

REGULAMIN-
EKSPLOATACJI LOKALI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SZASERÓW” w Warszawie

SPIS TREŚCI	STR.
ROZDZIAŁ I	
Postanowienia ogólne	3
ROZDZIAŁ II	
Przejęcie lokalu w eksploatację.....	3
ROZDZIAŁ III	
Zasady porządku domowego.....	4
ROZDZIAŁ IV	
Przeprowadzenie napraw i konserwacji lokali.....	7
ROZDZIAŁ V	
Wykonywanie przeglądów instalacji gazowej, elektrycznej, przewodów wentylacyjnych	10
ROZDZIAŁ VI	
Zwalnianie i zamiana lokali	11
ROZDZIAŁ VII	
Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi	14
- Zasady ogólne	
- Fizyczna jednostka rozliczeniowa	
- Rozliczanie kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych	
ROZDZIAŁ VIII	
Rozliczanie c.o.	18
Postanowienia ogólne	
- Zasady ustalania opłat za dostawę energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania	
ROZDZIAŁ IX	
Ustalanie opłat za użytkowanie lokali	20
- powstanie obowiązku wnoszenia opłat, terminy wnoszenia opłat, oraz kary za zwłokę w zapłacie	
ROZDZIAŁ X	
Postanowienia końcowe	24

ROZDZIAŁ I

Postanowienia ogólne

Niniejszy Regulamin został opracowany na podstawie:

- ustawy prawo spółdzielcze
- ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
- Statutu Spółdzielni
- ustawy o własności lokali

§ 1

1. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o użytkowniku rozumie się przez to:
 - osobę będącą członkiem Spółdzielni Mieszkaniowej SM „Szaserów” której przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu,
 - osobę będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu,
 - właściciela nie będącego członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje prawo odrębnej własności lokalu
 - najemcę lokalu.
2. Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o lokalu rozumie się przez to zarówno lokale mieszkalne jak i lokale użytkowe oraz gospodarcze Spółdzielni Mieszkaniowej „Szaserów” w Warszawie będące w indywidualnym lub zbiorowym użytkowaniu.
3. Za lokal użytkowy uważa się samodzielny lokal wykorzystywany na cele inne niż mieszkalne.
4. Za pomieszczenie gospodarcze uważa się samodzielne pomieszczenie, nie będące lokalem użytkowym, wykorzystywaną na cele inne niż mieszkalne

ROZDZIAŁ II

Przejęcie lokalu w eksploatację.

§ 2

1. Przekazanie lokalu do eksploatacji użytkownikowi odbywa się przy udziale upoważnionego przedstawiciela Spółdzielni oraz zainteresowanego, który zobowiązany jest wylegitymować się dowodem osobistym na prośbę pracownika Spółdzielni.
2. Z czynności przekazania lokalu sporządza się protokół zdawczo - odbiorczy / wg wzoru załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu/, który podpisuje przedstawiciel Spółdzielni i osoba przyjmująca lokal.
3. Odbioru lokalu użytkownik powinien dokonać osobiście. W uzasadnionych przypadkach

może być zastąpiony przy tej czynności przez inną osobę posiadającą stosowne pełnomocnictwo.

ROZDZIAŁ III

Zasady porządku domowego.

§ 3

Użytkownik odpowiedzialny jest za przestrzeganie postanowień niniejszego regulaminu przez siebie oraz osoby zamieszkujące i przebywające w zajmowanym lokalu.

§4

1. Lokal mieszkalny powinien być używany do celów mieszkalnych.
2. Za zgodą Zarządu Spółdzielni dopuszcza się prowadzenie w lokalu mieszkalnym, działalności usługowej nie powodującej zakłócenia spokoju i nie wpływającej negatywnie na stan techniczny lokalu. Usługi połączone z odwiedzinami klientów lub powodujące dodatkowy hałas lub innego typu uciążliwość powinny być wykonywane wyłącznie w godz. 8⁰⁰ - 20⁰⁰. Ponadto część lokalu może być wykorzystywana jako punkt zgłoszeń zakładu, którego działalność zgodnie z jego wymogami musi być prowadzona poza lokalem, np. usługi malarskie, ślusarskie, hydrauliczne itp.
3. Lokal użytkowy lub pomieszczenie gospodarcze powinien być wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem określonym w Umowie, przydziale lub decyzji administracyjnej.

