

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „BESKID”

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI
UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI (GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKANIOWYMI) I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE
LOKALI**

REGULAMIN GZM

MAJ 2015

1. Postanowienia ogólne

Niniejszy regulamin opracowano w oparciu o postanowienia zawarte w następujących dokumentach;

1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r.-Prawo Budowlane tekst jednolity (Dz.U.z 2006r. Nr 156 poz.1118, z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. Nr 123/06 poz.858).
3. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r.o spółdzielniach mieszkaniowych tekst jednolity Dz.U.z 2003r.Nr 119 poz.1116) z późniejszymi zmianami
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie kodeksu cywilnego tekst jednolity (Dz.U. 2005r. Nr 31 poz.266) z późniejszymi zmianami.
5. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali tekst jednolity (Dz.U.z 2000r. Nr 80/00 poz.903,z późniejszymi zmianami.
6. Ustawa z dnia 11 maja 2001r. – prawo o miarach (Dz.U. Nr 243/04 poz.2441,Dz.U. nr163/05 poz1362,Dz.U.nr180/05 poz.1494,Dz.U.Nr 170/06 poz.1217).
7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie określenia norm zużycia wody (Dz.U.Nr 8/02 poz.70).
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.Nr 75/02 poz.690,Dz.U.nr 303/03 poz.270, Dz.U.Nr 109/04 poz.1156).
9. Rozporządzenie Ministra Gospodarki i pracy z dnia 30.marca 2005r.w sprawie rodzajów przyrządów pomiarowych podległych prawnej kontroli metrologicznej oraz zakresu ich kontroli (Dz.U. Nr 74/05 poz.653)
10. Rozporządzenie Ministra Gospodarki, Pracy Polityki Społecznej z dnia 20 lutego 2004r.w sprawie wymagań metrologicznych, którym powinny odpowiadać wodomierze (Dz.U. Nr 404/04 poz.404)
11. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „BESKID”

1.1 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:

1. eksploatację i utrzymanie nieruchomości (w tym koszty mienia),
2. odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
3. wywóz nieczystości stałych,
4. dostawę ciepłej i zimnej wody,
5. dostawę gazu dla lokali mieszkalnych nie posiadających indywidualnych gazomierzy,
6. energię elektryczną
7. utrzymanie i konserwację domofonów,
8. wieczyste użytkowni terenów,
9. podatek od nieruchomości,
10. przeglądy techniczne,
11. działalność społeczno - wychowawczą,
12. centralne ogrzewanie,
13. pozostałe koszty utrzymania nieruchomości (nie wymienione w punktach 1- 12).

1.2 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

1.3 Wysokość planowanych w danym roku kalendarzowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości proponuje Zarząd Spółdzielni.

Koszty ustala się odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

Wysokość planowanych w roku kalendarzowym kosztów gospodarki zasobami w ramach całej Spółdzielni i na poszczególne nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza.

Podstawą do ustalenia zaliczki dla użytkowników lokali z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są roczne plany finansowo – gospodarcze Spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz niniejsze zasady.

Dla lokali użytkowych i garaży podstawą do rozliczenia jest kalkulacja kosztów.

Jeśli po uchwaleniu planu finansowo - gospodarczego lub kalkulacji następują zmiany w warunkach działania Spółdzielni, to dopuszczalna jest zmiana ustaleń planu, kalkulacji oraz opłat za używanie lokali.

Powyższa zmiana wymaga uchwalenia jej przez Radę Nadzorczą.

Podwyższenie opłat za używanie lokali mieszkalnych nie może jednak być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, z wyjątkiem opłat za dostawę ciepła, wody i odprowadzanie ścieków, opłat za wywóz nieczystości stałych, energii elektrycznej oraz gazu.

1.4 Okresem rozliczeniowym eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy, z wyjątkiem dostawy wody i odprowadzania ścieków, które w przypadkach określonych w ust. 2.3 i 2.4 są rozliczane w okresach kwartalnych.

1.5 Różnica między faktycznymi kosztami, a przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami w roku następnym.

1.6. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tę przyjmuje się według uchwał zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą Nr 75 do 84 z dnia 09.10.2003 i nr 3 z dnia 08.01.2004r.

1.7. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy lub zgłoszone w dziale administracji spółdzielni jako osoby zamieszkałe.

Lokale, w których zgłoszona jest zerowa ilość osób obciąża się kosztami stałymi i zmiennymi jak za 1 osobę.

Zmiana ilości osób będzie uwzględniana od kolejnego okresu rozliczeniowego (kwartału).

Wyjątek stanowi wywóz odpadów stałych, dla którego okresem rozliczeniowym jest miesiąc. Zmianę ilości osób w tym przypadku należy zgłaszać do administracji spółdzielni w nieprzekraczalnym terminie do 5 – tego następnego miesiąca, w którym nastąpiła zmiana.

2. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

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

2.1.1 Koszty obsługi eksploatacyjnych nieruchomości obejmują:

1. utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków (koszty osobowe sprzątających, zużyte materiały, itp.),
2. wodę zużywaną do sprzątania i innych celów gospodarczych,
3. naprawy i bieżące konserwacje
4. utrzymanie zieleni,
5. ubezpieczenia rzeczowe,
6. narzut kosztów administracji Spółdzielni,
7. narzut kosztów zarządu Spółdzielni,
8. koszty mienia Spółdzielni,
9. inne koszty nie zaliczone do pozycji 1 – 8 (m. in. nadwyżka kosztów z roku poprzedniego wg ewidencji konta 647).

