

TEKST JEDNOLITY

Regulaminu rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalania opłat za używanie lokali oraz rozliczeń finansowych Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale, w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Stalowej Woli, wprowadzonego Uchwałą Nr 14 z dnia 18 marca 2013 r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Stalowej Woli (z uwzględnieniem zmian wprowadzonych na podstawie Uchwały Nr 25 z dnia 2 września 2013 r. oraz Uchwały Nr 67 z dnia 27 czerwca 2016 r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Stalowej Woli)

SPIS TREŚCI

- I. Podstawa prawna
- II. Zasady ogólne
- III. Jednostka rozliczeniowa
- IV. Rozliczanie kosztów
 - 1. Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych
 - 2. Koszty remontów
 - 3. Koszty usług komunalnych
 - 4. Koszty produkcji i dostawy energii cieplnej do lokalu
 - 5. Koszty eksploatacji dźwigów
 - 6. Koszty energii elektrycznej
 - 7. Koszty działalności społeczno – kulturalnej
 - 8. Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych
 - 9. Rozliczenie z tytułu zbiorczej dostawy gazu sieciowego
- V. Przychody i ustalanie opłat za używanie lokali
- VI. Zakres obowiązków Spółdzielni
- VII. Podział obowiązków ponoszenia kosztów napraw wewnątrz lokali
- VIII. Rozliczenia finansowe Spółdzielni z osobami zwalnającymi lokale

I. PODSTAWA PRAWNA

- 1. Ustawa z 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2003r. nr 188, poz. 1848 z późn. zm.).
- 2. Ustawa z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2003r. nr 119, poz. 1116 z późn. zm.).
- 3. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964r. nr 16, poz. 93 z późn. zm.).
- 4. Ustawa z 7.06.2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2006r. nr 123, poz. 858, z późn. zm.).
- 5. Ustawa z 10.04.1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2006r. nr 89, poz. 625 z późn. zm.).
- 6. Ustawa z 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłacanych premii gwarancyjnych (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. nr 119, poz. 1115, z późn. zm.).
- 7. Ustawa z 24.08.1991r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity Dz. U. z 2002r. nr 147, poz. 1229, z późn. zm.).

8. Ustawa z 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005r. nr 31, poz. 266, z późn. zm.).
9. Ustawa z 7.07.1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2006r. nr 156, poz. 1118, z późn. zm., wraz z przepisami wykonawczymi).
10. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Stalowej Woli.

II. ZASADY OGÓLNE

1. Regulamin ustala zasady określające koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady ustalania opłat ponoszonych przez:
 - 1) członków Spółdzielni,
 - 2) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu,
 - 3) najemców lokali.
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 gospodarczej, administracyjnej, społeczno - kulturalnej.
3. Ustala się następujące grupy kosztów:
 - 1) eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych obejmujące konserwację zasobów, utrzymania czystości zasobów mieszkaniowych, utrzymania mienia Spółdzielni oraz inne wydatki nie będące kosztami grup wymienionych poniżej,
 - 2) remontów,
 - 3) usług komunalnych,
 - 4) produkcji i dostawy energii cieplnej do lokalu,
 - 5) eksploatacji dźwigów,
 - 6) energii elektrycznej dotyczącej danego lokalu, o ile wynika z umowy o eksploatację, że rozliczenia dokonuje Spółdzielnia,
 - 7) działalności społeczno – kulturalnej,
 - 8) rozliczenia spłaty zobowiązań długoterminowych wynikających z rozliczenia kosztów budowy i remontów,
 - 9) rozliczenia z tytułu zbiorczej dostawy gazu.
4. Przychody gospodarki zasobem mieszkaniowym dzielą się na:
 - 1) przychody Spółdzielni zaliczone zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych do przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 2) przychody z działalności Spółdzielni w zakresie najmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) przychody z działalności społeczno – kulturalnej,
 - 4) pożytki z części wspólnej nieruchomości.
5. Rozliczenia poszczególnych grup kosztów dokonuje się na podstawie kosztów poniesionych w danym roku kalendarzowym. Koszty te stanowią podstawę tworzenia planu gospodarczego roku następnego. W przypadku rozbieżności między planowanymi a poniesionymi kosztami w trakcie roku, plan może być aktualizowany uchwałą Rady Nadzorczej.
6. Spłaty zobowiązań długoterminowych ustala się w dniu rozliczenia i podlegają one korektom wg przepisów prawa lub decyzji podmiotów wobec których te zobowiązania są zaciągnięte.
7. W budynkach wyposażonych w zbiorcze liczniki pomiaru gazu, energii elektrycznej, wody, energii cieplnej, Spółdzielnia dokonuje rozliczenia kosztów z tych tytułów dla poszczególnych użytkowników.