§ 5

ZABRANIA SIĘ:

1. Wykonywania i podejmowania w lokalu czynności zakłócających spójność innym mieszkańcom w budynku z wyjątkiem okresu, kiedy prowadzony jest remont mieszkania.
2. Wykonywania i podejmowania czynności powodujących uszkodzenia i zanieczyszczenia budynku oraz dewastację otaczającego terenu.
3. Wynajmowania lokali połączone z przypadkiem zmiany charakteru ich użytkowania, bez pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni. W pozostałych przypadkach należy złożyć pisemną informację o najmie obejmującą dane najemcy.
4. Wywieszania bielizny, dywanów itp., w klatkach schodowych lub poza lokalem, które mogą spowodować techniczne uszkodzenia lub obniżenie walorów estetycznych budynku (suszenie bielizny itp. winno odbywać się w pomieszczeniach do tego przeznaczonych).
5. Wystawiania w loggiach, galeriach i na balkonach przedmiotów i rzeczy zagrażających

- bezpieczeństwu osób i mienia oraz szpecących budynek.
6. Tarasowania przejść, przechowywania przedmiotów i materiałów łatwopalnych w lokalu, na podestach klatek schodowych, korytarzach piwnicznych, piwnicach, galeriach, loggiach.
 7. Trzepania dywaników, chodników, wycieraczek itp. na klatkach schodowych i w innych miejscach na terenie posesji - miejscem do tego przeznaczonym jest trzepak - w godz. 8⁰⁰ - 20⁰⁰.
 8. Wprowadzania i przechowywania na terenie budynków pojazdów mechanicznych / motocykli, motorowerów / oraz innych urządzeń mechanicznych w szczególności posiadających silniki spalinowe powodujących bezpośrednie zagrożenie dla życia, zdrowia lub mienia mieszkańców z wyjątkiem pomieszczeń do tego przeznaczonych.
 9. Używania urządzeń technicznych niezgodnie z ich przeznaczeniem, a w szczególności wyrzucanie do muszli klozetowej zanieczyszczeń stałych takich jak: obierki, kości, szmaty, żwir, piasek dla zwierząt domowych itp. powodujących zapychanie się kanalizacji.
 10. Samowolnego dokonywania jakichkolwiek przeróbek lub zmian w lokalu, klatce schodowej czy budynku oraz zawieszania bez zgody Spółdzielni szyldów, napisów, krat zewnętrznych, rolet zewnętrznych, klimatyzatorów, anten satelitarnych, suszarek, przewodów, kabli itp. oraz mocowania na loggiach, galeriach, parapetach zewnętrznych skrzynek do kwiatów wystających poza zewnętrzny obrys budynku oraz ustawiania skrzynek, doniczek na betonowych balustradach.
 11. Samowolnego zabudowywania loggii balkonowych, balkonów, części klatek schodowych, wnęk piwnicznych itp.
 12. Samowolnego wchodzenia na dach budynku oraz także pozostawiania, instalowania, montowania, poprawiania na nim jakichkolwiek przedmiotów, czy urządzeń.
 13. Podlewania kwiatów w sposób powodujący zacieki na elewacjach budynków.
 14. Wyrzucania nieczystości na - klatki schodowe, korytarze piwniczne lub inne miejsca w budynku i jego otoczeniu poza miejscami wyznaczonymi do tego celu.
Pozostałości po pracach modernizacyjnych i inne przedmioty / np. meble, urządzenia gospodarstwa domowego itp. / należy wyrzucać do zamówionego we własnym zakresie kontenera na odpady budowlane. Pojedyncze, mniejsze przedmioty można wynosić pod wskazane altany śmietnikowe po uzgodnieniu ze Spółdzielnią.
 15. Trzymania zwierząt domowych w lokalu w sposób powodujący uciążliwości dla innych użytkowników budynku, albo zagrażający ich bezpieczeństwu, porządkowi domowemu, czy naruszającemu ciszę nocną
 16. Wypuszczania bez opieki na klatki schodowe, korytarze piwniczne i tereny osiedlowe wszelkich zwierząt domowych, w tym psów bez kagańców, smyczy i znaków identyfikacyjnych.

17. Jeżdżenia pojazdami silnikowymi po chodnikach i pozostałych terenach osiedla, nie mających charakteru jezdni przeznaczonej dla takich pojazdów.
18. Manipulowania wszelką aparaturą i osprzętem zainstalowanym poza lokalem.
19. Spożywania alkoholu na terenach otwartych Osiedla oraz w częściach budynków mieszkalnych przeznaczonych do wspólnego użytkowania.
20. Palenia papierosów i tytoniu na klatkach schodowych, galeriach, loggiach oraz w innych częściach budynku przeznaczonych do wspólnego użytkowania.
21. Parkowania pojazdów mechanicznych na terenach osiedlowych oznakowanych zakazem wjazdu pojazdów mechanicznych, a także na placach zabaw, boiskach, trawnikach, chodnikach.
22. Grillowania, gotowania, pieczenia, rozpalania ognisk na loggiach, galeriach, ogródkach.

§ 6

1. Wszelkie roboty remontowe, instalacyjne i przeróbki urządzeń w lokalu, czy instalacji poza lokalem nie mogą być wykonywane bez pisemnej zgody Spółdzielni.
2. Za szkody powstałe w lokalu, budynku oraz jego otoczeniu spowodowane przez użytkownika i jego rodzinę, lub osoby przebywające w lokalu odpowiedzialność ponosi użytkownik. Koszty doprowadzenia lokalu, instalacji, otoczenia lub budynku do stanu pierwotnego pokrywa użytkownik, z winy którego nastąpiło zniszczenie lub który dokonał samowolnych przeróbek.

