

UCHWAŁA Nr 13/2020

**RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZILENI MIESZKANIOWEJ
W KROŚNIE ODRZAŃSKIM**

z dnia 10 lipca 2020 roku

w sprawie: uchwalenia jednolitego tekstu „Regulaminu gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim”.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim działając na podstawie § 48 ust. 1 pp. 13 Statutu Spółdzielni uchwała, co następuje:

§ 1

Zatwierdza nowe brzmienie „Regulaminu gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim”, którego treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc Regulamin z dnia 22 stycznia 2015 roku zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 1/2015.

§ 3

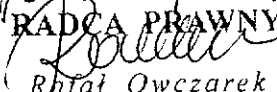
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od 1 lipca 2020 roku

Sekretarz Rady Nadzorczej


Barbara Szymaniowicz

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Bożena Derda

zgodnie pod kątem
formalno-prawnym
RADCA PRAWNY

Rafał Owczarek
R-ZG-ZG-501

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W KROŚNIE ODRZAŃSKIM

PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa Prawo spółdzielcze z 16 września 1982 roku (Dz. U. z 2018r. poz.1285 z póź. zm.).
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (Dz. U. z 2018r. poz. 845 z póź. zm.).
3. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2019. 1182 z póź. zm.).
4. Kodeksu cywilnego (Dz. U. 2019. 1145 z póź. zm.).
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin ustala zasady określające koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali i spółdzielczych praw do lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców lokali mieszkalnych.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu Regulaminu obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni oraz nieruchomości wspólne objęte jej zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków oraz służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności administracyjnej.

§ 2

Użyte w niniejszych zasadach określenia oznaczają:

- 1) **części wspólne nieruchomości** - grunt oraz wszystkie części budynków lub budynku wraz z urządzeniami. Do części wspólnej nieruchomości zaliczamy w szczególności: fundamenty, elementy konstrukcyjne, mury, elewacje z wyłączeniem okien lokali indywidualnych właścicieli, stropy, strychy, dach, instalacja odgromowa, balkony część konstrukcyjna, klatki schodowe, korytarze i ciągi komunikacyjne wraz z ich wyposażeniem, pomieszczenia pralni, suszarni, wózkowni, pomieszczenia techniczne, zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna w klatkach schodowych i ciągach komunikacyjnych i pomieszczeniach pomocniczych, dźwigi, instalacja kanalizacyjna z wyłączeniem odpływów w poszczególnych lokalach, instalacja wody zimnej i centralnej ciepłej wody w zakresie przyłączy, poziomów i pionów do zaworów przed wodomierzami w lokalach, instalacja centralnego ogrzewania w całości łącznie z grzejnikami, zaworami termoregulacyjnymi, podzielnikami kosztów i licznikami ciepła, instalacja gazowa, poziomy, instalacja domofonowa z wyjątkiem aparatów w mieszkaniach o ile koszt jej wykonania został sfinansowany z funduszu remontowego, instalacja kanalizacji deszczowej w całości oraz inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości;



- 2) **powierzchnia użytkowa lokalu** - powierzchnia którą ujęto w uchwale Zarządu w sprawie wyodrębnienia lokalu;
- 3) **powierzchnia przynależna do lokalu** – powierzchnia , którą ujęto w uchwale Zarządu w sprawie wyodrębnienia lokalu;
- 4) **pomieszczenie przynależne** - pomieszczenie stanowiące część składową lokalu chociażby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało i było położone w granicach nieruchomości w budynku lub poza nim;
- 5) **mienie ogólne spółdzielni** - nieruchomości, budowle, mała architektura będące własnością spółdzielni służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez spółdzielnię.
- 6) **mienie wspólne** - należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlach w szczególności nieruchomości zabudowane budynkami (drogi, place, parkingi, zatoki postojowe itp.) urządzeniami małej architektury i urządzeniami infrastruktury technicznej w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli (będących własnością spółdzielni) wraz z gruntem przynależnym.
- 7) **użytkownik lokalu** - właściciel (współwłaściciel) lokalu stanowiącego odrębną własność, członek spółdzielni posiadający (współposiadający) lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba nie będąca członkiem spółdzielni posiadająca (współposiadająca) własnościowe prawo do lokalu, najemca i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.

