

Uchwała nr 24/2013
Rady Nadzorczej SBM „Ateńska”
z dnia 17.12.2013 r.
w sprawie: przyjęcia Regulaminu Gospodarki Zasobami SBM
„Ateńska”

Działając na podstawie § 55 pkt 18 litera f) Statutu SBM „Ateńska” i § 3 ust. 1 pkt 18) litera f) Regulaminu Rady Nadzorczej SBM „Ateńska”, Rada Nadzorcza postanawia:

§ 1

1. Przyjąć Regulamin Gospodarki Zasobami SBM „Ateńska”.
2. Regulamin, o którym mowa w ust. 1 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc „Regulamin gospodarki zasobami SBM „Ateńska”, przyjęty Uchwałą nr 11/2010 Rady Nadzorczej z dnia 23.11.2010 r.

§ 3

Niniejsza uchwała wchodzi w życie z dniem 01.01.2014 r.

REGULAMIN GOSPODARKI ZASOBAMI SBM „ATEŃSKA”

SPIS TREŚCI

- I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**
- II. LOKALE MIESZKALNE**
 - 1. UŻYTKOWANIE LOKALI**
 - 2. CENTRALNE OGRZEWANIE**
 - 3. PODGRZANIE WODY**
 - 4. DOSTAWA WODY I ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW**
 - 5. DŹWIGI OSOBOWE**
 - 6. DOSTAWA GAZU**
 - 7. GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI**
 - 8. ANTENY ZBIORCZE, DOMOFONY I WIDEOFONY**
 - 9. PRALNIE**
 - 10. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - KULTURALNA**
 - 11. TERENY OGÓLNOŚPÓLDZIELCZE**
- III. LOKALE UŻYTKOWE I LOKALE MIESZKALNE W NAJMIE**
 - 1. UŻYTKOWANIE LOKALI**
 - 2. CENTRALNE OGRZEWANIE**
 - 3. DOSTAWA ZIMNEJ I CIEPŁEJ WODY ORAZ ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW**
 - 4. GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI**
 - 5. POSTANOWIENIA OGÓLNE**
- IV. GARAŻE, MIEJSCA POSTOJOWE, PARKINGI SPOŁECZNE**
- V. REMONTY I KONSERWACJE I PRZEGLĄDY BUDYNKÓW**
- VI. POZOSTAŁE OBOWIĄZKI SPÓLDZIELNI**
- VII. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH**
- VIII. ROZLICZENIA FINANSOWE Z UŻYTKOWNIKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE**
- IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Postanowienia regulaminu określają:
 - 1) zasady i tryb ewidencji oraz rozliczania kosztów i przychodów, a także naliczania opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych, utrzymania terenów i infrastruktury jak również rozliczania kosztów mediów w poszczególnych nieruchomościach,
 - 2) zasady i tryb ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.
2. Pod pojęciem lokalu rozumie się:
 - 1) lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz zamontowanym w nich wyposażeniem technicznym;
 - 2) lokal użytkowy wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz zamontowanym w nich wyposażeniem technicznym;
 - 3) garaż, w tym także halę garażową, wraz z wyposażeniem technicznym.
3. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały, należące do tej samej nieruchomości, w szczególności: piwnica, schowek, garaż, zwane dalej pomieszczeniami przynależnymi.
4. Pod pojęciem użytkownika rozumie się:
 - 1) właściciela (współwłaścicieli) lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, bez względu na to czy jest członkiem Spółdzielni, czy też nie,
 - 2) członka Spółdzielni – posiadacza (współposiadaczy) spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - 3) posiadacza (współposiadaczy) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nie będącego członkiem Spółdzielni,
 - 4) najemcę, tj. osobę posiadającą tytuł do lokalu mieszkalnego lub użytkowego, wynikający z zawartej ze Spółdzielnią umowy,
 - 5) osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.

§ 2

Użytkownicy lokali ponoszą opłaty związane z kosztami eksploatacji, na które składają się:

1. Koszty eksploatacji zależne od Spółdzielni:
 - 1) koszty eksploatacji podstawowej, zawierające:
 - a) wynagrodzenia i narzuty od wynagrodzeń pracowników na stanowiskach nierobotniczych,
 - b) wynagrodzenia i narzuty od wynagrodzeń gospodarzy i sprzątaczy oraz wynagrodzenia firm sprzątających,
 - c) odpis na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych,
 - d) koszty materiałów eksploatacyjnych,
 - e) koszty ogólne Spółdzielni,
 - f) koszty działalności społecznej i kulturalnej,
 - g) pozostałe koszty zaliczane do eksploatacji podstawowej,
 - 2) koszty utrzymania technicznego, w tym:
 - a) koszty przeglądów, konserwacji i napraw budynków i innych obiektów,
 - b) koszty przeglądów, eksploatacji, konserwacji i napraw dźwigów osobowych,
 - c) koszty konserwacji i napraw domofonów, wideofonów i istniejących anten zbiorowych,
 - 3) inne koszty zakwalifikowane do kosztów eksploatacji.
2. Odpis na fundusz remontowy.
3. Koszty niezależne od Spółdzielni:

- 1) koszty użytkowania gruntów:
 - a) podatek od nieruchomości,
 - b) opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów,
- 2) koszty mediów użytkowanych w lokalach:
 - a) koszt dostawy ciepła dla celów centralnego ogrzewania,
 - b) koszt dostawy ciepła dla celów podgrzewu wody,
 - c) koszt dostawy gazu sieciowego,
 - d) koszt dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
- 3) pozostałe koszty niezależne od Spółdzielni:
 - a) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi i koszty wywozu odpadów niekomunalnych,
 - b) koszt energii elektrycznej wykorzystywanej poza lokalami,
 - c) inne koszty.

§ 3

1. Ewidencja wymienionych w § 2 kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali, jest prowadzona zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy o rachunkowości oraz z obowiązującym zakładowym planem kont.
2. Rozliczenia wymienionych w § 2 kosztów i przychodów gospodarki zasobami na poszczególne nieruchomości dokonywane są w okresach rocznych.

§ 4

1. Podstawę do ustalenia wysokości opłat za użytkowanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy uchwalany przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu Spółdzielni.
2. Jeśli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na realizację planu gospodarki zasobami, Zarząd Spółdzielni przedstawia Radzie Nadzorczej wniosek o dokonanie korekty rocznego planu gospodarczego.

§ 5

Po zakończeniu roku kalendarzowego dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami w poszczególnych nieruchomościach. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym.

§ 6

1. Koszty eksploatacji zasobów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzi się odrębnie na poszczególne nieruchomości. Rozliczenie funduszu prowadzone jest dla całej Spółdzielni.