§ 7

Każdy użytkownik obowiązany jest na okres zimy uszczelniać otwory okienne i drzwiowe przed nadmierną utratą ciepła (dotyczy stolarki nie wymienionej na nową). W przypadku wymiany stolarki okiennej, użytkownik obowiązany jest do stosowania funkcji jej rozszczelniania dla zapewnienia prawidłowej wentylacji, w celu niedopuszczenia do zawilgocenia pomieszczeń lub zatrucia tlenkiem węgla powstającym w wyniku spalania gazu bez dostępu odpowiedniej ilości powietrza.

§ 8

Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego przeznaczonych pod opieką dorosłych. Zabrania się dzieciom i młodzieży zbierania się na klatkach schodowych i w piwnicach.

§ 9

Użytkownicy posiadający zwierzęta domowe, zobowiązani są do usuwania zanieczyszczeń.

§ 10

1. Pora nocna obowiązuje między godzinami - 22.00 - 6.00.
2. Zarówno w porze nocnej jak i w innym czasie zabrania się hałasowania, głośnego nastawiania odbiorników radiowo - telewizyjnych i innych urządzeń zakłócających spokój mieszkańcom.

ROZDZIAŁ IV

Przeprowadzenie napraw i konserwacji lokali.

§ 11

1. Do napraw i konserwacji wewnątrz lokalu zaliczane są prace remontowe i konserwacyjne oraz wymiana zużytych lub uszkodzonych elementów wykończenia i wyposażenia wewnątrz lokalu mająca na celu spełnienie obowiązujących wymogów.
2. Nie zalicza się do wnętrza lokalu zewnętrznej strony drzwi wejściowych.

§ 12

Do obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw i konserwacji lokali należy:

1. Naprawa głównych przewodów /pionów/ instalacji elektrycznej WLZ, gazowej, wodociągowej, kanalizacyjnej, wentylacyjnej.
2. Naprawa głównego doprowadzenia instalacji elektrycznej tj. do zabezpieczenia głównego znajdującego się w lokalu lub szafce licznikowej na klatce schodowej lecz bez naprawy lub wymiany licznika i instalacji wewnętrznej lokalu.
3. Naprawa instalacji domofonowej od tablicy przywoławczej przy drzwiach wejściowych na klatkę schodową do drzwi wejściowych do lokalu mieszkalnego.
4. Naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania znajdującej się w lokalu łącznie z kompletnym osprzętem tej instalacji wraz z płukaniem grzejników.
5. Czyszczenie i przepychanie głównych przewodów / pionów/ kanalizacyjnych zapchanych w sposób niezawiniony przez użytkowników.
6. Malowanie i naprawa wszelkich elementów konstrukcyjnych budynku w tym również zewnętrznego wykończenia, oraz malowanie i naprawy tynków, drzwi wejściowych klatek schodowych, logii i galerii oraz pomieszczeń wspólnego użytku.
7. Wymiana posadzek cementowych (szlicht) wraz z wykonaniem izolacji przeciwwilgociowej i wymianą obróbek blacharskich na loggiach w których występują zacieki na sufity i ściany ze względu na brak właściwej izolacji przeciwwilgociowej. W przypadku, gdy na danej loggii lub balkonie ułożona jest terakota przez członka za zgodą Spółdzielni zakres robót rozszerza się o wymianę terakoty. Dotyczy części wspólnych nie zajętych przez użytkowników za zgodą Spółdzielni.
8. Wymiana okien i drzwi w częściach wspólnych.

§ 13

1. Upoważniony pracownik Spółdzielni ma prawo wstępu do lokali zajmowanych przez użytkowników w ich obecności lub w obecności dorosłych domowników w godzinach 8.00 - 20.00 w terminie uzgodnionym w celu przeprowadzenia kontroli prawidłowości użytkowania lokalu, a w szczególności sprawności urządzeń, czy instalacji w nich zamieszczonych. Użytkownik ma obowiązek udostępnienia lokalu w każdym terminie określonym przez

Spółdzielnię.

2. Powyższy przepis nie dotyczy sytuacji bezpośredniego zagrożenia życia lub zdrowia albo wyrządzenia szkody dla innych lokali wówczas przedstawiciele Spółdzielni mają prawo wstępu do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej.

Obowiązki użytkownika lokalu.