§ 3

Koszty gospodarki zasobem mieszkaniowym dzielą się na:

- a) koszty utrzymania i eksploatacji lokali,
- b) koszt utrzymania i eksploatacji części wspólnej nieruchomości,
- c) koszty mienia wspólnego nieruchomości przeznaczonego do wspólnego korzystania,
- d) koszty mienia ogólnego spółdzielni.

§ 4

Przychody gospodarki zasobem mieszkaniowym dzielą się na:

- a) przychody z opłat eksploatacyjnych,
- b) przychody z części wspólnej nieruchomości,
- c) inne przychody spółdzielni zaliczone zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych do przychodów z gospodarki zasobem mieszkaniowym.

§ 5

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest finansowana z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali:
 - a) mieszkalnych,
 - b) użytkowych,
 - c) garaży,
 - d) dodatkowych pomieszczeń przynależnych nabytych od Spółdzielni,
 - e) dodatkowych pomieszczeń usytuowanych w częściach wspólnych budynku przekazanych przez Spółdzielnię do odpłatnego używania.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują w szczególności:
 - a) eksploatację zasobów mieszkaniowych, w tym koszty podstawowe:
 - wynagrodzenia wraz z narzutami do wynagrodzeń,
 - zużycie materiałów;



- usługi obce;
 - część kosztów ogólnych Zarządu przypadających na GZM;
 - konserwację terenów zielonych;
 - amortyzację;
 - utrzymanie pomieszczeń wykorzystanych na potrzeby administracyjne;
 - inne koszty związane z eksploatacją zasobów,
- b) remonty,
 - c) wywóz śmieci,
 - d) zimną wodę użytkową i odprowadzenie ścieków,
 - e) centralne ogrzewanie i podgrzanie wody użytkowej,
 - f) eksploatację urządzeń domofonowych,
 - g) energię elektryczną części wspólnych budynków i mienia Spółdzielni,
 - h) koszty z tytułu opłaty przekształceniowej;
 - i) ubezpieczenia budynków i mienia Spółdzielni położonego poza obrysem budynków,
 - j) podatek od nieruchomości,
 - k) opłatę z tytułu użytkowania wieczystego terenu.
3. Rozliczenie kosztów i dochodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynika z porównania kosztów z dochodami rocznymi. Różnica przechodzi do rozliczenia na następny rok jako rozliczenie międzyokresowe kosztów, co wynika z działalności bezwynikowej.
 4. Podstawą do ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan rzeczowo –finansowy zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej. W przypadku istotnych zmian wpływających na wyżej wymienione koszty Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o korekcie planu i wymiaru opłat. Na podstawie rozliczenia wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi po zakończeniu roku i przewidywanym wzroście cen odpowiednio zwiększa się koszty lub przychody w roku następnym.
 5. Podstawę do określenia obciążeń poszczególnych lokali stanowią koszty jednego metra kwadratowego (m²) metra sześciennego (m³) przypadającego na osobę, wskazania urządzeń pomiarowych, domofon i inne jednostki.
 6. Dla celów rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali przyjmuje się powierzchnię użytkową według powykonawczej dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię.
 8. Wszelkie zmiany parametrów skutkujących zmianą wysokości opłat uwzględniane są przy wymiarze opłat za używanie lokalu od następnego miesiąca po dokonaniu pisemnego zgłoszenia użytkownika lokalu.

II. KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI

§ 6

1. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości bez względu na to, czy dokonano wyodrębnienia lokali czy też nie.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości rozliczane są proporcjonalnie do ilości m² powierzchni użytkowej lokali bez powierzchni przynależnych do sumy powierzchni użytkowej całej nieruchomości.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.



III . KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI MIENIA SPÓŁDZIELNI

§ 7

Koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni dzielą się na:

- a) koszty mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości.
- b) koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego spółdzielni.