§ 7

1. Dochody Spółdzielni z lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni, a także z reklam zlokalizowanych poza nieruchomościami mieszkalnymi oraz z innej działalności gospodarczej, lokat bankowych itp. są pożytkami wszystkich członków Spółdzielni.
2. Dochody pozyskane przez Spółdzielnię ze sprzedaży nieruchomości stanowią pożytki wszystkich członków Spółdzielni.
3. Dochody Spółdzielni z lokali użytkowych stanowiących współwłasność właścicieli danej nieruchomości, reklam itp. zlokalizowanych w nieruchomości wspólnej (nieruchomości wspólnego użytkowania) stanowią dochód tej nieruchomości.
4. W kosztach inwestycji finansowanych ze środków własnych Spółdzielni lub z kredytu bankowego partycypują wszyscy użytkownicy lokali niezależnie od tego, w której nieruchomości jest realizowana inwestycja. Zasady określone w zdaniu poprzednim nie dotyczą użytkowników, którzy są właścicielami lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej

- własności, znajdującego się w nieruchomości innej niż inwestycja i nie są jednocześnie członkami Spółdzielni
5. Decyzję o rozpoczęciu inwestycji podejmuje Walne Zgromadzenie. Jest ona jednoznaczna z utworzeniem wydzielonego rachunku do obsługi inwestycji. Rada Nadzorcza każdorazowo przy podejmowaniu inwestycji uchwała ramowy regulamin inwestycji, natomiast Zarząd uchwała zasady realizacji tej inwestycji.
 6. Inwestycje mogą być realizowane w celu sprzedaży lub ustanowienia na rzecz członka odrębnej własności znajdujących się tam lokali. O charakterze inwestycji stanowi Ramowy regulamin realizacji inwestycji uchwalany przez Radę Nadzorczą.
 7. Koszty inwestycji realizowanej w celu przeniesienia własności tej inwestycji na inne osoby fizyczne lub prawne, muszą zostać pokryte przez przyszłych właścicieli.

§ 8

1. Koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych rozlicza się z uwzględnieniem powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, a także liczby osób zamieszkujących w lokalu zgodnie z oświadczeniem osoby uprawnionej.
2. Czasowa, nie krótsza niż miesiąc nieobecność użytkownika posiadającego tytuł prawny do lokalu oraz nieobecność osób zamieszkałych w lokalu stanowi podstawę do zmniejszenia naliczeń opłat za lokal o składniki liczone od osoby jeżeli zostanie zgłoszona do Spółdzielni najpóźniej do 10 dnia miesiąca którego dotyczy zmiana.
3. O wszelkich zmianach liczby osób zamieszkujących lokal należy niezwłocznie, pisemnie powiadomić Spółdzielnię.
4. W lokalach, w których użytkownik wykazał w oświadczeniu, że lokal jest niezamieszkały – opłaty inne niż opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi, naliczane są od jednej osoby. W lokalach, w których użytkownik wykazał w oświadczeniu, że lokal jest niezamieszkały – opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi nie jest naliczana.
5. Koszty utrzymania zasobów lokali użytkowych i garaży rozlicza się z uwzględnieniem powierzchni użytkowej lokali oraz ich parametrów funkcjonalnych.

§ 9

1. Dla celów obliczania opłat, powierzchnię użytkową lokalu stanowi suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane.
2. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: loggii, balkonów, antresol, piwnic, schowków, oraz służących do wspólnego użytkowania pralni, suszarni, wózkarni, przechowalni rowerów itp.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się:
 - 4) powierzchnię lokalu lub jego części (mierzoną w świetle wyprawionych ścian) o wysokości równej i większej od 220 cm - w 100%;
 - 5) powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości mniejszej od 220 cm, lecz równej i większej niż 140 cm (w szczególności w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi) - w 50%;
 - 6) powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości mniejszej od 140 cm pomija się.
4. Do powierzchni lokali mieszkalnych wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

§ 10

Powierzchnią ogrzewaną jest powierzchnia użytkowa lokali w rozumieniu zapisu § 9 oraz powierzchnia garaży będących pomieszczeniami przynależnymi.

§ 11

1. Opłaty z tytułu kosztów eksploatacji podstawowej nalicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali oraz powierzchni garaży będących pomieszczeniami przynależnymi.
2. Odpisy na fundusz remontowy nalicza się odrębnie, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali oraz powierzchni garaży będących pomieszczeniami przynależnymi.
3. Podatek od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu oblicza się odrębnie dla każdej nieruchomości w zależności od ponoszonych w danym roku kosztów. Opłaty z tych tytułów nalicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali i pomieszczeń przynależnych.
4. Koszty utrzymania terenów ogólnospółdzielczych oraz koszty ogólne Spółdzielni są naliczane na wszystkie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
5. Koszty utrzymania lokali użytkowanych na potrzeby własne Spółdzielni, są kosztami ogólnymi Spółdzielni.

§ 12

1. Część kosztów lokali użytkowanych przez członków Spółdzielni pokrywana jest przez Spółdzielnię z dochodów uzyskiwanych z majątku Spółdzielni, o których mowa w § 7 ust. 1 i 2.
2. Wysokość dopłat o których mowa w ust. 1. ustalana jest corocznie przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu Spółdzielni.

§ 13

1. Użytkownik lokalu winien stosować się do zasad „Regulaminu porządku domowego SBM „Ateńska”. Rażąco naruszenie może skutkować wykluczeniem z listy członków.
2. Najemcy lokali użytkowych ponoszą opłaty z tytułu użytkowania lokali zgodnie z postanowieniami zawartymi w umowach najmu lokali.

II. LOKALE MIESZKALNE

1. UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 14

1. Przez dodatkowe wyposażenie spółdzielczych lokali mieszkalnych rozumie się nakłady poczynione przez użytkowników z własnych środków na ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie lokali mieszkalnych mające charakter trwałe i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie spółdzielczych lokali mieszkalnych wiążące się ze zmianami w układzie lokalu lub zmianami funkcjonalnymi i konstrukcyjnymi, a także z kolorystyką zewnętrznych elementów lokalu, wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
3. Poniesione koszty dodatkowe na wyposażenie spółdzielczego lokalu mieszkalnego nie są zaliczane na wkłady mieszkaniowe lub budowlane i ponoszone są na własny koszt i ryzyko użytkownika.

§ 15

1. Wysokość opłat z tytułu użytkowania lokali ustalana jest na podstawie stawek wynikających z kosztów ujętych w planie gospodarczym Spółdzielni, zatwierdzanych corocznie na wniosek Zarządu przez Radę Nadzorczą.
2. Opłaty z tytułu użytkowania lokali winny być wnoszone do 10-go dnia miesiąca za dany miesiąc. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej.

3. Koszty eksploatacji podstawowej są rozłożone na użytkowników lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej należących do nich lub użytkowanych przez nich lokali.

§ 16

1. Opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych w części przeznaczonej na działalność gospodarczą, ustala się na poziomie stawki eksploatacyjnej lokali użytkowych o statusie własnościowym, ustalonej corocznie w planie gospodarczym Spółdzielni.
2. Opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych dla osób niebędących członkami Spółdzielni są naliczane na poziomie ponoszonych kosztów nie pomniejszonych o wpływy z tzw. „pożytków”. Opłaty te są określane w planie gospodarczym Spółdzielni.

2. CENTRALNE OGRZEWANIE

§ 17

1. Użytkownicy lokali wpłacają comiesięczne zaliczki na poczet pokrycia kosztów ogrzewania lokali.
2. Zaliczki o których mowa w ust. 1 wpłacane są łącznie z innymi opłatami z tytułu użytkowania lokali, w terminach określonych w § 15 ust. 2.
3. Do czasu zakończenia termomodernizacji całego zasobu mieszkaniowego Spółdzielni opłaty za centralne ogrzewanie wnoszone są na jednakowym poziomie (w przeliczeniu na 1 m²) dla całego zasobu mieszkaniowego Spółdzielni; po zakończeniu termomodernizacji opłaty wnoszone będą na jednakowym poziomie dla wszystkich lokali o jednakowym charakterze (mieszkalnych lub użytkowych) w jednym budynku.