§ 14

Do obowiązków użytkownika należy wymiana, konserwacja i naprawa wszystkich wewnętrznych instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu lub w innych użytkowanych wyłącznie pomieszczeniach (z wyłączeniem wymian i napraw należących do obowiązków Spółdzielni) a w szczególności:

1. wymiana, naprawa:
 - podłóg, posadzek, wykładzin w lokalu, a także malowanie wewnętrznych ścian.
2. malowanie logii, galerii, balustrad w kolorze uzgodnionym ze Spółdzielnią.
3. wymiana, naprawa powierzchni ściennych i podłogowych wykładanych płytkami ceramicznymi np. glazura i terakota w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
4. dopasowanie, wymiana, naprawa stolarki okiennej i drzwiowej, drzwi wejściowych do lokalu, wymiana elementów oraz ich malowanie, naprawa i wymiana drzwi do piwnicy.
5. naprawa i wymiana okuć oraz zamków okiennych i drzwiowych,
6. wymiana uszkodzonego oszklenia okien i drzwi,
7. naprawa i wymiana mebli wbudowanych,
8. naprawa odbiorczych urządzeń wodociągowo - kanalizacyjnych w lokalu, polegająca na usuwaniu bądź wymianie zużytych elementów oraz kontrolowanie ich stanu technicznego w celu wyeliminowania powstania awarii.
9. udrażnianie zapchanych przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu np: zlewów, wanien, umywalek, muszli klozetowych itp. / do pionów zbiorczych oraz udrożnienie tych pionów w razie stwierdzenia ich zapchania z winy użytkownika/,
10. naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji elektrycznej i osprzętu, zabezpieczeń instalacji /np. przełączników, wyłączników, gniazdek, bezpieczników itp./ oraz wewnętrznej instalacji antenowej radiowo - telewizyjnej i instalacji dzwonekowej i domofonowej,
11. konserwacja i naprawa kuchni gazowych. Kontrolowanie stanu technicznego kuchni w celu wyeliminowania powstania awarii.
12. wnoszenie opłat w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą za plombowanie wodomierzy z wyjątkiem nowych inwestycji oraz za wodę uzdatnioną dopuszczoną do instalacji c.o. w przypadku konieczności jej zrzućenia w celu wykonania przez użytkownika robót remontowych, montażu lub wymiany zaworów termostatycznych, wymiany grzejników itp.

poza sytuacjami wywołanymi awariami lub pracami remontowymi.

13. wnoszenie opłat za zużycie energii elektrycznej w piwnicy wg zasad ustalonych przez Spółdzielnię po uzyskaniu zgody na zainstalowanie punktu świetlnego. W przypadku nie zgłoszenia takiej instalacji i nie dokonania odbioru jej przez Spółdzielnię zostaną naliczone kary w wysokości 100– krotnej kwoty ustalonej jako jednomiesięczna opłata za punkt świetlny w piwnicy.
14. występowanie do Spółdzielni o wyrażenie zgody i podanie warunków technicznych przed wykonywaniem prac remontowych i modernizacyjnych oraz zgłoszenie wykonania tych prac dla dokonania odbioru przez służby techniczne Spółdzielni.
15. ponoszenie kosztów za podjęcie czynności w ramach pogotowia technicznego, w celu usunięcia skutków awarii powstałej na skutek niesprawnej instalacji w lokalu mieszkalnym.

§ 15

Do obowiązków użytkowników pomieszczeń wspólnego użytkowania (np.: klatki chodowe, korytarze piwniczne i strychowe, wózkarnie, suszarnie) należy:

1. Ponoszenie kosztów za wymianę zamka lub wkładki bębnekowej w drzwiach wejściowych do pomieszczeń wspólnego użytkowania i dorobienie kluczy, w przypadku uszkodzenia zamka lub wkładki bębnekowej przez mieszkańców danej klatki schodowej.
2. Obowiązujące użytkownika naprawy, konserwacje i wymiany urządzeń mogą być wykonane na jego zlecenie, odpłatnie przez Spółdzielnię.

§ 16

1. Użytkownicy mogą na własny koszt zainstalować domofony (w klatce, w której wspólnie zamieszkują) po uprzednim uzyskaniu warunków montażu od Spółdzielni. Po zainstalowaniu instalacji domofonowej użytkownicy mają obowiązek zgłosić ją do odbioru przez Spółdzielnię. Konserwację instalacji domofonowej znajdującej się poza lokalem mieszkalnym prowadzi Spółdzielnia. Naprawy instalacji domofonowej wewnątrz lokalu mieszkalnego mogą być wykonane przez Spółdzielnię na koszt użytkownika.
2. Użytkownicy lokali mogą na własny koszt podpisać umowę na korzystanie z telewizji kablowej.
3. Zabrania się montowania jakichkolwiek anten i podobnych urządzeń na połaciach dachowych, kominach itp. Montowanie anten i podobnych urządzeń może mieć miejsce tylko na balustradzie, logii, galerii lub ramie okiennej.

§ 17

1. Użytkownicy po uzyskaniu pisemnej zgody ze Spółdzielni, mogą zagospodarowywać przyległe do budynków tereny zielone na ogródki pod warunkiem właściwej ich pielęgnacji oraz utrzymywania estetycznego stanu ogrodu. W przypadku nie wywiązywania się z tego obowiązku Spółdzielnia wycofa zgodę na użytkowanie ogródka, a użytkownik zobowiązany

jest przywrócić teren do poprzedniego stanu.