§ 8

1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego, o których mowa są ewidencjonowane odrębnie dla danej grupy nieruchomości, dla których to mienie jest przeznaczone.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego obciążają nieruchomość proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokali do powierzchni użytkowej całkowitej wszystkich budynków, dla których to mienie jest przeznaczone do korzystania.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego zalicza się wszystkie koszty poniesione na to mienie, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tego mienia nie korzystali.
4. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego zalicza się w szczególności następujące koszty:
 - a) koszty podatku od nieruchomości według faktycznie poniesionych na dane mienie wspólne,
 - b) koszty opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu zgodnie z decyzją o wysokości tej opłaty,
 - c) koszty utrzymania czystości zieleni mienia wspólnego zgodnie z fakturami wykonawców i dostawców według obowiązującego w spółdzielni podziału kosztów,
 - d) koszty drobnych napraw remontów i przeglądów wynikających z prawa budowlanego a dotyczącego mienia wspólnego zgodnie z fakturami wykonawców i dostawców lub według obowiązującego w spółdzielni podziału kosztów,
 - e) koszty energii elektrycznej według zużycia odczytanego z liczników energii elektrycznej zainstalowanych na mieniu wspólnym zgodnie z fakturami zakładu energetycznego.
 - f) inne koszty nie wymienione powyżej i poniesione przez spółdzielnię.
5. Jeżeli w nieruchomości powstanie wspólnota mieszkaniowa, to właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach.

§ 9

1. Pod pojęciem mienia ogólnego rozumie się wszystkie nieruchomości budowle i inne urządzenia stanowiące własność spółdzielni i nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego są ewidencjonowane ogólnie dla całego zasobu spółdzielni.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego zalicza się w szczególności następujące koszty:
 - a) koszty podatku od nieruchomości
 - b) koszty opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu
 - c) koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni mienia ogólnego



- d) koszty drobnych napraw, remontów
 - e) koszty energii elektrycznej
 - f) inne.
4. Koszty eksploatacji mienia ogólnego ponoszone są przez nieruchomości proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości do powierzchni użytkowej lokali wszystkich budynków Spółdzielni.

IV . POŻYTKI I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBEM MIESZKANIOWYM

§ 10

1. Pożytki stanowią przychody spółdzielni z tytułu najmu, dzierżawy lub opłat za korzystanie z mienia stanowiącego część wspólną nieruchomości i są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości.
2. Pożytki służą pokrywaniu kosztów utrzymania i eksploatacji części wspólnych poszczególnych nieruchomości w zasobach spółdzielni i przypadają proporcjonalnie do m² pow. użytkowej lokali właścicielom lokali wyodrębnionych oraz mieszkańcom spółdzielni zajmującym lokale na podstawie lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu.

§ 11

1. Rozliczenie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach roku kalendarzowego, chyba że postanowienia szczegółowe regulaminu dotyczące niektórych składników kosztów, lub przychodów stanowią inaczej.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję kosztów pożytków i przychodów dla każdej nieruchomości zabudowanej budynkami oraz odrębnie koszty i przychody dla poszczególnych nieruchomości spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości zabudowanych a także koszty i przychody pozostałych nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, traktując je jak jedną nieruchomość spółdzielni.
3. Lokale użytkowe stanowią przychody spółdzielni. Wpływy z lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni przeznaczają się na pokrycie kosztów administracji, i zarządzania, eksploatacji i utrzymania lokali użytkowych w najmie, dostawy mediów do tych lokali oraz podatku od nieruchomości i opłat publicznoprawnych, a także na pokrycie remontów tych lokali i infrastruktury im towarzyszącej.