§ 18

1. Koszty ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzewania wody dla zasobów mieszkaniowych Spółdzielni rozlicza się na podstawie rzeczywistych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię.
2. Rozdziału kosztów zakupu ciepła na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody dokonuje się na podstawie umowy zawartej z dostawcą ciepła, zgodnie z odczytami liczników ciepła, względnie podliczników, dokonywanymi raz na kwartał przez przedstawiciela dostawcy przy udziale upoważnionego pracownika Spółdzielni.

§ 19

1. Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się w okresie rocznym.
2. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dla lokali nie posiadających podzielników kosztów ciepła dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni ogrzewanej centralnie, zdefiniowanej w § 10.
3. Rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dla lokali wyposażonych w podzielniki kosztów lub liczniki ciepła dokonuje się na podstawie wskazań tych przyrządów odczytywanych przez osoby upoważnione przez Spółdzielnię, zgodnie z przyjętymi zasadami rozliczeń.

§ 20

1. Ewentualną różnicę pomiędzy poniesionymi kosztami centralnego ogrzewania, a pobranymi opłatami od indywidualnych odbiorców w lokalach, uwzględnia się przy ustalaniu wysokości opłat na następny okres rozliczeniowy.
2. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego, ewentualne nadwyżki dokonanych wpłat dla lokali nie posiadających podzielników zwracane będą poszczególnym użytkownikom lokali mieszkalnych nie później niż 30 dni po Walnym Zgromadzeniu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu wg tej samej stawki dla wszystkich lokali mieszkalnych Spółdzielni nie wyposażonych w liczniki ciepła lub w podzielniki kosztów. W przypadku gdy

koszty ogrzewania lokali są wyższe od wpłaconych zaliczek, uzupełnienie wpłat powinno być dokonane w tym samym terminie.

3. Dla lokali wyposażonych w liczniki ciepła lub w podzielniki kosztów zwroty lub dopłaty obliczane są indywidualnie dla lokalu na podstawie wskazań tych przyrządów, zgodnie z przyjętymi zasadami rozliczeń.

3. PODGRZANIE WODY

§ 21

1. Użytkownicy lokali wpłacają comiesięczne zaliczki na poczet pokrycia kosztów podgrzania wody.
2. Zaliczki o których mowa w ust. 1 wpłacane są łącznie z innymi opłatami z tytułu użytkowania lokali, w terminach określonych w § 15 ust. 2.
3. Rozliczenie kosztów podgrzania wody na poszczególne lokale dokonywane jest raz na kwartał.
4. Rozliczenie kosztów ciepłej wody dokonywane jest na podstawie wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach odczytywanych przez osoby upoważnione przez Spółdzielnię. Wodomierze ciepłej wody w lokalach traktowane są jako podzielniki kosztów ciepłej wody zużytej w poszczególnych lokalach.
5. W przypadku braku możliwości odczytu wskazań wodomierzy, do rozliczenia kwartalnego przyjmuje się:
 - a) przy braku jednego odczytu - zużycie wody równe zużyciu w odpowiednim okresie poprzedniego roku;
 - b) przy braku kolejnych odczytów - podwójnej wielkości normatywu wynoszącego 7 m³/os miesięcznie (wyrównanie następuje w kwartale w którym dokonywany jest odczyt wodomierza).
6. Dla lokali nieopomiarowanych ustala się opłatę miesięczną za podgrzanie wody proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących w danym lokalu, zgodnie z oświadczeniem złożonym przez użytkownika lokalu. Norma zużycia ciepłej wody dla lokali nieopomiarowanych wynosi 4 m³/os/mies.

§ 22

1. Koszt podgrzania 1 m³ wody w budynkach opomiarowanych, wyliczony jest na podstawie ponoszonych kosztów podgrzewu wody.
2. Ewentualną różnicę pomiędzy poniesionymi kosztami, a pobranymi opłatami od indywidualnych odbiorców, uwzględnia się przy ustalaniu wysokości opłat na następny okres rozliczeniowy.
3. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego użytkownik lokalu informowany jest o ewentualnych nadwyżkach lub niedoborach wpłat. Przy najbliższej wpłacie użytkownik ma prawo pomniejszyć wpłatę o wspomnianą wyżej nadwyżkę; ma także obowiązek powiększyć wpłatę o wykazany niedobór.
4. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru ciepłej wody, uszkodzenia plomb, pasków magnetycznych lub zainstalowania innych urządzeń fałszujących wskazania wodomierzy, Spółdzielnia naliczy dodatkową opłatę równoważną zużyciu 100 m³ ciepłej wody.

4. DOSTAWA WODY I ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW.

§ 23

1. Użytkownicy lokali wpłacają comiesięczne zaliczki na poczet pokrycia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków.
2. Zaliczki o których mowa w ust. 1 wpłacane są łącznie z innymi opłatami z tytułu użytkowania lokali, w terminach określonych w § 15 ust. 2.

3. Rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków na poszczególne lokale dokonuje się raz na kwartał.
4. W lokalach mieszkalnych wyposażonych w indywidualne wodomierze rozliczenie kosztów zużycia w danym lokalu następuje na podstawie wskazań tych wodomierzy odczytywanych przez osoby upoważnione przez Spółdzielnię, powiększonych o opłatę stałą. Wodomierze mieszkaniowe traktowane są jako podzielniki kosztów dostawy wody na poszczególne lokale.
5. Opłata stała wynikająca z kosztów odczytu wodomierzy oraz z technicznych właściwości wodomierzy głównych i mieszkaniowych, a także z zużycia wody na cele gospodarcze, rozłożona jest równomiernie na każdą osobę zamieszkującą zasoby Spółdzielni.
6. Wysokość opłat stałych ustalana jest każdorazowo w rocznym planie gospodarczym Spółdzielni w przeliczeniu na każdą osobę faktycznie zamieszkującą dany lokal.
7. W lokalach mieszkalnych wyposażonych w indywidualne wodomierze – zaliczkową wysokość opłat miesięcznych ustala się przyjmując ilości zużytej zimnej i ciepłej wody według wskazań tych wodomierzy za poprzedni roczny okres rozliczeniowy.
8. Ostateczne rozliczenie pobranych zaliczek następuje w ciągu 2 miesięcy po zakończeniu kwartału.
9. W przypadku braku możliwości odczytu wskazań wodomierzy, do rozliczenia kwartalnego przyjmuje się:
 - a) przy braku jednego odczytu - zużycie wody równe zużyciu w odpowiednim okresie poprzedniego roku;
 - b) przy braku kolejnych odczytów – podwójnej wielkości normatywu wynoszącego 7 m³/os miesięcznie (wyrównanie następuje w kwartale w którym dokonywany jest odczyt wodomierza).
10. Uniemożliwienie zainstalowania wodomierza w lokalu w budynku opomiarowanym stanowi poważne naruszenie przepisów i powoduje, poza opłatą stałą, naliczanie opłat za wodę w potrójnej wysokości ryczałtowej, równej 7 m³/os/mies.
11. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru zimnej wody, uszkodzenia plomb, pasków magnetycznych lub zainstalowania innych urządzeń fałszujących wskazania wodomierzy, Spółdzielnia naliczy dodatkową opłatę równoważną zużyciu 100 m³ zimnej wody.