2. Usuwanie rosnących krzewów lub drzew wymaga oprócz spełnienia warunków przewidzianych przepisami prawa, także zgody Spółdzielni na piśmie.
3. Zasady korzystania z ogródków przydomowych reguluje Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

V. WYKONYWANIE PRZEGLĄDÓW INSTALACJI GAZOWEJ, ELEKTRYCZNEJ I PRZEWODÓW WENTYLACYJNYCH.

§ 18

Brak aktualnego przeglądu instalacji elektrycznej, gazowej i przewodów kominowych dla wszystkich lokali w budynkach jest niezgodny z wymaganiami przepisów prawa powszechnie obowiązującego i naraża osoby odpowiedzialne w Spółdzielni na odpowiedzialność karną,

a innych mieszkańców budynku na potencjalne zagrożenie, zaś właściciele lokali ponoszą odpowiedzialność zarówno karną jak i cywilną.

1. Regulacje w niniejszym paragrafie dotyczą wykonywania okresowych przeglądów instalacji w lokalach mieszkalnych oraz użytkowych w budynkach SM „Szaserów” w zakresie:
 - a. instalacji gazowej i przewodów kominowych, co najmniej raz w roku
 - b. instalacji elektrycznej, co najmniej raz na pięć
2. Spółdzielnia przeprowadza w/w przeglądy zlecając ich wykonanie przez uprawnionych wykonawców. Za prawidłowe terminowe i pełne wykonanie przeglądów odpowiada Zarząd Spółdzielni.
3. Właściciel lokalu lub użytkownik obowiązany jest udostępnić Spółdzielni lokal na czas niezbędny dla dokonania przeglądu kontrolnego.
4. O planowanym terminie przeglądu instalacji Spółdzielnia, informuje właścicieli i użytkowników lokali wywieszając odpowiednie ogłoszenia na tablicach ogłoszeń w budynkach. Ogłoszenia powinny być wywieszone na 7 dni kalendarzowych przed planowaną datą przeglądu i powinny określać, w jakich godzinach przegląd będzie wykonywany. Lokal powinien być dostępny przez cały przedział czasowy wymieniony w ogłoszeniu.
5. W przypadkach szczególnych dla lokali, które w ogłoszonym terminie nie zostaną udostępnione do przeglądu Spółdzielnia wyznaczy termin dodatkowy. Ogłoszenie w tej sprawie zostanie wywieszone na 3 dni kalendarzowe przed planowaną datą przeglądu na tablicy ogłoszeń w budynku z podaniem numerów lokali, których to dotyczy.
6. Przeglądy w pierwszym i drugim terminie wykonywane są na koszt Spółdzielni.
7. Do właścicieli lub użytkowników lokali, którzy w wyznaczonych terminach nie udostępnili lokali do przeglądu, Spółdzielnia prześle listem poleconym lub dostarczoną przez gospodarza domów za pokwitowaniem ostateczny termin przeglądu. Pełnymi kosztami tego

- przeglądu Spółdzielnia będzie obciążać właścicieli lub użytkowników lokali.
8. Przy kolejnym nie udostępnianiu lokalu do przeglądu Zarząd Spółdzielni może wystąpić na drogę sądową o wydanie nakazu udostępnienia lokalu i o pokrycie strat, jakie poniesie Spółdzielnia w wyniku niedopuszczenia do przeglądu w lokalu lub wystąpić do organów ścigania o wszczęcie postępowania w związku z narażeniem życia, zdrowia lub mienia
 9. W lokalach, których właściciele lub użytkownicy uchylają się od obowiązku udostępnienia ich do przeglądu zostaną podjęte działania w celu odłączenia tych lokali odpowiednio od sieci.
 10. W czasie przeglądu instalacji i przewodów wentylacyjnych osoby prowadzące przegląd będą informowały właściciela lub użytkownika lokalu o konieczności likwidacji ewentualnych nieprawidłowości w działaniu instalacji, które on spowodował swoimi działaniami z wyznaczeniem terminu usunięcia stwierdzonych usterek. Nieprawidłowości w instalacji gazowej i elektrycznej właściciele lub użytkownicy lokali winni są w wyznaczonym terminie usunąć na własny koszt. W przypadku przecieku gazu zostanie przez osobę przeprowadzającą przegląd zamknięty jego dopływ do lokalu, do czasu usunięcia usterki.
 11. Na podstawie protokołu uzyskanego od prowadzącego kontrolę, Zarząd wystąpi pisemnie do właściciela lub użytkownika lokalu z nakazem usunięcia usterek i nieprawidłowości wyznaczając jednocześnie termin ich wykonania.
 12. Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za wykonanie przeglądów pokontrolnych w lokalach, w których nakazano usunięcie usterek.
 13. Jeżeli właściciel lub użytkownik nie usunie usterek i nieprawidłowości w terminie wyznaczonym przez Zarząd, Spółdzielnia ma prawo podjąć działania jak w punkcie 9 lub usunąć usterki na koszt właściciela lub użytkownika lokalu.