2.1.2. Ponoszone przez spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości (w ewidencji pozabilansowej). W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji na poszczególne nieruchomości, to są one rozliczane proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

2.1.3. Koszty administracji i zarządu rozliczane są strukturą przychodów na poszczególne źródła kosztów w takim stosunku w jakim pozostają przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów (podstawa art. 15 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych) z uwzględnieniem mediów ewidencjonowanych na kontach zesp. 2.

2.1.4. Koszty mienia wspólnego rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.

2.1.5. Koszty eksploatacji lokali użytkowych są rozliczane odrębnie na poszczególne lokale znajdujące się w obrębie danej nieruchomości, a koszty garaży są rozliczane odrębnie na poszczególne osiedla (wg ewidencji pozabilansowej).

2.2. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych i użytkowych.

2.2.1. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych i użytkowych odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek zł/m². Określone przez radę nadzorczą stawki odpisów mogą być różnicowane dla poszczególnych nieruchomości, w zależności od ich stanu technicznego oraz wyposażenia.

2.2.2. Spółdzielnia nie tworzy funduszu remontowego garaży, natomiast wydatki poniesione na remont części wspólnej są pokrywane wg boksów w ramach poszczególnych zespołów garaży.

2.2.3. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na:

- fundusz remontowy centralny,
- fundusz remontowy ogólny nieruchomości,
- inne zadania specjalne (np. wymiana lub legalizacja wodomierzy).

2.3. Koszty wywozu nieczystości stałych.

2.3.1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują koszty spółdzielni związane z opłatami za gospodarowanie odpadami komunalnymi uiszczanymi przez spółdzielnię na rzecz gminy Nowy Sącz, na podstawie uchwały Rady Miasta.

2.3.2. Koszty opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dotyczące lokali użytkowych uiszczane są przez spółdzielnię na rzecz gminy Nowy Sącz na podstawie uchwały Rady Miasta.

2.3.3. Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi są ewidencjonowane i rozliczane według nieruchomości na podstawie złożonej do Urzędu Miasta Nowego Sącza deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

2.4. Koszty dostawy zimnej i ciepłej wody.

2.4.1. Koszty stałe (mocy zamówionej, przesyłu energii, opłaty abonamentowe) są rozliczane proporcjonalnie do liczby lokali pobierających wodę oddzielnie dla Osiedla „Wólki” i Osiedla „Wojska Polskiego” włącznie z lokalami użytkowymi i administracjami.

2.4.2. Rozliczanie kosztów zmiennych zw następuje wg zasady ponoszenia całkowitego kosztu jej zużycia w grupach lokali podłączonych do odpowiednich wodomierzy głównych.

2.4. 3. Rozliczanie kosztów zmiennych cw (koszty zw, podgrzewu i przesyłu) następuje:

- a) na osiedlu Wojska Polskiego wg zasady ponoszenia całkowitego kosztu jej zużycia w grupach lokali podłączonych do określonych wodomierzy głównych i odpowiadającym im ciepłomierzy.
- b) na Osiedlu Wólki wg zasady ponoszenia całkowitego kosztu zużycia cw, we wszystkich budynkach wielorodzinnych ogółem, przez użytkowników lokali w tych budynkach.

2.4.4. Okresem rozliczeniowym kosztów zużycia wody jest kwartał kalendarzowy.

2.4.5 . Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują koszty spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzenie ścieków uiszczanymi na rzecz przedsiębiorstwa wodociągowo – kanalizacyjnego.

2.4.6. Kwartalne rozliczenie kosztów CW dokonuje się na podstawie ceny 1 m³ ciepłej wody wyliczonej wg wzoru:

- cena zimnej wody + koszt podgrzewu + koszt przesyłu, podzielone przez ilość metrów³ ciepłej wody zużytej w grupach wspólnego rozliczania (ust. 2.4.3).

2.4.7. Koszty zmienny zw jest naliczany na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe z wyodrębnieniem:

- kosztu podstawowego ustalonego jako iloczyn liczby m³ zużycia wody w danym lokalu oraz ceny 1 m³ wg stawek „Sądeckich Wodociągów”, (obejmujących dostawę wody i odprowadzanie ścieków),
- kosztu uzupełniającego wynikającego z rozliczenia różnicy pomiędzy wskazaniem zainstalowanym na przyłączach głównych wodomierzy w danym budynku , a sumą wskazań wodomierzy mieszkaniowych (tzw. straty wody), rozliczonego na poszczególne lokale proporcjonalnie do zużycia zimnej wody w danym lokalu.

2.4.8. Koszty zmienny cw jest naliczany na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe z wyodrębnieniem:

- kosztu podstawowego ustalonego jako iloczyn liczby m³ zużycia wody w danym lokalu oraz ceny 1 m³ ustalonej zgodnie z pkt 2.4 .6,
- kosztu uzupełniającego wynikającego z rozliczenia różnicy pomiędzy wskazaniem zainstalowanym na przyłączach głównych wodomierzy w danej grupie rozliczeniowej , a

sumą wskazań wodomierzy mieszkaniowych (tzw. straty wody), rozliczonego na poszczególne lokale proporcjonalnie do zużycia ciepłej wody w danym lokalu.