5. DŹWIGI OSOBOWE

§ 24

Na koszty eksploatacji dźwigów składają się koszty:

- remontów,
- konserwacji i napraw,
- dozoru technicznego (UDT),
- energii elektrycznej,
- powiadamiania serwisu drogą telefoniczną z kabiny dźwigu.

§ 25

1. Opłaty za eksploatację dźwigów osobowych ustala się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących dany budynek wyposażony w urządzenie dźwigowe w budynku wyposażonym w urządzenie dźwigowe.
2. Opłata ta jest w danym lokalu proporcjonalna do liczby osób faktycznie zamieszkujących w lokalu, zgodnie z oświadczeniem złożonym przez użytkownika lokalu lub użytkownika garażu wyposażonego w dźwig.
3. Nie nalicza się opłat za korzystanie z dźwigów od lokali usytuowanych na parterach budynków.

4. W przypadku unieruchomienia dźwigów, opłaty pomniejsza się w stosunku proporcjonalnym do opłaty miesięcznej za każdy dzień unieruchomienia dźwigu.
Za dzień unieruchomienia dźwigu uważa się taki dzień, w którym dźwig w godzinach od 6⁰⁰ do 22⁰⁰ był czynny mniej niż 10 godzin. Podstawą do stwierdzenia czasu unieruchomienia dźwigu są kontrolki pracy dźwigów poświadczane przez gospodarza domów.
5. Wysokość opłaty za korzystanie z dźwigów określona jest w rocznym planie gospodarczym Spółdzielni.

6. DOSTAWA GAZU

§ 26

Opłatę za zużycie gazu w lokalach wyposażonych w indywidualne gazomierze, których właściciele lub użytkownicy podpisali indywidualne umowy z dostawcą gazu wnoszone są zgodnie z umową bezpośrednio na rachunek dostawcy gazu.

§ 27

1. Koszty zużycia gazu w budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku.
2. W lokalach nie posiadających indywidualnych gazomierzy opłaty za zużycie gazu ustala się na podstawie wskazań zbiorczego urządzenia pomiarowego, proporcjonalnie do liczby osób faktycznie zamieszkujących w lokalu, zgodnie z oświadczeniem użytkownika lokalu
3. Ustalone opłaty miesięczne traktuje się jako zaliczki.
4. Ostatecznego rozliczenia pobranych zaliczek, dokonuje się dla każdego budynku po zakończeniu roku kalendarzowego na podstawie obciążeń dostawcy gazu proporcjonalnie do liczby osób faktycznie zamieszkałych w lokalach i okresu ich zamieszkiwania, zgodnie z oświadczeniem użytkownika lokalu.

7. GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI

§ 28

1. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali mieszkalnych ustala się w przeliczeniu na wielkość gospodarstwa domowego zgodnie z oświadczeniem o liczbie zamieszkujących osób w lokalu złożonym przez osobę uprawnioną.
2. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi określone są w miesięcznych deklaracjach o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla nieruchomości. Szacunkowe koszty gospodarowania odpadami komunalnymi określone są w rocznym planie gospodarczym Spółdzielni.
3. Roczne rozliczenie kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi dokonywane jest na podstawie miesięcznych deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla nieruchomości.

8. ANTENY ZBIORCZE, DOMOFONY I WIDEOFONY.

§ 29

1. Koszty eksploatacji zbiorczych anten telewizyjnych, obciążają odpowiednio koszty konserwacji i przeglądów.
2. Opłaty za anteny zbiorcze nalicza się w jednakowej wysokości od każdego lokalu.
3. Opłaty za korzystanie z sieci telewizji kablowej określone są w umowie zawartej pomiędzy operatorem telewizji kablowej i użytkownikiem lokalu i wnoszone są zgodnie z umową bezpośrednio na rachunek operatora.

§ 30

1. Koszty założenia nowych domofonów i wideofonów ponoszą użytkownicy.
2. Domofony i wideofony oraz urządzenia i instalacje z nimi związane, zainstalowane w budynkach Spółdzielni przejmowane są na własność przez SBM „Ateńska” po wyrażeniu zgody przez co najmniej 80% użytkowników lokali korzystających z danej instalacji.
3. Aparaty końcowe (mieszkaniowe) instalacji domofonowej i wideofonowej stanowią własność użytkownika, który również ponosi koszty ich konserwacji i napraw.
4. Koszty eksploatacji, naprawy i wymiany domofonów i wideofonów stanowiących własność Spółdzielni pokrywane są ze środków finansowych przeznaczonych na konserwację.
5. Opłaty za domofony i wideofony nalicza się w jednakowej wysokości od każdego lokalu korzystającego z domofonu.
6. Wymiana instalacji lub centrali domofonowej i wideofonowej stanowiącej własność Spółdzielni dokonywana jest za zgodą większości użytkowników

9. PRALNIE

§ 31

1. Spółdzielnia organizuje pralnie w budynkach wielorodzinnych, w których chęć korzystania z pralni zadeklaruje co najmniej 10 użytkowników lokali.
2. Korzystanie z energii elektrycznej i wody w pralni jest odpłatne.
3. Obciążenia finansowego użytkowników pralni dokonuje się na koniec miesiąca na podstawie ewidencji osób korzystających z pralni oraz ewidencji zużycia energii elektrycznej i wody.
4. Zapisy chętnych do korzystania z pralni przyjmują i kolejność ustalają gospodarze domów. Gospodarze domów obowiązani są prowadzić ewidencję osób korzystających z pralni oraz czas korzystania przez te osoby z pomieszczeń pralni oraz rejestrować zużycie wody ciepłej i zimnej, energii elektrycznej.
5. Spółdzielnia likwiduje pomieszczenia pralni i suszarni, gdy w ciągu kwartału korzysta z nich mniej niż 10 użytkowników.

10. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - KULTURALNA

§ 32

Opłata na działalność społeczno-kulturalną ustalana jest w planie gospodarczym Spółdzielni, w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali i stanowi składnik eksploatacji podstawowej. Decyzję o wnoszeniu w/w opłaty podejmuje Walne Zgromadzenie.

§ 33

1. Na koszty prowadzonej działalności społeczno-kulturalnej składają się koszty działalności Domu Kultury „Orion”, a w tym koszty:
 - 1) utrzymania pomieszczeń,
 - 2) osobowe,
 - 3) prowadzenie kół zainteresowań,
 - 4) imprez kulturalnych, sportowych,
 - 5) półkolonii i podobnej działalności,
 - 6) działalności koła seniora i innych kół zarejestrowanych w Spółdzielni,
2. Do kosztów działalności społeczno-kulturalnej zalicza się także koszty pomocy finansowej dla spółdzielców znajdujących się w trudnych warunkach socjalnych.

