą urządzenia pracujące na rzecz eksploatacji kalkuluje się na podstawie faktur dostawcy wystawionych dla danej nieruchomości pomniejszonych o koszty energii obciążającej pomieszczenia, w których energia elektryczna rozliczana jest na podstawie zainstalowanych pod liczników,
3. Koszt Energii elektrycznej określonej w pkt. 2., jest rozliczany proporcjonalnie na poszczególne lokale mieszkalne, użytkowe i garaże w stosunku do powierzchni użytkowej,
4. Energia elektryczna służąca oświetleniu terenu jest kalkulowana proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków oraz lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.)

XIII. Rozliczenie kosztów z tytułu wieczystego użytkowania gruntów i podatku od nieruchomości.

§ 15.

1. Koszty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów.
 - a. członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali pokrywają koszty proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i garażu indywidualnego.
 - b. koszty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów są kalkulowane w skali danej nieruchomości. Podstawą ustalenia wysokości kosztów dla danej nieruchomości są uchwały organów właściwych terytorialnie władz samorządowych,
 - c. członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali uiszczają również koszty wieczystego użytkowania gruntów związanej z powierzchnią dróg i innych powierzchni przeznaczonych do wspólnego użytkowania przez mieszkańców danej nieruchomości lub kilku nieruchomości, z których korzystają.
2. Podatek od nieruchomości.
 - a. członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami, posiadający prawo do lokali użytkowych pokrywają podatek w zwiększonej wysokości wynikającej z odrębnego opodatkowania działalności gospodarczej,
 - b. członkowie Spółdzielni posiadający lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, pokrywają podatek od nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
 - c. członkowie spółdzielni oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, pokrywają również podatek od nieruchomości związany z powierzchnią dróg i innych powierzchni przeznaczonych do wspólnego użytkowania przez mieszkańców danej nieruchomości lub kilku nieruchomości, z których korzystają,
 - d. właściciele nieruchomości pokrywają podatek od nieruchomości dla części wspólnych danej nieruchomości,
 - e. koszty z tytułu podatku od nieruchomości kalkulowane są w skali nieruchomości.

XIV. Ustalenie opłat za użytkowanie lokali.

§ 16.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub będący właścicielami lokali, pokrywają koszty według zasad określonych w niniejszym regulaminie.
2. Właściciele lokali i osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będący członkami spółdzielni pokrywają koszty według zasad określonych w niniejszym regulaminie.
3. Najemcy lokali wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu. Opłaty te nie mogą być niższe niż koszty własne Spółdzielni wynikające z bieżącej eksploatacji.
4. Opłaty należne od lokali zajmowanych na potrzeby Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie tej działalności zgodnie z §7 pkt. 2. a.
5. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
6. Spółdzielnia informuje o zmianach wysokości opłat poprzez ogłoszenia umieszczone w gablotach na klatkach schodowych oraz na stronie internetowej SM Perkun, a informacje o indywidualnych nowych naliczeniach opłat za lokal przekazywane są właścicielom lokali.
7. Opłaty za używanie lokalu powinny być wnoszone, co miesiąc z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
8. Za datę płatności przyjmuje się datę wpływu środków na rachunek Spółdzielni.
9. W przypadku opóźnień w płatności, Spółdzielnia nalicza od dnia następnego po terminie określonym w pkt.-7. niniejszego paragrafu odsetki za każdy dzień opóźnienia w wysokości odsetek ustawowych,

XV. Obowiązki Spółdzielni.

§ 17.

1. Spółdzielnia, w ramach naliczonych opłat eksploatacyjnych i remontowych, zobowiązana jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w budynku umożliwiających członkom Spółdzielni i właścicielom lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemcom lokali użytkowych korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, i innych urządzeń należących do wyposażenia budynku, jak też zapewnić czystość i porządek w budynku i jego otoczeniu, z zastrzeżeniem wynikającym z Załącznika nr 1 §6. pkt. 2.
2. Obowiązkiem spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom sprawnej obsługi administracyjnej.
3. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania okresowych kontroli budynków i lokali w celu ustalenia ich stanu technicznego, zgodnie z przepisami wynikającymi z Prawa Budowlanego, jak również do prowadzenia księgi obiektu budowlanego.
4. Spółdzielnia zobowiązana jest do pisemnego powiadomienia użytkowników i właścicieli lokali, na 7 dni przed planowanym terminem przeprowadzenia okresowej kontroli, poprzez wywieszenie informacji w gablocie lub na drzwiach wejściowych oraz stronie internetowej SM Perkun

§ 18.