2.4.9. Dla pozostałych lokali nieopomiarowanych koszt zmienny zużycia zw i cw naliczany jest w wysokości:

- ciepła woda 3 m³ miesięcznie na każdą osobę zamieszkałą w lokalu,
- zimna woda 5 m³ na każdą osobę zamieszkałą w lokalu.

2.4.10. Zużycie cw w budynku administracyjnym spółdzielni określa się na podstawie przyjętego ryczału w wysokości 2 m³ miesięcznie.

2.4.11. Warunki dla układu opomiarowania lokali mieszkalnych i użytkowych.

1. Wszystkie wodomierze w lokalu posiadają ważną cechę legalizacyjną.
2. Wszystkie wodomierze w lokalu są zainstalowane zgodnie z przeznaczeniem (dla cw lub zw).
3. Wszystkie wodomierze są odporne na działanie zewnętrznego pola magnetycznego. Dla wodomierzy nieodpornych na działanie pola magnetycznego lecz z ważną obecnie legalizacją dopuszcza się stosowanie wskaźnika użycia pola magnetycznego – tylko do zakończenia okresu ważności legalizacji.
4. Wszystkie wodomierze posiadają nienaruszone plomby zamontowane przez SM BESKID lub na jej zlecenie.
5. Żaden z wodomierzy nie jest zainstalowany na tzw. obejściu pomiarowym, służącym do równoległego montażu wodomierza w stosunku do rur zasilających.
6. Wszystkie punkty poboru wody są opomiarowane.
7. Spełnienie warunków określonych ust. 1- 6 sprawdzane jest przez pracowników działających z upoważnienia Spółdzielni:
 - podczas plombowania wodomierzy,
 - podczas wykonywania odczytów wodomierzy na koniec okresu rozliczeniowego,
 - w czasie zarządzonej przez spółdzielnię kontroli.

2.4.12. Postanowienia szczegółowe do rozliczania wg wskazań wodomierzy:

1. Użytkownik lokalu, który ubiega się o rozliczanie wg wskazań wodomierzy zapewnia spełnienie warunków określonych w ust. 2.4.11 wyłącznie na własny koszt.
2. Stany wodomierzy na koniec okresów rozliczeniowych odczytywane są przez użytkowników mieszkań i dostarczane Spółdzielni w formie pisemnej do 5 – tego dnia nowego okresu rozliczeniowego. Wyjątek stanowią te okresy rozliczeniowe, w których odczyty wykonywane są przez Spółdzielnię, po wcześniejszym ogłoszeniu terminu ich wykonania.
3. W przypadku gdy z jakichkolwiek powodów odczyty wodomierzy nie zostaną dostarczone do spółdzielni w terminie określonym w pkt. 2, ilość zużycia wody wyliczana jest:
 - a) w I kwartale braku odczytów, według średniego zużycia wyliczonego z 4 kwartałów poprzedzających kwartał, w którym nie podano odczytów,
 - b) w II kwartale braku odczytów, według ryczałów określonych w ust. 2.4.9,

- c) w przypadku rozliczenia jak w pkt a i b stan podany na koniec okresu rozliczeniowego stanowi stan początkowy do rozliczenia następnego okresu.
4. Użytkownik ma obowiązek umożliwienia dostępu do urządzeń pomiarowych pracownikom Spółdzielni w celu dokonania odczytu lub ich kontroli.
 5. W przypadku nieobecności w terminie odczytów wykonywanych przez Spółdzielnię, użytkownik musi zgłosić pisemnie wykonane samodzielnie odczyty stanów wodomierzy, lecz nie później niż do 5- tego dnia nowego okresu rozliczeniowego.
 6. W przypadku braku odczytów stanów wodomierzy na koniec okresu rozliczeniowego, z powodu niedopełnienia przez użytkowników lokali postanowień pkt. 4 i 5, zużycie wody w lokalu zostanie wyliczone według średniego zużycia wyliczonego z 4 kwartałów poprzedzających kwartał, w którym nie dopełniono w/w obowiązków.
Ponadto użytkownik lokalu zostanie obciążony dodatkowo kwotą równoważną stanowiącą 30% różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy mieszkaniowych za dany kwartał.
 7. Uszkodzenie wodomierzy lub zerwanie plomb należy zgłaszać niezwłocznie w formie pisemnej. W takim przypadku zużycie wody w miejscu poboru z uszkodzonym wodomierzem zostanie przyjęte do bieżącego rozliczenia z 4 kwartałów poprzedzających okres rozliczenia.
 8. Stwierdzenie przez pracownika Spółdzielni uszkodzenia wodomierza, zerwania plomby, jakiegokolwiek ingerencji w pracę wodomierza mającej na celu zmianę jego wskazań, skutkuje natychmiastową utratą prawa do rozliczania wg wskazań wodomierzy jako lokal nie spełniający warunków dla układu opomiarowania opisanych w ust. 2.4.11
W przypadku uszkodzenia wodomierza z winy lokatora, koszt wymiany (zakup i wymiana) pokrywa lokator.