11. TERENY OGÓLNOSPÓLDZIELCZE

§ 34

1. Terenami ogólnospółdzielczymi są tereny użytku wspólnego stanowiące wyłączną własność lub będące w użytkowaniu wieczystym wyłącznie przez SBM Ateńska.
2. Koszty utrzymania terenów ogólnospółdzielczych z wyłączeniem parkingów społecznych, stanowią składnik kosztów ogólnych Spółdzielni. Kosztami tymi obciążani są wszyscy mieszkańcy i użytkownicy lokali w zasobach Spółdzielni, stosownie do zapisu § 11 ust. 4.
3. Rozliczenia kosztów utrzymania terenu ogólnospółdzielczego, z wyłączeniem parkingów społecznych, a zwłaszcza podatku od nieruchomości, opłaty z tytułu wieczystego użytkowania, pielęgnacji zieleni, sprzątania, odśnieżania, gospodarki odpadami komunalnymi i niekomunalnymi dokonuje się obciążając kosztami wszystkie lokale mieszkalne Spółdzielni i lokale użytkowe.

§ 35

Należność uzyskana w wyniku zbycia terenu ogólnospółdzielczego przez Spółdzielnię stanowi przychód wszystkich członków Spółdzielni niezależnie od tego, w której z nieruchomości zamieszkują, chyba że uchwała Walnego Zgromadzenia stanowi inaczej.

III. LOKALE UŻYTKOWE I LOKALE MIESZKALNE W NAJMIE

1. UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 36

1. Koszty utrzymania lokali użytkowych w danej nieruchomości rozlicza się w sposób analogiczny do kosztów lokali mieszkalnych; Zarząd może ustalić zwiększenie kosztów utrzymania lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
2. Opłaty za najem lokalu użytkowego reguluje umowa cywilno-prawna zawarta pomiędzy najemcą a SBM „Ateńska”.
3. Wysokość opłat w lokalu użytkowym jest ustalana przez Zarząd w oparciu o obowiązujący w tym zakresie regulamin.
4. Opłaty wnoszone przez najemców lokali użytkowych nie mogą być niższe od sumy:
 - 1) kosztów własnych Spółdzielni: amortyzacji, bieżącej eksploatacji, administracji, konserwacji, utrzymania stanu technicznego budynku,
 - 2) kosztów wyłożonych przez Spółdzielnię z tytułu świadczeń: dostawy wody, energii cieplnej, gazu, energii elektrycznej, dźwigów itd.
 - 3) opłat z tytułu użytkowania gruntu.
5. Dopuszcza się odstępstwo od postanowień ust. 4 w wyjątkowych przypadkach, gdy działalność najemcy pełni szczególnie ważną funkcję społeczną na rzecz członków Spółdzielni.

§ 37

Użytkownicy lokali użytkowych, którym przysługują prawa do spółdzielczych własnościowych praw do lokali oraz praw odrębnej własności lokali, wnoszą opłaty w wysokości pokrywającej koszty utrzymania lokalu, a także zaliczki na pokrycie kosztów ponoszonych za pośrednictwem Spółdzielni.

§ 38

1. Powierzchnię lokalu użytkowego stanowi suma powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim, w tym pomieszczeń pomocniczych jak kuchnie, przedpokoje,

- korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, a także pomieszczeń przynależnych takich jak zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, piwnice itp.
2. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu wliczana jest do powierzchni użytkowej lokalu.
 3. Do powierzchni lokali użytkowych wielokondygnacyjnych zalicza się powierzchnię rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

§ 39

Wysokość opłat za reklamy, tablice informacyjne i inne usługi z tym związane, określana jest w oparciu o zapisy w umowie najmu zawartej w drodze negocjacji lub konkursu ofert.

2. CENTRALNE OGRZEWANIE

§ 40

1. Opłaty za dostawę energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzewania wody użytkowej ustala się odrębnie dla lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych.
2. W lokalach użytkowych wyposażonych w indywidualne liczniki ciepła wysokość opłat zaliczkowych ustala się na podstawie zużycia energii w poprzednich okresach, zaś w pierwszym okresie użytkowania – na podstawie analogii.
3. Rozliczenia rzeczywistych kosztów ciepła na potrzeby c.o. dokonuje się na podstawie wskazań ciepłomierzy w terminie 2 miesięcy po sporządzeniu bilansu danego roku kalendarzowego.
4. Opłaty za centralne ogrzewanie nieopomiarowanych lokali użytkowych ustala się w umowie najmu ryczałtowo, na podstawie zakładanych temperatur wewnątrz i powierzchni użytkowej lokali, z uwzględnieniem wysokości pomieszczeń i izolacyjności przegród.

3. DOSTAWA ZIMNEJ I CIEPŁEJ WODY ORAZ ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW

§ 41

1. W lokalach użytkowych wyposażonych w indywidualne wodomierze – zaliczkową wysokość opłat miesięcznych ustala się przyjmując ilości zużytej zimnej i ciepłej wody według wskazań tych wodomierzy za poprzedni okres rozliczeniowy, zaś w pierwszym okresie użytkowania – na podstawie analogii.
2. Ostateczne rozliczenie pobranych zaliczek następuje w ciągu 2 miesięcy po zakończeniu kwartału na podstawie odczytów wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach.
3. Użytkownicy lokali użytkowych wyposażonych w indywidualne wodomierze, którzy nie udostępnią lokali celem dokonania odczytu wskazań wodomierzy w terminie określonym przez Spółdzielnię, będą rozliczani ryczałtowo. Wysokość ryczałtu zależna jest od rodzaju prowadzonej działalności przy czym, jeżeli lokal nie zostanie udostępniony 2-krotnie, Spółdzielnia ma prawo odciąć dopływ wody do lokalu lub rozwiązać umowę z winy najemcy.

4. GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI

§ 42

Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali użytkowych ustala się uwzględniając wniesione przez Spółdzielnię opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi określonymi w deklaracjach składanych do m. st. Warszawy. Spółdzielnia może zobowiązać najemcę lub właściciela lokalu użytkowego do złożenia indywidualnej deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi i wnoszenia opłaty bezpośrednio do m. st. Warszawy.

5. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 43

W przypadku zalegania przez najemcę z opłatami przez okres dłuższy niż 2 miesiące, Spółdzielnia ma prawo odłączyć dany lokal użytkowy od dostaw wszelkich mediów (woda, gaz, ogrzewanie, energia elektryczna itd.) w terminach określonych umową najmu.

§ 44

1. Postanowienia niniejszego Regulaminu są obowiązujące dla najemcy lokalu użytkowego.
2. Najemca lokalu użytkowego zawierając umowę najmu składa oświadczenie o zapoznaniu się z Regulaminem gospodarki zasobami SBM „Ateńska”.
3. Nie stosowanie się do postanowień niniejszego regulaminu może stanowić podstawę do rozwiązania umowy najmu z najemcą lokalu użytkowego.
4. W uzasadnionych przypadkach Spółdzielnia dokonuje remontu i modernizacji lokalu na własny koszt.

§ 45

1. Odpłatność za użytkowanie lokali mieszkalnych w najmie reguluje umowa cywilnoprawna.
2. Użytkowników lokali mieszkalnych w najmie obowiązują wszystkie postanowienia niniejszego regulaminu.
3. Użytkownicy lokali mieszkalnych w najmie dokonują niezbędnych remontów, wymiany okien itp. na koszt własny z możliwością dofinansowania przez Spółdzielnię w granicach określonych w § 55.