ROZDZIAŁ VI

Zwalnianie i zamiana lokali

§ 19

Rozliczenie z tytułu zwalniania i zamiany lokali mieszkalnych zajmowanych na zasadzie lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu dokonywane jest na podstawie wyceny wartości lokalu dokonanej przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego na koszt zdającego.

§ 20

Rozliczenia z tytułu zwalniania pomieszczeń wynajmowanych zajmowanych na podstawie umowy najmu dokonywane są na warunkach określonych w tej umowie i w oparciu o postanowienia niniejszego Regulaminu. Zwolnienie lokalu następuje na podstawie sporządzonego protokołu zdawczo - odbiorczego / wzór - załącznik nr 1/.

§ 21

Zwalniając lokal, zajmowany na podstawie umowy najmu, użytkownik obowiązany jest:

1. dokonać remontu lokalu w celu przywrócenia jego pierwotnego stanu techniczno - sanitarnego (protokoły przyjęcia) bądź pokryć koszty w przypadku remontu wykonanego przez Spółdzielnię lub następnego użytkownika.
2. wymienić wszystkie urządzenia techniczno - sanitarne zużyte w 100 % na nowe oraz pokryć koszt zużycia pozostałych urządzeń, wg procentowego zużycia ustalonego w protokóle zdawczo - odbiorczym.
3. uiścić czynsz za okres trwania remontu lokalu wykonywanego we własnym zakresie, natomiast w przypadku wykonywania remontu przez Spółdzielnię - za okres nie dłuższy niż 2 miesiące.

§ 22

Remont wykonywany przez użytkownika we własnym zakresie w w/w lokalu nie może trwać dłużej niż 3 miesiące.

§ 23

Oceny stanu technicznego zwalnianego lokalu, zakresu jego remontu oraz stopnia zużycia urządzeń technicznych, sanitarnych, podłóg i innego wyposażenia normatywnego lokalu dokonuje Komisja w składzie:

- administrator - przewodniczący komisji,
- inspektor nadzoru,
- członek Rady Nadzorczej

ROZDZIAŁ VII

Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 24

Zasady ogólne:

1. Regulamin ustala zasady rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i wysokości obciążeń lokali kosztami w ramach odrębnych nieruchomości w niżej wymienionym zakresie :
 - eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych,
 - odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - zimnej wody i odprowadzania ścieków,
 - centralnego ogrzewania,
 - podgrzewu wody
 - wywozu nieczystości stałych i dzierżawy pojemników,
 - konserwacji,
 - inne.

2. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się dla poszczególnych budynków w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
3. Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i remontów są ustalenia rocznych planów gospodarczo – finansowych Spółdzielni, uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego Regulaminu. Jeżeli po uchwaleniu planu gospodarczo - finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta planu oraz opłat za użytkowanie lokali. Zmiany te wymagają zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą .
4. Rozliczenia kosztów za zimną wodę, odprowadzanie ścieków, energię ciepłą jest dokonywane zgodnie z obowiązującymi cennikami usługodawców, a za wywóz nieczystości stałych, dzierżawę pojemników oraz roboty konserwacyjne zgodnie z obciążeniem na podstawie faktury.

§ 25

Fizyczna jednostka rozliczeniowa.

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
 - powierzchnia lokalu /m² / - dla: kosztów eksploatacji i remontów, centralnego ogrzewania w lokalach nie wyposażonych w podzielniki kosztów, opłaty stałej za c.o.,
 - lokal
 - charakter prowadzonej działalności w lokalach użytkowych - dla kosztu wywozu nieczystości stałych,
 - ilość osób zamieszkałych – dla wywozu nieczystości stałych,
 - faktyczne zużycie określone za pomocą urządzeń pomiarowych - odczyty z wodomierzy, liczników ciepła, podzielników kosztów.
2. Powierzchnie użytkową dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się według powykonawczej dokumentacji technicznej budynku, przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru.
3. Przy obliczaniu powierzchni użytkowej należy przyjmować wymiary pomieszczeń w świetle ścian z tynkiem bez uwzględnienia wnęk i występów o pow. poniżej 0,1m². Nie wlicza się do powierzchni użytkowej powierzchni poniżej 1,40m. Powierzchnie od 1,40 do 2,20m wlicza się w 50%.
4. Użytkownik obowiązany jest do pisemnej informacji o zmianach w liczbie osób zamieszkałych w lokalu w ciągu 3-ch dni od zaistnienia zmiany. Zmian w liczbie osób zamieszkałych użytkownik dokonuje, jeżeli nieobecność osoby zamieszkałej w lokalu jest dłuższa niż jeden miesiąc. W lokalach, w których według oświadczenia użytkownika nikt nie zamieszkuje

do naliczenia opłat za wywóz nieczystości przyjmuje się dane z oświadczenia. Zużycie wody i odprowadzanie ścieków w lokalach nie wyposażonych w wodomierze przyjmuje się minimalną zaliczkę 0,5 m³ zimnej wody i 0,25 m³ ciepłej wody użytkowej.