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do:
 - a. naprawy i wymiany urządzeń w techniczno-sanitarnych i elektrycznych pomieszczeniach ogólnego użytku,
 - b. naprawy lub wymiany instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami,
 - c. naprawy lub wymiany instalacji elektrycznej do skrzynki bezpiecznikowej w lokalu,
 - d. naprawy instalacji wodociągowej (zw,cw) wraz z zaworem odcinającym w lokalu,
 - e. wymiany instalacji wodociągowej (zw, cw) do zaworu odcinającego w lokalu wraz z robotami po instalacyjnych z wyłączeniem robót wykończeniowych tj. glazura, terrakota, gres, malowanie mieszkania, boazeria itp.
 - f. naprawy lub wymiany pionów kanalizacyjnych(bez przyborów),
 - g. naprawy lub wymiany instalacji gazowej z zaworami odcinającymi do urządzeń,
 - h. naprawy lub wymiany urządzeń pomiarowych (wodomierzy, ciepłomierzy) oraz legalizacji zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - i. wymiany zaworów odcinających dopływ wody do lokalu.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest również:
 - a. zapewnić wyposażenie budynków w wymagany odrębnymi przepisami sprzęt p.poż,
 - b. wyposażyć budynki w odpowiednie zbiorniki do składowania odpadków oraz zapewnić ich opróżnienie z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych,
 - c. oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tablic informacyjnych zgodnie z wymogami obowiązującymi w tym zakresie,
 - d. wywiesić w dostępnym miejscu oraz na stronie internetowej SM Perkun wykazy zawierające: ważne telefony oraz godziny pracy i przyjęcie interesantów, a także instrukcję ppoż., drogi ewakuacyjne.

XVI. Zakres obowiązków członków, właścicieli i użytkowników lokali.

§ 19.

1. Członek Spółdzielni lub właściciel nie będący członkiem jest obowiązany dbać o należyty stan techniczny i sanitarny zajmowanego mieszkania, lokalu użytkowego i innych pomieszczeń, konserwować je oraz dokonywać napraw w zakresie którego nie obejmuje § 19,
2. Członek Spółdzielni lub właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni winien jest udostępnić Spółdzielni lokal dla dokonania przeglądu kontrolnego oraz wykonania niezbędnych napraw lub wymian.
3. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni jest obowiązany do udostępnienia lokalu w celu odczytu urządzeń pomiarowych.
4. Nieuzasadnione nie wpuszczenie przedstawiciela Spółdzielni do lokalu w celu dokonania odczytu znajdujących się w nim urządzeń pomiarowych spowoduje, że Spółdzielnia naliczy właścicielowi lokalu opłatę zgodnie z zapisami zawartymi w Załączniku nr 1 §4. Pkt.4.a
5. Nieuzasadnione nie wpuszczenie do lokalu przedstawiciela Spółdzielni lub osób przez niego upoważnionych w celu dokonania przeglądu kontrolnego, spowoduje, że członek Spółdzielni lub właściciel lokalu zostanie

- pisemnie zobowiązany do dostarczenia w ciągu 14 dni do siedziby Spółdzielni protokołu kontrolnego sporządzonego na własny koszt przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia.
6. W przypadku nie dostarczenia protokołu kontrolnego określonego powyżej, Spółdzielnia może wystąpić do dystrybutorów mediów z wnioskiem o odcięcie dostaw do lokali nie posiadających wymaganych przeglądów. Ma to również zastosowanie do przeglądów wentylacyjnych.
 7. Członek Spółdzielni obowiązany jest do uzyskania zgody Spółdzielni na dokonywanie zmian w lokalu odbiegających od zatwierdzonego projektu budowlanego.

§ 20.

1. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu lub najemca obowiązany jest do:
 - a. Malowania lokalu, malowania drzwi wejściowych od wewnątrz lokalu, malowania drzwi wewnętrznych i okien z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych powłok malowanych.
 - b. Konserwacji i malowaniu mebli wbudowanych, rur, grzejników dla zabezpieczenia przed korozją.
 - c. Naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń.
 - d. Naprawy i wymiany podłóg, a także posadzek na: balkonach, logiach, tarasach.
 - e. Naprawy i wymiany stolarki okiennej.
 - f. Malowania krat i balustrad balkonowych, z tym że kolorystyka malowanych elementów zewnętrznych musi być uzgodniona ze Spółdzielnią. W przypadku zmiany kolorystyki bez zgody Spółdzielni stosuje się zapisy § 23.
 - g. Wykonania w ciągu 30 dni niezbędnych napraw wynikających z nieprawidłowości ujawnionych podczas przeprowadzonej kontroli, o ile nie dotyczy to części wymienionych w §19. Z czynności naprawczych winien być sporządzony i dostarczony do Spółdzielni protokół. W przypadku nie dostarczenia protokołu stosuje się zapisy § 20 pkt.6
2. Naprawy wewnątrz lokali powstałe z winy użytkownika lub osób korzystających z lokalu oraz naprawy wewnętrzne zaliczane do obowiązków użytkownika odbywają się na jego koszt.

§ 21.

1. Członek Spółdzielni, najemca lub właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni obowiązany jest do:
 - a. Utrzymania w czystości drzwi wejściowych do lokalu od strony klatki schodowej.
 - b. Utrzymania czystości na zajmowanych balkonach, tarasach, logiach i usuwania z nich śniegu, lodu i wody.
 - c. Zgłaszania Spółdzielni awarii, przecieków w instalacjach sanitarnych oraz innych wad, uszkodzeń i usterek.
 - d. Natychmiastowego zamknięcia kurków przy gazomierzu oraz zawiadomienia pogotowia gazowego i Spółdzielni w przypadku ulatniania się gazu.
 - e. Natychmiastowego zgłaszania awarii instalacji elektrycznej do Spółdzielni i pogotowia energetycznego.
 - f. Uzgodnienia ze Spółdzielnią sposobu wywozu nieczystości powstałych w wyniku prac remontowo budowlanych,
 - g. Zabezpieczenia mieszkania przed utratą ciepła przez uszczelnianie drzwi i okien.
 - h. Uzyskania zgody Spółdzielni oraz innych pozwoleń wynikających z obowiązujących przepisów przed rozpoczęciem wykonywania jakichkolwiek prac remontowo budowlanych, instalacyjnych, modernizacyjnych itp. dotyczących konstrukcji budynku, elewacji zewnętrznej.

§ 22.

1. W razie niewykonania niezbędnych napraw lub wymian przez użytkownika, które należą do jego obowiązków, spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu może przeprowadzić te naprawy lub wymiany na jego koszt.
2. W przypadku wykonania prac określonych w § 21 pkt.1.h. bez zgody Spółdzielni lub wymaganych pozwoleń użytkownik zobowiązany jest na wezwanie Spółdzielni do przywrócenia stanu pierwotnego. W razie nie wykonanie zaleceń Spółdzielni, Spółdzielnia ma prawo dokonać odpowiednich prac, obciążając kosztami właściciela lokalu.

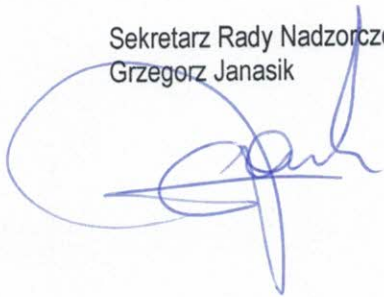
§ 23.

1. W celu zapewnienia bezpieczeństwa pożarowego, zabrania się składowania w częściach wspólnych

budynków, materiałów łatwopalnych lub mebli i urządzeń ograniczających światło przejścia dróg ewakuacyjnych.

2. Zabrania się montażu elementów uniemożliwiających swobodne przejście na drogach ewakuacyjnych (zamknięte kraty lub przegrody pełne).

Sekretarz Rady Nadzorczej
Grzegorz Janasik



Przewodniczący Rady Nadzorczej
Grzegorz Zdebik



|
|
|