IV. GARAŻE, MIEJSCA POSTOJOWE, PARKINGI SPOŁECZNE.

§ 46

1. Użytkownicy garaży i miejsc postojowych wnoszą opłaty wynikające z kosztów ich utrzymania.
2. Wysokość opłat za użytkowanie garaży i miejsc postojowych ustalana jest na podstawie stawek wynikających z kosztów przewidywanych w planie gospodarczym Spółdzielni; stawki te zatwierdzane są corocznie przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.
3. Opłaty z tytułu użytkowania garaży i miejsc postojowych są naliczane proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej lub do udziału w garażu wielostanowiskowym.
4. Powierzchnię użytkową garażu stanowi powierzchnia tego pomieszczenia.

§ 47

1. Stawki opłat z tytułu oddania do użytkowania części terenu Spółdzielni pod parkingi społeczne ustalane są w umowie dzierżawy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a Społecznym Komitetem Parkingowym.
2. Zasady funkcjonowania parkingów społecznych reguluje „Ramowy regulamin tworzenia i użytkowania społecznych parkingów samochodowych” oraz regulaminy poszczególnych parkingów.

V. REMONTY, KONSERWACJE I PRZEGLĄDY BUDYNKÓW

§ 48

1. Fundusz remontowy tworzony jest w celu utrzymania zasobów Spółdzielni na właściwym poziomie technicznym i funkcjonalnym ze szczególnym uwzględnieniem Prawa budowlanego oraz przepisów bhp i ppoż.
2. Odpisy na fundusz remontowy obciążają wszystkie lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.

3. Wysokość funduszu remontowego oraz opłaty na ten cel określa roczny plan gospodarczy Spółdzielni.
4. Stawki funduszu remontowego we wszystkich wydzielonych nieruchomościach są jednakowe dla całej Spółdzielni. Zasada ta nie dotyczy nieruchomości zarządzanych zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie o własności lokali.

§ 49

Koszty konserwacji obciążają wszystkich użytkowników lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej i są uchwalane w ramach planu gospodarczego Spółdzielni. Zasada ta nie dotyczy nieruchomości zarządzanych zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie o własności lokali.

§ 50

1. Plany remontów i konserwacji Spółdzielni, roczne i 3-letnie, uchwalane są przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.
2. Plany, o których mowa w ust. 1 zawierają:
 - prace remontowe wykonywane przez siły obce,
 - prace remontowe wykonywane przez siły własne,
 - prace konserwacyjne wykonywane przez siły obce,
 - prace konserwacyjne wykonywane przez siły własne,
 - plany remontowe i konserwacyjne dla urządzeń dźwigowych.
3. W nieruchomościach zarządzanych zgodnie z zasadami określonymi w Ustawie o własności lokali, plany remontów i konserwacji, a także ich forma, uchwalane są przez właścicieli lokali.

§ 51

1. W Spółdzielni dokonywane są corocznie wiosenne przeglądy zasobów w zakresie zgodnym z Prawem Budowlanym. Przeglądom wiosennym w szczególności podlegają elementy budynku narażone na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenia dla bezpieczeństwa osób, środowiska, a także konstrukcji budynku, tj.:
 - 1) zewnętrzne warstwy przegród zewnętrznych (warstwa fakturowa), elementy ścian zewnętrznych (attyki, filary, gzymsy), balustrady, loggie i balkony,
 - 2) urządzenia zamocowane do ścian i dachu budynku,
 - 3) elementy odwodnienia budynku oraz obróbki blacharskie,
 - 4) pokrycia dachowe,
 - 5) instalacje centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
 - 6) urządzenia stanowiące zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
 - 7) elementy instalacji kanalizacyjnej odprowadzającej ścieki z budynku,
 - 8) przejścia przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku,
 - 9) infrastruktura, tereny rekreacyjne, utrzymanie zieleni, drogi wewnętrzne itp.,
 - 10) inne elementy mające wpływ na bezpieczeństwo, estetykę i funkcjonalność posiadanych zasobów.
2. Spółdzielnia wykonuje też inne niezbędne przeglądy wynikające z przepisów Prawa Budowlanego.
3. Spółdzielnia prowadzi książki obiektu budowlanego zawierające: plan sytuacyjny obiektu, dane identyfikacyjne i dane techniczne charakteryzujące obiekt, informacje o opracowanej dla budynku dokumentacji, przeprowadzonych remontach i przeglądach.

§ 52

1. Celem zapewnienia bezpieczeństwa osób i mienia, Spółdzielnia zapewnia wykonywanie okresowych przeglądów instalacji gazowych i elektrycznych oraz przewodów kominowych w budynkach zgodnie z wymaganiami Prawa budowlanego.
2. Spółdzielnia przeprowadza w/w przeglądy systemem gospodarczym lub zleconym 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 co najmniej na siedem 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 nie mniej niż siedem dni kalendarzowych przed planowaną datą przeglądu na tablicy ogłoszeń w budynku z podaniem numerów lokali, których to dotyczy.
6. Jeżeli wykonawca dopuszcza taką możliwość, użytkownik lokalu ma prawo uzgodnić z wykonawcą przeglądu inny termin lub godzinę niż określone zgodnie z p. 4 i 5.
7. Przeglądy w pierwszym i drugim terminie wykonywane są bezpłatnie na koszt Spółdzielni.
8. Do właścicieli lub użytkowników lokali, którzy w wyznaczonych terminach nie udostępnili lokali do przeglądu Spółdzielnia prześle listem poleconym ostateczny termin przeglądu. Pełnymi kosztami tego przeglądu Spółdzielnia będzie obciążać właścicieli lub użytkowników lokali.
9. Przy kolejnym nie udostępnianiu lokalu do przeglądu, Zarząd Spółdzielni może wystąpić do Rady Nadzorczej o wykluczenie członka Spółdzielni dysponującego lokalem z członkostwa w Spółdzielni. Jeżeli lokal nadal nie będzie udostępniony Zarząd występuje na drogę sądową o wydanie nakazu udostępnienia lokalu i o pokrycie strat, jakie poniesie Spółdzielnia w wyniku niedopuszczenia do przeglądu w lokalu.
10. Wobec właścicieli lub użytkowników lokali uchylających się od obowiązku udostępnienia ich do przeglądu, zostaną podjęte działania w celu odłączenia tych lokali odpowiednio od sieci elektrycznej lub gazowej. W przypadku braku możliwości odłączenia od instalacji gazowej pojedynczych lokali, w których nie dokonano przeglądu może zajść konieczność odłączenia poszczególnych pionów lokali lub budynków w całości.
11. W czasie przeglądu instalacji gazowej, elektrycznej 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 te właściciele lub użytkownicy lokali winni w wyznaczonym terminie usunąć na własny koszt.
12. 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.
13. Zarząd Spółdzielni jest odpowiedzialny za wykonanie przeglądów pokontrolnych w lokalach, w których nakazano usunięcie usterek.

14. 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.

VI. POZOSTAŁE OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI.

§ 53

Do obowiązków Spółdzielni należy utrzymanie zasobów w należyтым stanie technicznym, estetycznym, bhp i ppoż, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji, urządzeń w budynkach i ich otoczeniu oraz zapewnienie obsługi administracyjnej.