Ponadto użytkownik lokalu zostanie obciążony kwotą wynikającą równoważną z różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierz głównego, a sumą wskazań wodomierzy mieszkaniowych za dany kwartał, w którym stwierdzono uszkodzenie wodomierza.

9. Spółdzielnia mieszkaniowa w przypadkach uzasadnionych będzie kierowała wnioski do sądu celem wszczęcia postępowania karnego o kradzież wody.
10. W przypadku przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem użytkownik lokalu zostanie obciążony kosztami doprowadzenia instalacji wodociągowej do stanu pierwotnego.
11. Przywrócenie dla lokalu prawa do rozliczania wg wskazań wodomierzy nastąpi po wymianie uszkodzonego wodomierza począwszy od następnego okresu rozliczeniowego po dacie wymiany.

2.4.13. Ilość wody pozostającej do rozliczenia wskutek korekty wykonanej po zamknięciu okresu rozliczeniowego, rozlicza się w następnym okresie.

2.5. Rozliczanie kosztów gazu dla lokali mieszkalnych nie posiadających indywidualnych gazomierzy.

- 2.5.1. Użytkownicy lokali mieszkalnych objęci opomiarowaniem zbiorowym wnoszą co miesiąc zaliczkę, wyliczoną jako iloczyn stawki jednostkowej i liczby osób w danym lokalu.
- 2.5.2. Stawkę jednostkową ustala się dzieląc koszt zużycia gazu przypadający na dany gazomierz wg faktur za poprzedni okres rozliczeniowy (roczny), po odliczeniu zużycia wykazanego na podlicznikach, podzielony przez liczbę mieszkańców z niego korzystających.
- 2.5.3. Rozliczenie kosztów gazu dokonywane jest w stosunku rocznym.
- 2.5.4. Koszty zużycia określa się na podstawie faktur dostawcy wykazanych dla poszczególnych gazomierzy.
- 2.5.5. Różnica pomiędzy sumą kosztów, a sumą pobranych zaliczek w okresie, o którym mowa w pkt.2.5.3 podlega rozliczeniu w I kwartale roku następnego.
- 2.5.6. Użytkownicy lokali posiadający podliczniki gazu rozliczani są wg ich wskazań w okresie rocznym.
- 2.5.7. Użytkownicy lokali posiadający podliczniki gazu wnoszą co miesiąc zaliczkę obliczoną na podstawie kosztów okresu poprzedniego.
- 2.5.8. Odbiornikiem gazu w lokalach objętych opomiarowaniem zbiorowym może być wyłącznie kuchenka gazowa, jedna na lokal.
- 2.5.9. Zmiany ilości osób do rozliczenia gazu będą uwzględniane począwszy od kolejnego okresu rozliczeniowego.

2. 6. Rozliczanie energii elektrycznej.

- 2.6.1. Użytkownicy ponoszą opłaty za energię elektryczną zużytą w danym bloku na oświetlenie wejść do klatek schodowych, klatek schodowych, galerii, korytarzy oraz piwnic i innych pomieszczeń ogólnego użytku.
- 2.6.2. Rozliczenia kosztów energii elektrycznej w budynkach na Osiedlu Wólki dokonuje się:
 1. Na lokale mieszkalne i użytkowe, zgodnie z ich usytuowaniem w budynku a tym samym z koniecznością oświetlenia drogi dojścia, wg zużycia wykazanego przez liczniki energii elektrycznej na klatkach schodowych, przewiązkach i galeriach.
 2. W budynkach typu C z przejściami na wysokości parteru (Konstanty 29, Barbackiego 28, Barbackiego 34, Barbackiego 46), koszty zużycia energii wykazanej przez licznik w segmencie B są rozliczane wg proporcji:

40% - mieszkanie nr 16,
30% - mieszkania nr 18, 19, 20, 21
30% - pozostałe mieszkania z wyłączeniem lokali nr 12 i 17.

3. Lokale użytkowe usytuowane przy klatkach schodowych i korzystające z oświetlenia drogi dojścia uczestniczą w rozliczeniu kosztów ze współczynnikiem 2.

2.6.3. Rozliczenia kosztów energii elektrycznej w budynkach na Osiedlu Wojska Polskiego dokonuje się:

1. Dla Osiedla Wojska Polskiego zgodnie z wykorzystaniem oświetlenia drogi dojścia do lokalu, wg zużycia wykazanego przez liczniki na klatkach schodowych i galeriach: 50% kosztów na liczbę osób zgłoszonych i pozostałe 50% na ilość mieszkań.
2. Dla lokali użytkowych przyjmuje się obciążenie jak dla mieszkania z ilością 5 osób.
3. Koszty zużycia energii elektrycznej wykazanego przez podlicznik elektryczny nr. JEC-61036 umiejscowiony w nieruchomości przy ul. Rokitniańczyków 33, klatka 2, są rozliczane jako koszty mienia całego osiedla Wojska Polskiego.

2.6.4. Koszty energii elektrycznej wymienione w w ust.2.6.2 i 2.6.3 są rozliczane w okresach rocznych w oparciu o faktury Zakładu Energetycznego dla poszczególnych punktów poboru energii.