8. Użyte w niniejszym regulaminie określenia oznaczają:

- 1) części wspólne nieruchomości** – grunt oraz wszystkie części budynków lub budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku użytkownika lokalu. Do części wspólnych nieruchomości zaliczamy w szczególności: fundamenty, mury, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, wózkownie, pomieszczenia techniczne (wymiennikownie itp.), zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna w klatkach schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, odgromowe, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości,
- 2) powierzchnia użytkowa lokalu** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, wynikająca z dokumentacji technicznej budynku przyjętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru,
- 3) pomieszczenie przynależne** – pomieszczenie stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało i nie było położone w granicach nieruchomości gruntowej,
- 4) mienie Spółdzielni:**
 - a) budynki wraz z prawem własności do gruntu i innymi prawami, których Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami Spółdzielni odrębnej własności lub praw z nią związanych,
 - b) budynki wraz z innymi prawami niż prawo własności lub współwłasności gruntu, których Spółdzielnia jest podmiotem uprawnionym do zarządzania majątkiem,
 - c) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli,
 - d) nieruchomości służące do prowadzenia przez Spółdzielnię działalności społeczno-kulturalnej, administracyjnej, gospodarczej, zabudowane budynkami i urządzeniami,
 - e) mienie związane bezpośrednio z funkcjonowaniem określonych nieruchomości z danego osiedla, które obejmuje w szczególności: ciągi pieszo-jezdne, ogólnodostępne parkingi, place zabaw, boiska sportowe, tereny zieleni,
 - f) tereny niezabudowane – inwestycyjne,
- 5) okres rozliczeniowy** – okres, za który Spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów z naliczonymi zaliczkami na poczet tego okresu,
- 6) użytkownik lokalu/garażu** – właściciel (współwłaściciel) lokalu stanowiącego odrębną własność, członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemca i osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
- 7) dzierżawca terenu** – osoba zajmująca teren na podstawie zawartej umowy ze Spółdzielnią,
- 8) osoba zamieszkała** – osoba wpisana do ewidencji mieszkańców prowadzonej przez administrację osiedla,
- 9) naprawa** – roboty konserwacyjne, drobne roboty zmierzające do przywrócenia właściwego stanu technicznego,
- 10) remont** – wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

III. JEDNOSTKA ROZLICZENIOWA

1. Podmiotem rozliczenia jest użytkownik lokalu lub dzierżawca terenu.
2. Opłaty nalicza się w poszczególnych grupach mnożąc planowany koszt jednostkowy przez jednostki rozliczeniowe, które stanowią:
 - 1) dla lokalu mieszkalnego - powierzchnia użytkowa, ilość zamieszkałych osób, mieszkanie, ilość wodomierzy,
 - 2) dla lokalu użytkowego - powierzchnia użytkowa, ilość wodomierzy,
 - 3) dla garażu - powierzchnia użytkowa,
 - 4) dla gruntu - powierzchnia.
3. W przypadku wyposażenia lokalu w indywidualne urządzenia pomiarowe, opłaty nalicza się wg ich wskazań, na podstawie zasad określonych w odrębnych regulaminach.
4. Powierzchnię użytkową lokalu ustala się na podstawie dokumentacji projektowo – technicznej budynku zgodnie z Polską Normą.
5. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń wraz z witrynami znajdującymi się w nim oraz pomieszczeń przynależnych jak: korytarze, magazyny, piwnice, klatki schodowe. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom dolicza się proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali lub do ich liczby. Powierzchnię klatki schodowej liczy się jako jej rzut poziomy.
6. Ilość osób w mieszkaniu, od której uzależniona jest wysokość opłat ustalana jest w oparciu o złożone przez użytkownika posiadającego tytuł prawny do lokalu oświadczenie o ilości osób zamieszkałych. W przypadku niezłożenia oświadczenia, ilość osób zamieszkałych w lokalu przyjmuje się z danych ewidencyjnych Spółdzielni.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW

1. Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych
 - 1.1 Koszty eksploatacji i utrzymania są ewidencjonowane dla poszczególnych nieruchomości.
 - 1.2 Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi oraz koszty eksploatacji i utrzymania pozostałego mienia Spółdzielni.
 - 1.3 W ramach kosztów eksploatacji i utrzymania rozróżnia się trzy grupy kosztów:
 - 1) koszty eksploatacji i utrzymania lokali, do których zalicza się w szczególności koszty:
 - a) produkcji i dostawy energii cieplnej do lokalu,
 - b) dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - c) gospodarowania odpadami,
 - d) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu oraz podatku od nieruchomości dotyczące danego lokalu, o ile lokal ten nie stanowi przedmiotu odrębnej własności,
 - 2) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, do których zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólnej danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali. Obejmują one w szczególności koszty:
 - a) konserwacji, drobnych napraw i przeglądów technicznych,
 - b) ubezpieczenia nieruchomości,
 - c) utrzymania czystości,
 - d) energii elektrycznej,

- e) dostawy mediów,
- f) utrzymania dźwigów,
- g) administrowania,
- h) podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
- i) odpisu na fundusz remontowy w lokalach mieszkalnych i użytkowych usytuowanych w budynkach mieszkalnych oraz koszty remontów w lokalach użytkowych wolnostojących i w garażach,

3) koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni, do których zalicza się w szczególności koszty:

- a) konserwacji i remontów,
- b) podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
- c) usług transportowo – sprzętowych,
- d) utrzymania czystości.

1.4 Koszty eksploatacji i utrzymania mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali w danej nieruchomości administracji osiedla obciążają użytkowników lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, dzierżawców terenów i osoby, które użytkują grunt bez tytułu prawnego proporcjonalnie do udziału tej powierzchni w powierzchni ogółem danej administracji osiedla.

1.5 Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni tj. budynek Spółdzielni przy ul. gen. L. Okulickiego 32 (z wyjątkiem powierzchni zajmowanej przez SDK i wynajętych powierzchni), ZBR i ZID obciążają koszty eksploatacji proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni przez użytkowników lokali, dzierżawców terenów i osoby użytkujące grunt bez tytułu prawnego.

2. Koszty remontów

Koszty remontów, to całość kosztów robót remontowych związanych z utrzymaniem lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i mienia Spółdzielni, których zasady rozliczania określa odrębny regulamin.

3. Koszty usług komunalnych

3.1 Na koszty usług komunalnych składają się koszty:

- 1) dostawy wody i odprowadzania ścieków,
- 2) gospodarowania odpadami.

3.2 Koszty usług komunalnych ewidencjonuje się odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

3.3 Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków dla lokali mieszkalnych i użytkowych odbywa się na zasadach określonych w odrębnym regulaminie.

3.4 Koszty związane z gospodarką odpadami dla lokali mieszkalnych i lokali własnych wykorzystywanych do administrowania zasobami, wylicza się w oparciu o stawki i opłaty ustalone uchwałą Rady Miejskiej w Stalowej Woli.

4. Koszty produkcji i dostawy energii cieplnej do lokalu

4.1 Kosztem produkcji i dostawy energii cieplnej w Rudniku nad Sanem są wszystkie nakłady poniesione na kotłownię obejmujące koszty eksploatacji i zakupu gazu.

4.2 Na koszty dostawy energii cieplnej dla zasobów zlokalizowanych w Stalowej Woli składają się koszty zakupu i przesyłu energii cieplnej wyliczone na podstawie zmierzonych ilości energii cieplnej przez ciepłomierze w węzłach ciepłowniczych i budynkach, zamówionych mocy cieplnych, cen stosowanych przez producenta i dystrybutora ciepła.

- 4.3 Opłaty za dostawę energii cieplnej wnoszone są przez użytkowników lokali z wyjątkiem najemców lokali użytkowych w formie miesięcznych zaliczek, przez 12 miesięcy.
- 4.4 Dla lokali wyposażonych w indywidualne liczniki energii cieplnej opłaty wnoszone są w terminie określonym w rozliczeniu miesięcznym.
- 4.5 Szczegółowe zasady dot. rozliczania kosztów energii cieplnej określa odrębny regulamin.

5. Koszty eksploatacji dźwigów

5.1 Koszty eksploatacji dźwigów obejmują koszty:

- 1) konserwacji,
- 2) pogotowia technicznego,
- 3) dozoru technicznego,
- 4) podatku VAT,
- 5) Zarządu.

5.2 Koszty eksploatacji dźwigów ewidencjonuje się z podziałem na nieruchomości mieszkalne i użytkowe.

6. Koszty energii elektrycznej

Koszty energii elektrycznej dla lokali użytkowych, w których zamontowane są liczniki zbiorcze wynikają z faktur za dostawę energii elektrycznej i rozliczane są wg postanowień umów zawartych z użytkownikami lokali.