V. KOSZTY EKSPLOATACJI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

§ 12

1. Koszt eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale tworzące zasoby mieszkaniowe zajmowane na warunkach członkowskich i najmu oraz lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni. Koszty te są ewidencjonowane i rozliczane ogółem dla zasobów mieszkaniowych z podziałem na lokale zajmowane na warunkach członkowskich i najmu.
2. Średni koszt eksploatacji zasobów mieszkaniowych przypadający na 1 m² powierzchni użytkowej ustala się w drodze podzielenia globalnej średniorocznej kwoty kosztów przez powierzchnię użytkową lokali określonych w ustępie 1.
3. Średni roczny koszt eksploatacji 1 m² powierzchni użytkowej wyliczony według powyższych zasad sporządza się oddzielnie dla lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych i dodatkowych pomieszczeń przynależnych.

VI. KOSZTY ODPIŚÓW NA FUNDUSZ REMONTOWY

§ 13

1. Podstawą obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy jest średni koszt w przeliczeniu za 1 m² ustalony w oparciu o poniesione koszty w bieżącym roku oraz przewidywane w roku następnym.
2. Dopuszcza się możliwość kumulowania środków na odrębnym rachunku bankowym na potrzeby remontowe, które mogą wystąpić w latach późniejszych.
3. Koszty odpisu na fundusz remontowy tworzone są na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i obowiązują nieruchomości wg uchwalonego regulaminu Funduszu remontowego i przyjętych uchwałą Rady Nadzorczej wysokości stawek odpisu na fundusz remontowy nieruchomości.
4. Koszt obsługi remontów ustalany jest w rocznym planie rzeczowo-finansowym Spółdzielni zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
5. Zasady tworzenia funduszu remontowego określa „Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim.

VII. KOSZTY WYWOZU ŚMIECI

§ 14

1. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi z lokali mieszkalnych pobierana jest w oparciu o uchwałę Rady Miasta Krosno Odrzańskie oraz przepisy wydane na jej podstawie

VIII. KOSZTY ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

§ 15

Zasady rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków określa „Regulamin rozliczania zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz zasad dokonywania rozliczeń z użytkowników w Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim.

IX. KOSZTY CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY UŻYTKOWEJ

§ 16

1. Koszty obsługi związane z rozliczeniem centralnego ogrzewania ponoszą użytkownicy lokali, a ich wielkość określa umowa zawarta pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową w Krośnie Odrzańskim a przedsiębiorcą dokonującym rozliczenia.
2. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej określa „Regulamin rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody oraz zasad dokonywania rozliczeń z użytkownikami w Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim.

X. KOSZTY EKSPLOATACJI URZĄDZEŃ DOMOFONOWYCH

§ 17

1. Koszty wymiany domofonów i remontów sieci domofonowych obciążają fundusz remontowy danej nieruchomości.

2. Koszty wymiany domofonów znajdujących się w lokalach obciążają osoby posiadające tytuł prawny do lokalu.
- 3 Koszty konserwacji sieci domofonowych obciążają, w równej stawce przypadającej na poszczególne lokale z instalacją domofonową, osoby posiadające tytuł prawny do tych lokali.

XI. KOSZTY EKSPLOATACJI DŹWIGÓW OSOBOWYCH

§ 18

1. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych obciążają, w równej stawce przypadającej na poszczególne lokale, osoby posiadające do nich tytuł prawny.
2. Koszty remontów dźwigów osobowych obciążają fundusz remontowy danej nieruchomości.

XII. UBEZPIECZENIE BUDYNKÓW

§ 19

Stawka za ubezpieczenie budynków wynika z podziału na m2 składki ubezpieczenia ustalonej w polisach ubezpieczeniowych. Suma ubezpieczenia zawarta w umowie ubezpieczeniowej corocznie zostaje podwyższona do wartości odtworzeniowej zasobów i zatwierdzana przez Radę Nadzorczą na kolejne lata.