§ 54

1. Spółdzielnia zobowiązana jest w szczególności do naprawy lub wymiany niesprawnych:
 - 1) urządzeń techniczno-sanitarnych i elektrycznych w pomieszczeniach ogólnego użytku,
 - 2) instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami,
 - 3) instalacji elektrycznej do głównych zabezpieczeń w lokalach,
 - 4) instalacji wodociągowej (zw, cw) do zaworu odcinającego w lokalu włącznie,
 - 5) instalacji kanalizacyjnej, bez podejść (poziomów) do urządzeń sanitarnych, w tym bez syfonów,
 - 6) instalacji gazowej do odbiornika, bez połączeń elastycznych,
 - 7) urządzeń pomiarowych przepływu wody (wodomierzy),
 - 8) instalacji domofonowej (bez aparatów końcowych),
 - 9) instalacji anten zbiorczych dla naziemnej telewizji cyfrowej (bez gniazd antenowych w lokalach),
 - 10) instalacji odgromowej,
 - 11) instalacji ppoż,
 - 12) instalacji oświetleniowej budynków w częściach wspólnego użytkowania i w pomieszczeniach administracyjnych oraz na terenach ogólnospółdzielczych.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do utrzymania w należyтым stanie ciągów komunikacyjnych, zieleni oraz infrastruktury zewnętrznej.

§ 55

1. Spółdzielnia współfinansuje wymianę stolarki okiennej stanowiącej własność członków i dokonywaną przez członków Spółdzielni, w przypadku złego stanu technicznego okien lub w przypadku dążenia do poprawy ich izolacyjności. Warunki wymiany okien określa powołana przez Zarząd Komisja, działająca w oparciu o zasady określone przez Zarząd Spółdzielni.
2. Warunkiem uzyskania dopłaty jest członkostwo Spółdzielni oraz wymiana na takie okna, które są zgodne z normami określonymi przez Spółdzielnię na podstawie obowiązujących przepisów.
3. Wysokość dopłaty wynosi 200 zł/m² standardowej powierzchni okna (określonej przez Spółdzielnię); dopłata na dany lokal przysługuje jednorazowo.
4. Wnioski o współfinansowanie są realizowane wg kolejności pisemnych zgłoszeń i w miarę posiadanych środków finansowych zaplanowanych na ten cel w przyjętym na dany rok planie remontów.
5. Nie mogą być rozpatrywane wnioski o dopłatę do wymiany okien, których uprzednio nie oceniła Komisja, o której mowa w ust. 1., ani też do okien, które zostały wymienione przez użytkownika zanim Komisja zakwalifikowała je do dopłaty.
6. Realizacja dopłaty następuje po przedstawieniu faktury potwierdzającej fakt wymiany i wysokość poniesionych kosztów, w jednej z poniższych form:
 - 1) zwrotu dofinansowania użytkownikowi lokalu,

- 2) zaliczenia dofinansowania na poczet opłat z tytułu eksploatacji lokalu lub wpłat na fundusz remontowy.
7. Użytkownicy lokali, którzy zalegają z opłatami za lokal nie mają prawa ubiegania się o dopłaty, o których mowa w ust. 1.

§ 56

Spółdzielnia zobowiązana jest również:

- 1) zapewnić wyposażenie zasobów w sprzęt sanitarno-porządkowy i ppoż.,
- 2) wyposażyć budynki w odpowiednie pojemniki do składowania odpadów oraz zapewnić ich opróżnianie z zachowaniem wymagań sanitarno-porządkowych,
- 3) oznaczyć budynki, lokale i pomieszczenia znajdujące się na terenie osiedla przez umieszczenie na tych obiektach odpowiednich tabliczek informacyjnych zgodnie z wymogami obowiązującymi w tym zakresie,
- 4) zapewnić mieszkańcom dogodne przejścia do domów i mieszkań, szczególnie w warunkach zimowych,
- 5) zapewnić oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, numerów policyjnych budynków, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku oraz terenów osiedlowych,
- 6) zorganizować portiernię w budynku, o ile warunki techniczne na to pozwalają, w którym przynajmniej 80% mieszkańców wyrazi takie życzenie oraz złoży deklarację pokrywania co miesiąc kosztów jej funkcjonowania,
- 7) niezwłocznie likwidować zagrożenia dla życia lub zdrowia mieszkańców powstałe w wyniku odpadania tynków zewnętrznych, gzymsów, rynien, sopli lodowych, awarii instalacji gazowych, c.o., c.w. itd.,
- 8) zapewnić utrzymanie czystości oraz właściwych warunków sanitarnych w budynkach i na terenach osiedla,

VII. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

§ 57

1. Użytkownik jest obowiązany dbać o należyty stan techniczny i sanitarny oraz estetykę zajmowanego lokalu mieszkalnego, użytkowego, funkcyjnego i innych przydzielonych mu pomieszczeń, konserwować je oraz dokonywać niezbędnych napraw w zakresie określonym w § 60. Użytkownik lokalu w nieruchomości, w której złożono deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla nieruchomości w sposób selektywny, jest obowiązany segregować odpady komunalne zgodnie z zasadami określonymi przez Miasto Stołeczne Warszawa. Jeżeli w budynku znajdują się zsypy śmieciowe, będą wrzucane do nich tzw. odpady zmieszane. Pozostałe odpady będą wrzucane zgodnie z zasadami określonymi przez Miasto Stołeczne Warszawa do oznaczonych pojemników posadowionych w okolicach budynków.
2. Użytkownik lokalu winien udostępnić Spółdzielni lokal na czas niezbędny dla dokonania przeglądu kontrolnego, odczytu przyrządów pomiarowych, wykonania w nim remontów oraz napraw instalacji i urządzeń będących w gestii Spółdzielni, a także usunięcia awarii.
3. Użytkownicy lokali położonych w zamkniętych przez nich częściach korytarzy zobowiązani są udostępnić klucze gospodarzowi domu do drzwi lub krat korytarzy celem sprzątnięcia lub samodzielnie utrzymywać czystość w korytarzu.
4. W przypadku nie dostosowania się użytkownika do zapisów ust. 2, Spółdzielnia ma prawo do obciążenia go pełnymi kosztami wynikającymi z konsekwencji zaniechania lub opóźnienia robót.

§ 58

1. Użytkownikom lokali nie wolno zabudowywać w sposób trwały instalacji ciepłych i gazowych oraz instalacji wodno-kanalizacyjnych stanowiących własność Spółdzielni.
2. W przypadku konieczności dostępu do zabudowanych trwale elementów instalacji Spółdzielnia ma prawo zażądać udostępnienia w/w elementów, przy czym użytkownik nie może rościć pretensji do zwrotu kosztów odtworzenia zniszczonych fragmentów zabudowy instalacji.
3. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do naprawy na własny koszt instalacji stanowiących część wspólną nieruchomości, które uszkodził. W przypadku nie naprawienia instalacji w ciągu 14 dni od stwierdzenia uszkodzenia Spółdzielnia ma prawo zastępczo wykonać naprawę i obciążyć kosztami użytkownika lokalu.