7. Koszty działalności społeczno – kulturalnej

Zasady prowadzenia i finansowania działalności społeczno – kulturalnej określa odrębny regulamin.

8. Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych

- 8.1 Członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest zobowiązana do spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na budowę ich mieszkań.
- 8.2 Rozliczenia spłaty zobowiązań długoterminowych dokonuje się dla lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, zasady rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wkładów określa odrębny regulamin.
- 8.3 Obciążenia lokali spłatą zobowiązań długoterminowych ustala się w zł/m² powierzchni użytkowej w odniesieniu do lokali oddanych do użytku do 31.12.1989r. Do lokali oddanych do użytku w terminie późniejszym stosuje się przepisy odrębne.
- 8.4 Dla zróżnicowania ceny 1 m² poszczególnych lokali w zależności od położenia na kondygnacji stosuje się współczynniki atrakcyjności – zmniejszające lub zwiększające.
- 8.5 Rozliczenia spłat zobowiązań długoterminowych ciążących na mieszkaniach wolnych w sensie prawnym określa Uchwała nr 18 Rady Nadzorczej z 5.11.1991r
- 8.6 W przypadku żądania przeniesienia własności lokalu, spłata zobowiązań długoterminowych powinna nastąpić przed zawarciem umowy o ustanowienie odrębnej własności.

9. Rozliczenie z tytułu zbiorczej dostawy gazu sieciowego

- 9.1 Dostawa gazu do budynków wyposażonych w zbiorcze liczniki rozliczana jest wg odczytów tych liczników, odrębnie dla każdego budynku. Koszt dostawy odnoszony jest do ilości osób w nim zamieszkałych. Od użytkowników lokali mieszkalnych pobierana jest miesięcznie zaliczka na pokrycie kosztów zużycia gazu, która rozliczana jest w okresach nie dłuższych niż 9 miesięcy.
- 9.2 Wysokość zaliczki ustala się w oparciu o koszt dostarczenia gazu do poszczególnych budynków w poprzednim okresie, przewidywany wzrost ceny gazu oraz ilości osób objętych rozliczeniem.

V. PRZYCHODY I USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

1. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,
 - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji danej nieruchomości w roku następnym.
3. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi, z wyłączeniem rozliczeń za dostawę wody, odprowadzanie ścieków (§ 108 ust. 2 Statutu Spółdzielni) i dostawę gazu, które reguluje pkt 9.1 Rozdz. IV nin. regulaminu.
4. Podstawę ustalania wysokości opłat za używanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą. Plan ten powstaje na podstawie planów gospodarczo - finansowych dla poszczególnych administracji osiedli spółdzielczych. Podstawowym elementem planu gospodarczo - finansowego są kalkulacje kosztów i opłat niezbędne do rozliczeń z użytkownikami lokali pokrywającymi koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów. W procesie planowania uwzględnia się w szczególności:
 - 1) różnicę pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a wpływami za poprzedni rok kalendarzowy,
 - 2) koszty za poprzedni rok kalendarzowy,
 - 3) poziom planowanej inflacji,
 - 4) zmiany w przepisach podatkowych mogących mieć wpływ na poziom kosztów,
 - 5) zmiany cen wynikające z umów za usługi,
 - 6) zróżnicowanie stawek wynikające z położenia mieszkania w budynku wyposażonym w dźwigi i tak:

parter	-	0	%	kosztów
I piętro	-	50	%	kosztów
II piętro i powyżej	-	100	%	kosztów

5. Jeżeli w ciągu roku następują zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki mieszkaniowej oraz wysokości opłat, dokonywana jest korekta planu gospodarczo-finansowego.
6. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, członków Spółdzielni będących właścicielami lokali oraz właścicieli lokali nie będących członkami