2.6.5. Użytkownicy lokali wnoszą co miesiąc zaliczkę wyliczoną w oparciu o koszty poprzedniego okresu rozliczeniowego.

2.6.6. Różnica pomiędzy sumą kosztów, a sumą pobranych zaliczek w okresie, o którym mowa w pkt.2.6.4 podlega rozliczeniu w I kwartale roku następnego.

2.6.7. Rozliczanie energii elektrycznej w zespołach garaży opomiarowanych wspólnym licznikiem dokonuje się:

1. Dla garaży korzystających z energii elektrycznej, koszty stałe rozliczane są na każdy garaż w równych częściach, w oparciu o faktury Zakładu Energetycznego.
2. Wskazania indywidualnych podliczników energii elektrycznej u użytkowników garaży są dla nich podstawą do obciążenia kosztami zmiennymi. Pozostałe koszty zmienne są dzielone na resztę garaży w równych częściach.
3. Użytkownicy garaży posiadający podliczniki zobowiązani są do podawania odczytów wskazań tych podliczników w określonym przez Spółdzielnię terminie.
4. Nie podanie przez użytkowników odczytów, o których mowa w ust. 3, powoduje rozliczenie kosztu energii jak dla garażu bez podlicznika.
5. Użytkownicy garaży, którzy nie poinformowali Spółdzielni, że nie korzystają z energii elektrycznej, są rozliczani tak, jak użytkownicy garaży korzystający z energii elektrycznej bez podlicznika zużycia.
6. Użytkownicy garaży usytuowanych w zespole, do którego jest doprowadzona jest energia elektryczna, zobowiązani są do udostępnienia garażu pracownikom Spółdzielni w celu dokonania kontroli w terminie ogłoszonym przez Spółdzielnię.

7. Koszty energii elektrycznej obciążającej garaże rozliczane są w okresach półrocznych w oparciu o faktury Zakładu Energetycznego.

2.7. Koszty konserwacji domofonów.

2.7.1. Koszty konserwacji domofonów są ewidencjonowane i rozliczane na mieszkania odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

2.7.2. Rozliczenia kosztów utrzymania konserwacji domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zameldowanych osób.

Koszty utrzymania domofonów nie obejmują napraw i wymiany aparatów.

2.8. Wieczyste użytkowanie.

2.8.1. Ponoszone przez spółdzielnię koszty wieczystego użytkowania gruntów stanowiących mienie spółdzielni rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych w ramach danego osiedla.

2.8.2. Ponoszone przez spółdzielnię koszty wieczystego użytkowania gruntów dotyczące garaży ewidencjonowane są i rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej garaży w ramach danego osiedla w przeliczeniu na boks garażowy.

2.9. Podatek od nieruchomości.

Podatek od nieruchomości opłacany przez spółdzielnię jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości i obejmuje:

- a) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
- b) podatek od lokali mieszkalnych i pomieszczeń przynależnych,
- c) podatek od lokali użytkowych i garaży.

2.9.1. Obciążenia lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust. 2.4 poz. a , b, 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.

2.9.2. Podatkiem od nieruchomości w części przypadającej na zajmowane lokale użytkowe wraz z udziałem w gruncie spółdzielnia obciąża bezpośrednio użytkowników poszczególnych lokali wg zajmowanej powierzchni.

Podatek od nieruchomości dotyczący garaży obciąża garaż wg boksów w ramach danego osiedla (wg kalkulacji).

2.9.3. Podatek od nieruchomości od gruntu i budowli będących w mieniu spółdzielni rozliczany jest w ramach kosztów mienia.

2.9.4. Podatek od nieruchomości płacony przez spółdzielnię od pomieszczeń udostępnionych nieodpłatnie na podstawie umowy użyczenia firmie „MPEC” na utworzenie wymiennikowni obciąża koszty eksploatacji tych nieruchomości.

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

2.10. Przeglądy techniczne.

2.10.1. Stosownie do wymogów prawa budowlanego spółdzielnia przeprowadza przeglądy:

- a) kominiarskie – raz w roku,
- b) szczelności instalacji urządzeń gazowych – raz w roku,
- c) badanie oporności instalacji elektrycznej i odgromów –co 5 lat.

2.10.2. Koszty przeglądów rozliczane są w stosunku do liczby lokali w ramach danej nieruchomości.

2.11. Rozliczanie kosztów działalności społecznej.

2.11.1. Na koszty działalności społecznej składają się:

- 1) koszty środowiskowych imprez zorganizowanych grup mieszkańców w miejscu zamieszkania,
- 2) dofinansowywanie kosztów imprez i akcji społeczno-wychowawczych organizowanych przez obce jednostki.
- 3) współfinansowanie kosztów akcji socjalnych i opiekuńczych organizowanych przez służby i organizacje prowadzące tę działalność,
- 4) koszty nagród rzeczowych dla osób i organizacji wnoszących istotny wkład w rozwój Spółdzielni,
- 5) dofinansowywanie innych działalności statutowych Spółdzielni.