§ 59

1. Wykonywanie remontów obejmujących przebudowę lokalu wymaga uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni.
2. W szczególności zabronione jest bez uzyskania zgody Spółdzielni dokonywanie zabudowy loggii i balkonów, instalowanie krat na korytarzach, instalowanie krat zewnętrznych w oknach, loggiach i balkonach.
3. Wyburzanie i przebudowa ścian nośnych i stropów w budynkach, wykuwanie w nich otworów, wkuwanie się w konstrukcję itp. dopuszczalne jest jedynie pod warunkiem opracowania projektu przebudowy (wraz z obliczeniami), uzyskania pisemnej zgody Zarządu Spółdzielni oraz zgłoszenia remontu właściwemu organowi zgodnie z wymogami Prawa Budowlanego.
4. Użytkownik lokalu przeprowadzający remont jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni o planowanym zakresie prac oraz o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac.
5. Wykonywanie robót uciążliwych dla współmieszkańców może być prowadzone jedynie w dni powszednie w godzinach 8⁰⁰-18⁰⁰ i wykonywane w sposób możliwie najmniej zakłócający spokój współmieszkańców.
6. Służby techniczne Spółdzielni mają prawo kontrolować sposób i zakres wykonywania zgłoszonego remontu.

§ 60

Do obowiązków użytkowników lokalu należy:

- 1) odnawianie lokalu, naprawa tynków wewnętrznych i okładzin ściennych, malowanie drzwi wejściowych od strony lokalu, malowanie drzwi wewnętrznych i okien wraz z drzwiami balkonowymi z obu stron (od strony zewnętrznej - zgodnie z pierwotną kolorystyką stolarki), ścian, podłóg, grzejników, rur, naprawa i malowanie mebli wbudowanych itp.,
- 2) naprawa lub wymiana posadzek w lokalach, w loggiach i na balkonach oraz podłóg,
- 3) konserwacja oraz szklenie okien i drzwi balkonowych,
- 4) wymiana oraz naprawa okien i drzwi zewnętrznych i wewnętrznych,
- 5) wymiana i naprawa instalacji wodociągowych za zaworem odcinającym, w tym urządzeń takich jak: wanna, umywalka, zlewozmywak i baterie,
- 6) wymiana wszelkich wężyków łączących instalację wodną z urządzeniami i białym osprzętem (wanna, pralka, zlewozmywak itp.),
- 7) umożliwienie zainstalowania wodomierzy w lokalu znajdującym się w budynku opomiarowanym lub przewidzianym do opomiarowania,
- 8) umożliwienie odczytu wodomierzy przez osoby upoważnione przez Spółdzielnię w terminach określonych przez Spółdzielnię,
- 9) wywóz na własny koszt (ew. pokrycie kosztów wywozu przez Spółdzielnię) gruzu z remontu, jak również wyrzucanych przedmiotów o znacznych gabarytach (okna, meble, sprzęt AGD itp.),

- 10) naprawa lub wymiana kuchni elektrycznych lub gazowych,
- 11) naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej oraz osprzętu w lokalu, takiego jak wyłączniki, bezpieczniki, gniazda wtykowe itp.,
- 12) udrażnianie odpływowych przewodów kanalizacyjnych w lokalu, udrażnianie przewodów także poza lokalem, o ile użytkownik spowodował ich zatkanie,
- 13) wymiana uszczelek, grzybków w zaworach czerpalnych, regulacja lub wymiana pływaków i armatury zbiornika płuczącego oraz wymiana uszczelek w spłuczkach ciśnieniowych lub całych spłuczek,
- 14) usuwanie wszelkich nieszczelności powodujących wyciekanie wody.

Uwaga: W lokalach wynajmowanych przez Spółdzielnię zakres obowiązków użytkowników lokalu może być inny, jeśli wynika on z umowy

§ 61

Użytkownik lokalu obowiązany jest do:

- 1) utrzymywania w czystości drzwi wejściowych do lokalu od strony klatki schodowej oraz sąsiadującej z wejściem części wspólnego korytarza,
- 2) utrzymywania czystości na zajmowanych balkonach i tarasach, usuwania z nich śniegu, lodu i wody,
- 3) zgłaszania do Spółdzielni awarii i przecieków w instalacjach centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnych oraz innych uszkodzeń, wad i usterek,
- 4) natychmiastowego zamknięcia zaworów przy gazomierzu w przypadku ulatniania się gazu oraz zawiadomienia o tym administracji Spółdzielni lub dozorczy, a w przypadku braku kontaktu z przedstawicielem Spółdzielni - pogotowia gazowego,
- 5) natychmiastowego zgłaszania awarii instalacji elektrycznej do administracji lub pogotowia energetycznego,
- 6) nie usuwania gniazd antenowych w lokalu, a zmiany ich umiejscowienia po wyrażeniu zgody i określeniu warunków przez Spółdzielnię.

§ 62

W razie doprowadzenia lokalu do stanu zagrażającego innym użytkownikom, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu użytkownika, może przeprowadzić naprawy lub wymiany na jego koszt.

VIII. ROZLICZENIA FINANSOWE SPÓŁDZIELNI Z UŻYTKOWNIKAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE

§ 63

Rozliczenia z tytułu udziałów, wkładów i opłat za lokal z użytkownikami zwalniającymi lokal dokonuje się według zasad określonych w Statucie Spółdzielni i w regulaminach.

§ 64

Użytkownik zwalniający lokal obowiązany jest:

- 1) przekazać lokal spółdzielni w stanie odnowionym względnie pokryć koszt jego odnowienia przez Spółdzielnię.
- 2) usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń w/w lokalu powstałych z winy użytkownika lub osób z nim zamieszkałych,
- 3) pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia mieszkania, zainstalowanych w ramach kosztów budowy lokali i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu,
- 4) pokryć koszty zużycia bądź wymiany podłóg, drzwi i okien.

§ 65

Spółdzielnia może odstąpić od określonych w § 64 zasad rozliczeń przy zwalnianiu lokalu pod warunkiem, iż zwalnający i obejmujący lokal złożą pisemne oświadczenie o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą, bez pośrednictwa Spółdzielni.

§ 66

1. Użytkownik zwalnający lokal obowiązany jest pokryć koszty zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych.
2. Wysokość kosztów proporcjonalnie do stopnia zużycia urządzeń ustala Spółdzielnia.
3. Ocena stopnia zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych powinna być dokonywana komisyjnie z udziałem zainteresowanego użytkownika lokalu na podstawie dokonanej wizji lokalu, przy uwzględnieniu normatywnych okresów użytkowania tych urządzeń.
4. W przypadku, gdy stopień zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych znacznie odbiega od normatywnych okresów ich użytkowania, ocena stopnia ich zużycia powinna być dokonywana na podstawie stanu faktycznego.
5. Podstawą do ustalenia stopnia zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych jest ich wartość ustalona wg aktualnych cen podwyższonych o koszty ich instalacji, przyjmując obowiązujące ceny w dniu zwalniania lokalu.
6. W przypadku braku aktualnej ceny urządzenia jego wartość ustala się przyjmując cenę urządzenia analogicznego, spełniającego te same warunki techniczno-użytkowe i estetyczne.
7. Przy wycenie stopnia zużycia podłóg, drzwi i okien należy stosować zasady analogiczne jak dla urządzeń techniczno-sanitarnych.

§ 67

1. Środki pozyskane od użytkowników opuszczających lokal zasilają fundusz remontowy Spółdzielni.
2. Zwalniany lokal powinien być przyjęty przez komisję, na podstawie sporządzonego protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez użytkownika lokalu i przedstawiciela Spółdzielni.

IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 68

1. Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem 01.01.2014 r.
2. Traci moc „Regulamin gospodarki zasobami SBM „Ateńska”, przyjęty Uchwałą nr 11/2010 Rady Nadzorczej z dnia 23.11.2010 r.