Spółdzielni co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

- 6a. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków i odpadów, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust. 6 co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
7. Zmiana wysokości opłat za lokale polegająca na ich podwyższeniu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywana częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.
8. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
9. W razie podwyższenia opłat za lokale, Spółdzielnia przedstawia użytkownikom lokali na piśmie zmienioną wysokość wraz z podaniem przyczyny ich podwyższenia.
10. Na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.
11. Zaliczki i opłaty eksploatacyjne za lokale wnoszone są miesięcznie w terminie określonym w Statucie. Nie można potrącać swych należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali, nie można także dokonywać samowolnego obniżenia wysokości tych opłat. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej. Na wniosek członka Spółdzielni Zarząd Spółdzielni ma prawo odstąpienia od naliczania i egzekwowania odsetek w całości lub części.
12. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) działalnością społeczno – kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego regulaminu.
13. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego regulaminu.Z działalności społeczno – kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię w/w osoby mogą korzystać odpłatnie na podstawie odrębnej umowy zawartej ze Spółdzielnią.
14. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali (mieszkania, lokalu użytkowego, garażu) są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 4) działalnością społeczno – kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię przez uiszczanie opłat miesięcznych, zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego regulaminu.
15. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.

Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowień z ust. 20,21, niniejszego rozdziału.

Z działalności społeczno – kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą korzystać odpłatnie, na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

16. Spółdzielnia może ustalić opłaty za wyłączenie, z pominięciem innych użytkowników lokali w nieruchomości, korzystanie z dodatkowych pomieszczeń oraz nieruchomości wspólnej. Zasady wyłącznego korzystania przez jednego użytkownika z dodatkowych pomieszczeń lub nieruchomości wspólnej oraz odpłatności z tego tytułu uchwała Rada Nadzorcza lub Zarząd Spółdzielni. Przychody z opłat, o których wyżej mowa, są rozliczane osobno na nieruchomości i stanowią pożytki z nieruchomości wspólnej tych nieruchomości.
17. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz w okresach miesięcznych na zasadach określonych w pkt 12 nin. rozdziału. Ponadto najemców lokali mieszkalnych obciąża odpis na fundusz remontowy w podwójnej wysokości, zaś na remont elewacji w wysokości jak członków Spółdzielni.
18. Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego wnoszą opłatę z tytułu zajmowanego mieszkania wg zasad określonych w ust. 12 nin. rozdziału.
19. Pożytki i inne przychody z własnej działalności Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz na prowadzenie działalności społeczno – kulturalnej.
20. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
21. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych oraz dzierżawcy terenu wnoszą czynsz w wysokości i terminie ustalonym umową najmu lub dzierżawy.
22. Opłata miesięczna za używanie lokalu jest sumą wszystkich należności wyliczonych wg zasad niniejszego regulaminu.

VI. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

1. Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić:

- 1) utrzymanie nieruchomości w należyтым stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie instalacji i urządzeń w budynkach oraz infrastruktury technicznej oraz utrzymanie małej architektury i zieleni,
- 2) normatywne temperatury w lokalach w sezonie grzewczym,
- 3) dostawę ciepłej wody o temperaturze normatywnej w budynkach wyposażonych w instalację c.c.w.,
- 4) dostawę wody i odprowadzenie ścieków oraz gospodarowanie odpadami, zgodnie z zasadami ustalonymi w prawie miejscowym,
- 5) ciągłość funkcjonowania dźwigów,
- 6) obsługę administracyjną i techniczną zarządzanego przez siebie mienia,

- 7) utrzymanie mienia Spółdzielni w należyтым stanie technicznym i estetycznym, w tym sprzątanie klatek schodowych, z zastrzeżeniem pkt. 9,
- 8) usuwanie stwierdzonych awarii instalacji wewnętrznych, dźwigów osobowych i innych zagrożeń poprzez zapewnienie całodobowych dyżurów pod telefonem bądź pracy pogotowia technicznego,
- 9) malowanie klatek schodowych i pomieszczeń ogólnego użytku w ramach posiadanego funduszu remontowego, w oparciu o zaopiniowany przez Radę Osiedla i zatwierdzony przez Zarząd SM harmonogram robót malarskich, przyjmując częstotliwość malowania klatek co najmniej raz na 10 lat. Ustala się możliwość zmiany tego okresu w przypadkach uzasadnionych i potwierdzonych przez komisję powołaną przez Spółdzielnię,
- 10) bonifikaty z tytułu nie dotrzymania parametrów ciepła i dostawy ciepłej wody oraz nieplanowanego 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. Czas unieruchomienia liczy się od chwili zgłoszenia awarii do chwili uruchomienia dźwigu przez ekipę naprawczą. Bonifikaty rozliczane są z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. W uzasadnionych przypadkach dopuszczalne jest rozliczanie bonifikat w innych okresach. Udzielone bonifikaty w opłatach zmniejszają przychody danego roku obrotowego,
- 11) wyposażenie klatek schodowych w tablice informacyjne do zamieszczania niezbędnych ogłoszeń, instrukcji ppoż., wykazów numerów awaryjnych telefonów oraz innych ogłoszeń na których umieszczenie wyraziła zgodę Spółdzielnia.