2.11.2. Nie zalicza się do kosztów działalności społeczno-kulturalne kosztów pierwszego wyposażenia placówek,

2.11.3. Koszty działalności społecznej - do wysokości przyjętego i uchwalonego przez Radę Nadzorczą planu rzeczowo-finansowego - pokrywane są przychodami z:

- 1) opłat uczestników imprez i akcji,
- 2) opłat za korzystanie z lokali, pomieszczeń i urządzeń przez obcych użytkowników,
- 3) dofinansowań ze środków gminy i innych instytucji zajmujących się rozwojem kultury,
- 4) dobrowolnych składek mieszkańców i użytkowników,

- 5) darowizn najemców lokali użytkowych i innych,
- 6) odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami według stawek uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
- 7) innych wpływów np. z pożytków i innych przychodów z nieruchomości (art. 5 ust.1 ustawy o sm)

2.11.3. Rada Nadzorcza po zasięgnięciu opinii Zarządu Spółdzielni ustala zasady odpłatności za korzystanie z urządzeń przeznaczonych na działalność społeczną przez zewnętrznych użytkowników oraz organizatorów lub zlecających zorganizowanie imprez.

2.11.4. Zmiany planu rzeczowo-finansowego w trakcie roku obrachunkowego wymagają uchwalenia przez Radę Nadzorczą.

2.12. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania.

2.12.1. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są zgodnie z umową o dostawie energii cieplnej w oparciu o faktury dostawcy ciepła oddzielnie dla Osiedla Wojska Polskiego i Osiedla Wólki.

2.12.2. Na koszt centralnego ogrzewania składają się:

- a) opłata stała będąca iloczynem mocy zamówionej w KW i stawki jednostkowej za 1 KW,
- b) opłata stała za przesył energii cieplnej jako iloczyn mocy zamówionej w KW i stawki jednostkowej za przesył 1 KW,
- c) opłata abonamentowa za przyłącz wg taryfy dostawcy ciepła,
- d) opłata za uzupełnienie nośnika ciepła,
- e) opłata zmienna stanowiąca iloczyn zużytej energii cieplnej w GJ i ceny jednostkowej,
- f) opłata zmienna za przesył stanowiąca iloczyn zużytej energii cieplnej w GJ i ceny jednostkowej za przesył.

2.12.2. Koszt opłaty stałej jest rozliczany osobno dla każdego budynku wg faktur dostawcy ciepła, a obciążenia kosztami opłaty stałej poszczególnych lokali w budynku wyliczane są proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej tych lokali.

2.12.3. Koszty zmienne centralnego ogrzewania rozliczane są oddzielnie dla każdego opomiarowanego zespołu mieszkań.

2.12.4. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w których zainstalowane są grzejniki instalacji centralnego ogrzewania oraz powierzchnię pomieszczeń nie posiadających tych grzejników lecz wchodzących w skład lokali mieszkalnych lub użytkowych (np. przedpokój, łazienka, WC, wiatrołap, itp.) ogrzewanych pośrednio ciepłem z sąsiadujących pomieszczeń.

2.12.5. Okresem rozliczeniowym kosztów centralnego ogrzewania jest sezon grzewczy od 01 lipca do 30 czerwca roku kolejnego.

2.12.6. Na poczet kosztów centralnego ogrzewania Zarząd Spółdzielni ustala wysokość opłat zaliczkowych wnoszonych przez użytkowników na podstawie kosztów poniesionych w trzech poprzedzających sezonach grzewczych.

W przypadku istotnych zmian cen ciepła Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zmianie opłat zaliczkowych.

Wysokość zaliczek podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.

2.12.7. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się najpóźniej do dnia 15 września następującego po okresie grzewczym.

Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania na poszczególne lokale dokonuje się:

1. W budynkach nie posiadających podzielników kosztów ogrzewania proporcjonalnie do powierzchni grzewczej lokalu.
2. W budynkach z zainstalowanymi podzielnikami kosztów wg wskazań podzielników z zachowaniem poniższych zasad:
 - a) w budynkach przy ul. B.A. Konstanty o numerach 12, 14, 27 i 29 oraz w budynkach przy ul. Barbackiego o numerach 28, 40 i 46 - całość kosztów stałych + 10% kosztów zmiennych rozlicza się proporcjonalnie do ilości m² powierzchni ogrzewanej, 90% kosztów zmiennych wg wskazań podzielników.
 - b) budynek przy ul. B.A. Konstanty 16 - całość kosztów stałych + 20% kosztów zmiennych rozlicza się proporcjonalnie do ilości m² powierzchni ogrzewanej, 80% kosztów zmiennych wg wskazań podzielników,
 - c) w pozostałych budynkach na Osiedlu Wólki, tj. Barbackiego 34, 38 i 42 – 50% całości kosztów (stałych i zmiennych) rozlicza się proporcjonalnie do ilości m² powierzchni ogrzewanej, pozostałe 50% całości kosztów wg wskazań podzielników,
 - d) w budynkach na Osiedlu Wojska Polskiego - 50% całości kosztów (stałych i zmiennych) rozlicza się proporcjonalnie do ilości m² powierzchni ogrzewanej, pozostałe 50% całości kosztów wg wskazań podzielników.
 - e) w lokalach użytkowych indywidualnie opomiarowanych ciepłomierzem stanowiącym podlicznik ciepłomierza głównego w budynku - koszty stałe rozlicza się wg powierzchni użytkowej lokalu, a koszty zmienne wg wskazania ciepłomierza pomniejszając jednocześnie koszty stałe i zmienne dla budynku .