§ 26

Rozliczenie kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych.

1. Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych rozlicza się indywidualnie dla poszczególnych budynków Spółdzielni.
2. Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale wg podzielników sporządzonych przez Administratora. Nie obciąża się kosztami eksploatacji: lokali i pomieszczeń ogólnego użytku takich jak pomieszczenia po byłych pralniach, suszarniach, wózkowniach, piwnicach oraz lokali przeznaczonych na prowadzenie działalności społeczno-wychowawczej.
3. Podstawą do określenia wysokości obciążenia kosztami eksploatacji jest planowany średnioroczny koszt wyliczony z globalnych kosztów wszystkich budynków w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokalu.
4. Średnioroczny koszt wynikający z planu gospodarczo-finansowego na dany rok obejmuje:
 - eksploatację podstawową
 - podatek od nieruchomości
 - wieczyste użytkowanie
 - odpady komunalne
 - odpis na remonty
 - energię elektryczną
 - energię ciepłą
 - konserwację bieżącą
 - konserwację domofonów
 - konserwację – nadzór
 - konserwacja – pielęgnacja zieleni
 - konserwacja – przeglądy
 - woda i kanalizacja
 - ciepła woda
5. Do przychodów i innych przychodów z nieruchomości wspólnej zalicza się:
 - wynajem pomieszczeń wspólnych,
 - wpływy z wynajmu dodatkowych piwnic,
 - wpływy za ogłoszenia i reklamy,
 - dzierżawa terenu.

6. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej w części przekraczającej wydatki związane z eksploatacją nieruchomości i jej utrzymaniem przypadają użytkownikom lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.
7. Do pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni zalicza się w szczególności:
- wpływy z dzierżawy terenów,
 - wpływy z najmu innych lokali
 - wpływy za zaświadczenia i ksero,
 - wpływy za dostarczanie korespondencji na inny adres niż znajdujący się w zasobach
 - wpływy za udostępnianie dokumentacji terenów, elewacji itp.
 - wpływy z reklam umieszczanych na terenie Spółdzielni,
8. Osobną pozycję w obciążeniach za lokal stanowi konserwacja do której zalicza się:
- konserwacja bieżąca,
 - konserwacja zieleni,
 - konserwacja domofonów,
 - konserwacja przeglądy,
 - konserwacja nadzór.
9. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej mogą być przeznaczone na:
- pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem, eksploatacją i konserwacją nieruchomości, na fundusz remontowy oraz inne cele według decyzji Walnego Zgromadzenia.
- Pozostałe przychody operacyjne, przychody finansowe i zyski nadzwyczajne nie mają wpływu na wysokość opłat eksploatacyjnych.
10. Stawki odpisów na fundusz remontowy mogą być zróżnicowane dla poszczególnych budynków lub nieruchomości. Ich wysokość uchwała Rada Nadzorcza w oparciu o plan remontów.
11. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy w danym budynku lub nieruchomości, ustala się na jednakowym poziomie dla wszystkich lokali mieszkalnych.
12. Roczne stawki odpisów na fundusz remontowy, są określone w planie gospodarczo-finansowym na dany rok. Zmiany stawki odpisu uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.
13. O wysokości odpisów na fundusz remontowy użytkownicy lokali mieszkalnych powiadamiani są w formie pisemnej.
14. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdego budynku. Różnica między kosztami, a przychodami funduszu remontowego stanowi saldo funduszu, które zasila ten fundusz na rok następny.
15. Stawka opłaty eksploatacyjnej garaży wynika ze średniorocznego kosztu eksploatacji garaży

naliczana za m² zajmowanej powierzchni.

Rozdział VIII.

Rozliczanie energii cieplnej, dostawy wody zimnej, odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.

§ 27

Postanowienia ogólne.

1. Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej polega na:

- rozliczaniu między dostawcą energii cieplnej, a SM „Szaserów” dostawy energii cieplnej zgodnie z umową o dostawę energii cieplnej,
- rozliczaniu między Spółdzielnią, a jej użytkownikami lokali wg zasad określonych w Regulaminie.

2. Za powierzchnie ogrzewane centralnie uważa się:

- powierzchnie użytkowe lokali, w których zainstalowane są grzejniki c.o.,
- powierzchnie pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych (np. przedpokój, pokój, łazienka, w.c., itp.) ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń.

3. Do urządzeń regulacyjno - pomiarowych dostawy ciepła do budynku zalicza się licznik ciepła do pomiaru całkowitej ilości energii cieplnej dostarczonej na cele c.o.

4. Do urządzeń służących do rozliczania kosztów zużycia ciepła przez poszczególne lokale zalicza się podzielniki kosztów ogrzewania, a do urządzeń regulacyjnych – przy grzejnikowe zawory termostatyczne.