XIII. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI I OPŁATA Z TYTUŁU UŻYTKOWANIA WIECZYSTEGO TERENU

§ 20

1. Wysokość podatku od nieruchomości i opłaty z tytułu użytkowania wieczystego terenu wynika z podzielenia na m2 lokali ogólnych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię na podstawie stawek ustalonych przez Radę Miasta Krosna Odrzańskiego.
2. Poniesione przez Spółdzielnię koszty z tytułu podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie terenu – od lokali stanowiących jej mienie odnosi się odrębnie do każdego lokalu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
3. Właściciel posiadający odrębną własność do lokalu uiszcza we własnym zakresie podatki i opłaty za wieczyste użytkowanie terenu, zgodnie z obowiązującymi stawkami wynikającymi z uchwał odpowiednich organów samorządu terytorialnego.

XIV. USTALENIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 21

1. Podstawą do ustalania wysokości opłat jest roczny plan rzeczowo – finansowy w zakresie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwalony przez Radę Nadzorczą. Roczny plan rzeczowo – finansowy w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi tworzony jest na podstawie analiz kosztów poniesionych w poprzednim roku oraz prognozy tych kosztów na rok następny. Jeżeli w ciągu roku następują znaczne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów GZM, może być dokonana korekta planu rzeczowo – finansowego oraz opłat za utrzymanie lokali.
2. Opłaty eksploatacyjne na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości kalkuluje się indywidualnie dla każdej z nich.
3. Ustalone obciążenie kosztami poszczególnych lokali jest podstawą do określenia wysokości opłat za używanie lokali zajmowanych:

- a) na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu,
 - b) na warunkach umowy – najmu,
 - c) odrębnej własności lokalu.
4. Najemcy wnoszą:
 - a) opłaty eksploatacyjne pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - b) czynsz w wysokości ustalonej przez Zarząd w umowie najmu z przeznaczeniem na zmniejszenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
 3. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokali powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, nawet jeśli faktycznie objęcie lokalu następuje później.
 4. Opłaty za używanie lokalu są płatne z góry do dnia 15 każdego miesiąca. Za opóźnienie we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych Spółdzielnia pobiera odsetki w ustawowej wysokości od pierwszego dnia następnego miesiąca, po którym miała być wniesiona opłata. W pozostałych przypadkach odsetki są naliczane od terminu wskazanego na dokumencie płatności.
 5. Koszty zajmowanych przez Spółdzielnię lokali są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, której lokale te dotyczą.
 6. Obowiązek uiszczania opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.
 7. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie.
 8. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie przed datą wprowadzenia zmian opłat, chyba że zmiana jest spowodowana decyzjami urzędowymi w terminie uniemożliwiającym Spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników.
 9. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne opłacają czynsz najmu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową wynikającą z przepisów Ustawy o ochronie praw lokatora oraz Kodeksu Cywilnego. Wysokość czynszu najmu lokali ustala Zarząd.

XV. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI WYNIKAJĄCY Z POBIERANIA OPLAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 22

Spółdzielnia ma obowiązek zapewnić:

1. W zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych:
 - a) utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym,
 - b) sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu,
 - c) sprawną obsługę administracyjną w zakresie określonym w „Regulaminie porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Normatywną temperaturę lokali w sezonie grzewczym rozpoczynanym i kończonym zgodnie z decyzją Zarządu. Sezon grzewczy centralnego ogrzewania budynku może być wydłużony lub skrócony decyzją Zarządu na podstawie wniosku lokatorów.
3. Dostarczanie ciepłej wody.
4. Dostawę wody zimnej i odbiór ścieków według umów zawartych z dostawcą.
5. Nieprzerwane funkcjonowanie urządzeń domofonowych.



§ 23

Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących te lokale. Wyszczególnienie tych obowiązków określa Regulamin porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej.

XVI . POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 24

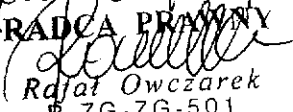
1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim w dniu **10 lipca 2020 roku uchwałą Nr 13 /2020.**
2. Jednocześnie traci moc Regulamin uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej Rady Nadzorczej Nr 1/2015 z dnia 22 stycznia 2015 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Barbara Szymałowicz

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Bożena Derda

podjęte pod wpływem
konstatacji - prokur
RADCA PRAWNY

Rafał Owczarek
R-ZG-ZG-501