2.12.8. Przy rozliczaniu kosztów centralnego ogrzewania w lokalu bez podzielników znajdującym się w budynku rozliczanym na podstawie wskazań podzielników kosztów CO przyjmuje się:

- a) współczynnik korygujący ze względu na położenie mieszkania w budynku o wartości 1,
- b) do określenia ilości jednostek podziałowych największą ich ilość przypadającą na 1m² stwierdzoną w budynku,
- c) największą ilość podzielników przypadającą na lokal w budynku dla pokrycia kosztów rozliczenia CO.

2.12.9. Dla rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania lokalu posiadającego podzielniki, w którym nie dokonano odczytu z powodu braku dostępu celem dokonania odczytu po dwóch ogłoszonych terminach, ilość jednostek podziałowych przyjmuje się jak w ust.2.12.8 pkt b.

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 mieszkalnego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt. 1.1.1 do 1.1. 13.
 - 3.1.2. Właściciel lokalu mieszkalnego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt. 1.1.1. do 1.1.8 oraz 1.1.10 do 1.1.13.
 - 3.1.3. Najemca lokalu mieszkalnego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych w pkt. 1.1.3 do 1.1.6 oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów.
 - 3.1.4. Posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt. 1.1.1 do 1.1.6 oraz 1.1.8 do 1.1.10 i 1.1.12 do 1.1.13.
 - 3.1.5. Właściciel lokalu użytkowego wnosi opłatę sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt. 1.1.1 do 1.1.6 oraz 1.1.8, 1.1.10, 1.1.12 i 1.1.13.
 - 3.1.6. Posiadacz spółdzielczego prawa do garażu wnosi opłatę według kalkulacji kosztów.
 - 3.1.7. Właściciele garaży wnoszą opłatę wg kalkulacji kosztów.
 - 3.1.8. Najemca lokalu użytkowego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w pkt. 1.1.3 i 1.1.4 oraz 1.1.12 oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z umową najmu.
 - 3.1.9. 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 lub socjalnego, wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat, jakie byłaby zobowiązana wnieść, gdyby stosunek prawny nie wygasł.
 - 3.1.10. Przypadające na lokal służący potrzebom własnym spółdzielni koszty określone w pkt.1.1.1 do 1.1.13 obciążają koszty działalności, której dany lokal dotyczy, za wyjątkiem pkt. 1.1.1, 1.1.5, 1.1.8, 1.1.11.
- 3.2. Określona w pkt. 3.1 opłata użytkownika danego lokalu będącego:
 - 1) członkiem spółdzielni jest pomniejszana o przysługujący danemu członkowi udział w pożytkach z działalności spółdzielni oraz udział w pożytkach z danej nieruchomości.

Pomniejszenie następuje poprzez zmniejszenie kosztów obciążenia kosztami zarządu, które rozliczane są pożytkami z działalności spółdzielni).

Właścicielom lokali opłata jest pomniejszana o przysługujący udział w pożytkach w nieruchomości wspólnej.

- 2) właścicielom lokali, osobom nie będącym członkami spółdzielni, posiadającym własnościowe prawo do lokalu opłata jest pomniejszana o przysługujący udział w pożytkach z danej nieruchomości.
- 3) właściciele lokali, osoby nie będące członkami spółdzielni, posiadający własnościowe prawo do lokalu nie uczestniczą w pożytkach z działalności spółdzielni.

3.3. Jeżeli część pomieszczenia ogólnego użytku w danej nieruchomości jest udostępniana czasowo do wyłącznego korzystania przez daną osobę (najem pomieszczenia ogólnego użytku), to osoba ta obowiązana jest wносить z tego tytułu comiesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie o udostępnienie pomieszczenia do wyłącznego korzystania.

Opłaty te są pożytkiem z nieruchomości wspólnej i podlegają rozliczeniu w ramach tej nieruchomości.

3.4. Sprawy podatku od towarów i usług (VAT) należnego od opłat określonych w pkt. 3.1 regulują odrębne przepisy.

3.5. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.

O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.

Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddaniu kluczy do administracji.

Jeżeli w trakcie miesiąca nastąpi zmiana użytkownika lokalu, to obowiązek wniesienia opłaty za ten miesiąc dotyczy osoby, która zbyła lokal – jeżeli zbycie nastąpiło po dniu 15 tego miesiąca, jeżeli natomiast data ta ma miejsce przed 15 dniem miesiąca obowiązek wniesienia opłaty dotyczy osoby, która nabyła lokal.

3.6. Za opłaty, o których mowa w ust. 3.1, 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.

3.7. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry w terminie do ostatniego dnia miesiąca.

Od opłat wnoszonych z opóźnieniem spółdzielnia nalicza odsetki.

3.8. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu spółdzielnia zawiadamia osoby o których mowa w pkt. 3.1 1. do 3.1.5, zgodnie z Ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

Na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.

3.9. Członkowie spółdzielni, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

Wystąpienie na drogę postępowania sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

3.10. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone przelewami pocztowymi, bankowymi lub przez internet na rachunek bankowy spółdzielni.

3.11. W przypadku nieuregulowania opłaty przez okres 3 miesięcy przez członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni oraz osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkownika lub najemcę Zarząd Spółdzielni ma prawo:

1. Wystąpić do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka ze Spółdzielni,
2. Wystąpić na drogę postępowania sądowego,
3. Rozwiązać umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym - chyba że umowa określa inny termin.