5. Koszty dostawy energii cieplnej rozlicza się w rocznych okresach rozliczeniowych.

Okres rozliczeniowy kosztów energii cieplnej trwa od 01 stycznia do 31 grudnia.

6. **Okresy grzewcze.**

- a. Za okres grzewczy uważa się okres między styczniem, a grudniem danego roku, w którym warunki atmosferyczne powodują konieczność ciągłego dostarczania ciepła w celu ogrzania budynków. O włączeniu lub wyłączeniu centralnego ogrzewania decyduje Zarząd Spółdzielni, biorąc pod uwagę warunki atmosferyczne. Na wniosek większości mieszkańców danego budynku centralne ogrzewania może być włączone lub wyłączone w innym terminie niż ustalony przez Zarząd.
- b. Włączenie i przerwanie ogrzewania jednostkowych budynków, w których lokale wyposażone są w 100 % w podzielniki kosztów c.o. może nastąpić za dodatkową odpłatnością, ustaloną w cenie dostarczania energii cieplnej, w każdym terminie na wyrażone na piśmie żądanie ponad 80-ą % użytkowników, zamieszkałych w danym budynku.

§ 28

Zasady rozliczania wywozu nieczystości stałych.

1. Na podstawie uchwały V/85/2015 Rady m. st. Warszawy z dnia 12 lutego 2015r. ustalone są stawki opłat.
2. Obciążenie następuje na podstawie złożonego oświadczenia.

Rozdział IX.

§ 29

Ustalenie opłat za użytkowanie lokali.

1. Ustalone w wyniku rozliczeń obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi pokrywane są przez wszystkich użytkowników lokali jak poniżej:
 - eksploatacja
 - konserwacja bieżąca
 - podatek od nieruchomości (który płacą użytkownicy lokali niewyodrębnionych)
 - co. zmienna
 - zw. licznik
 - cw. licznik
 - cw opłata stała
 - odpis na remonty
 - koszt korespondencji
 - wywóz śmieci
 - energia elektryczna lokal
 - podatek od nieruchomości grunty wspólne
 - konserwacja – nadzór
 - konserwacja – pielęgnacja zieleni
 - konserwacja domofonu
 - konserwacja – przeglądy
 - oświetlenie w piwnicy (płacą ci, którzy mają punkt świetlny w piwnicy)
 - podatek za wieczyste użytkowanie gruntów, dot. nieruchomości (opłata jednorazowa, płacą niewyodrębnieni)
 - podatek za wieczyste użytkowanie gruntów wspólnych (opłata jednorazowa)
 - podatek od nieruchomości części wspólne (opłata jednorazowa, płacą niewyodrębnieni)
2. Lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni są rozliczane według ponoszonych kosztów
3. Za indywidualne korzystanie z pomieszczeń wspólnych, udostępnienie dokumentacji terenów, elewacji, gablot ogłoszeniowych w celu umieszczenia ogłoszenia, reklamy itp. Spółdzielnia pobiera opłaty, w wysokości określonej w planie gospodarczo - finansowym zatwierdzonym

przez Radę Nadzorczą na dany rok.

§ 30

Powstanie obowiązku wnoszenia opłat, terminy wnoszenia opłat oraz kary za zwłokę w zapłacie.

1. Opłata za lokal mieszkalny jest naliczana od daty postawienia do dyspozycji lokalu użytkownikowi, bądź od daty określonej w umowie najmu.
2. Opłaty wnosi się co miesiąc z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat.
5. Od niepłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.

§ 31

Rozdział X

Postanowienia końcowe

Niniejszy tekst Regulaminu Eksploatacji Lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Szaserów” w Warszawie został uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 26.04.2018 Uchwałą Nr 10/2018.r i zastępuje poprzednie wersje Regulaminu oraz inne regulacje dotyczące Eksploatacji Lokali w Spółdzielni.

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ S.M. „SZASERÓW”

Andrzej Rajkiewicz

Z-ca Przewodniczącego
RADY NADZORCZEJ S.M. „SZASERÓW”

w.z. Prus
Elżbieta Prus

UCHWAŁA Nr 10/2018

Rady Nadzorczej SM „Szaserów”
z dnia 26.04.2018

w sprawie : Uchwalenia Regulaminu Eksploatacji Lokali w SM „Szaserów”

§ 1

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 53 ust. 2 i 20 Statutu SM „Szaserów” postanawia uchwalić Regulamin Eksploatacji Lokali w SM „Szaserów”, w wersji stanowiącej załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia..

Za Uchwałą 7

Przeciw 0

SEKRETARZ RN

Z-ca Przewodniczącego
RADY NADZORCZEJ S. M. „SZASERÓW”

wz
Elżbieta Prus

PRZEWODNICZĄCY RN

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ S. M. „SZASERÓW”

.....
Andrzej Rajkiewicz