4. Obowiązki spółdzielni.

4.1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należyтым stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień ust. 4.2 i 4.3. Obowiązkiem spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.

4.2. Spółdzielnia zobowiązana jest ponadto:

- a) zapewnić wyposażenie budynków w wymagany sprzęt przeciwpożarowy,
- b) oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tablic informacyjnych, przy jakiej ulicy się mieszczą i jaką liczbą porządkową są oznakowane,
- c) zapewnić mieszkańcom dogodne i bezpieczne przejście do domów i mieszkań, szczególnie w okresie zimowym,

d) zabezpieczyć oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, wejść do budynków, pomieszczeń wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych.

4.4. W zakresie napraw instalacji :

- elektrycznej znajdującej się w budynku do licznika,
- domofonowej z wyłączeniem aparatu domofonowego zainstalowanego w mieszkaniu,
- naprawa pionów i poziomów instalacji zimnej i ciepłej wody do zaworów odcinających zainstalowanych przed wodomierzami w lokalu,
- gazowej do zaworu odcinającego w lokalu z wyłączeniem urządzeń pomiarowych,
- kanalizacyjnej bez armatury i jej podłączenia,
- wentylacyjnej,
- centralnego ogrzewania, za wyjątkiem grzejników.
-

4.5. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązków spółdzielni obciążają użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych poza opłatami uiszczanymi na rzecz spółdzielni za używanie lokalu.

5. Obowiązki użytkowników lokali.

5.1. Użytkownik lokalu, a także inne osoby reprezentujące jego prawa jest obowiązany użytkować przydzielony mu lokal zgodnie z jego przeznaczeniem.

5.2. Użytkownik lokalu jest obowiązany dbać o należyłą konserwację zajmowanego lokalu i innych przydzielonych mu pomieszczeń oraz wykonywać naprawy urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie lokalu.

5.3. 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) przerabiać instalacji wodociągowej, gazowej i centralnego ogrzewania,
- 3) zajmować dla własnych potrzeb pomieszczeń wspólnego użytku takich jak pralnie, suszarnie, wózkownie, itp.,
- 4) instalować na dachu lub elewacji budynku anten telewizyjnych i innych, a także umieszczać reklamy i tablice informacyjnych.

5.4. W szczególności użytkownik lokalu ma obowiązek wykonywania robót w zakresie :

- 1) systematycznego odnawiania lokalu poprzez malowanie grzejników, rur i innych urządzeń malowanych dla zabezpieczenia przed korozją w miarę potrzeby, jednak nie rzadziej niż raz na 4 lata,
- 2) wymiany drzwi oraz okien, podokienników,
- 3) uzupełniania wybitych, pękniętych szyb lub wymiana rozhermetyzowanych wkładów okiennych,
- 4) naprawy lub wymiany urządzeń klimatyzacyjnych, gazowych, elektrycznych oraz technicznego wyposażenia mieszkania, w tym urządzeń sanitarnych wodociągowych, osprzętu elektrycznego,

- 5) przeczyszczania zatkanych przewodów sanitarno-kanalizacyjnych w lokalu,
 - 6) regulacji urządzeń spłukujących i armatury wodociągowej oraz wymiany uszczelek w urządzeniach wodnych i kanalizacyjnych.
- 5.5. W razie zaniedbania przez użytkownika lokalu czynności w pkt.5.4 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.
- 5.6. Uszkodzenia powstałe wewnątrz lokalu oraz poza nim powstałe z winy użytkownika lokalu lub jego domowników obciążają użytkownika lokalu.
- 5.7. Użytkownik lokalu powinien ponadto :
- 1) bezzwłocznie powiadomić administrację osiedla o poważniejszych uszkodzeniach urządzeń i instalacji w pomieszczeniach ogólnego użytku, w przeciwnym razie ponosi on odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z tego powodu w jego lokalu lub lokalach sąsiednich.
 - 2) w przypadku stwierdzenia ulatniania się gazu należy natychmiast zamknąć dopływ gazu do lokalu i niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Spółdzielnię i pogotowie gazowe,
 - 3) umożliwić przedstawicielom spółdzielni wejście do lokalu w terminach określonych przez administrację w celu usunięcia usterek, przeprowadzenia odczytu wodomierzy, przeprowadzenia kontroli opomiarowania poboru wody, wykonania odczytów podzielników co, przeprowadzenia okresowych przeglądów technicznych i kontroli stanu urządzeń stanowiących jego wyposażenie,
 - 4) udostępnić miejsca naprawy i ewentualnie doprowadzić do stanu pierwotnego dodatkowe wyposażenie / np. płytki ceramiczne, boazerie/,po wykonaniu robót przez Spółdzielnię.
- 5.8. W razie awarii grożącej bezpieczeństwu otoczenia, wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, użytkownik jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia.
- 5.9. Jeżeli użytkownik jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
- 5.10. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia użytkownika lokalu. Z czynności tych sporządza się protokół.

6. Postanowienia końcowe.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr..... w dniu 18/2015 w dniu 03 czerwca 2015r. z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

Traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „BESKID” uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 15.11.2006 r.