VII. PODZIAŁ OBOWIĄZKÓW PONOSZENIA KOSZTÓW UTRZYMANIA W NALEŻYTYM STANIE TECHNICZNYM LOKALI

1. Do obowiązków Spółdzielni w zakresie utrzymania w należyтым stanie technicznym lokali należy:

- 1/ naprawa, remont głównych pionów wodnych zimnej i ciepłej wody wraz z zaworami głównymi przed licznikami wody oraz naprawa, remont instalacji wodnej tzw. „lokalówki” w kuchni, łazience i wc, które są wykonane z rur stalowych ocynkowanych na rury z tworzywa sztucznego lub miedzi,
- 2/ remont lub naprawa głównych rur kanalizacji sanitarnej, tj. pionów oraz trójników i łączników na tych pionach,
- 3/ remont lub naprawa wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i zaworami grzejnikowymi termostatycznymi lub zwykłymi,
- 4/ naprawa wewnętrznej instalacji gazowej wraz z zaworami odcinającymi odbiorniki gazu,
- 5/ remont instalacji gazowej zgodnie z projektem technicznym,

- 6/ naprawa wewnętrznej instalacji elektrycznej,
- 7/ remont wewnętrznej instalacji elektrycznej, zgodnie z projektem technicznym,
- 8/ dostosowanie instalacji wodnej i elektrycznej wewnętrznej lokalu do podłączenia elektrycznego podgrzewacza wody w budynkach przy: Al. Jana Pawła II 19, 23, Komisji Edukacji Narodowej 3, 5, 9, gen.L.Okulickiego 4, 6, 8, 10 oraz w mieszkaniu z ciemną kuchnią w budynkach przy ul. Poniatowskiego 2, 3, 5, 6, 7, 9, 10, 12, 15, Czarnieckiego 5, 7, 9, 11, 13, 14, 22, Żeromskiego 3, 5 i 6,
- 9/ wykonanie naprawy ciążącej na użytkowniku lokalu w przypadku gdy jej nie wykonał w wyznaczonym terminie i na jego koszt,
- 10/ remont lub naprawa polegające na usunięciu zniszczeń powstałych wewnątrz lokalu na skutek nie wykonania robót należących do obowiązków Spółdzielni lub awarii instalacji i urządzeń, których obowiązek utrzymania w należytym stanie technicznym spoczywa na Spółdzielni,

2. Obowiązki Spółdzielni w zakresie wymiany stolarki okiennej i drzwiowej

2.1 W lokalach mieszkalnych używanych na podstawie spółdzielczych praw i prawa odrębnej własności obowiązkiem Spółdzielni jest:

- 1) zwrot kosztów wymiany stolarki okiennej stanowiący równowartość kosztów robocizny przypadającej na wykonanie demontażu wymienianych okien i montażu nowej stolarki wraz z materiałami pomocniczymi takimi jak: pianki uszczelniające, zewnętrzne obróbki blacharskie okien i pokrycie 50 % kosztów zamontowanego nawiewnika ciśnieniowego powietrza w wymienionym oknie na podstawie zatwierdzonej przez Zarząd Spółdzielni kalkulacji kosztów wymiany nawiewników ciśnieniowych powietrza,
- 2) zwrot kosztów wymiany stolarki okiennej, jeśli z protokolarnego potwierdzenia dokonanego przez Spółdzielnię wynika, że jest ona zgodna z warunkami technicznymi, w zakresie zachowania wymiarów, kolorystyki i wyposażenia w nawiewniki ciśnieniowe powietrza. Zwrot ten może być dokonany tylko raz, jako datę początkową do prowadzenia ewidencji wykonanych wymian stolarki okiennej i zwrotu kosztów robocizny przyjmuje się 01.01.2004 r.,
- 3) ustalenie kosztów robocizny, demontażu i montażu stolarki okiennej w lokalu na podstawie zatwierdzonej przez Zarząd Spółdzielni kalkulacji kosztów wymiany stolarki okiennej, obowiązującej w dniu spisania protokołu potwierdzającego dokonanie wymiany stolarki przez użytkownika lokalu,
- 4) zwrot 50 % kosztów zakupu i montażu nawiewników ciśnieniowych powietrza w oknach poniesionych przez użytkownika lokalu w przypadku konieczności ich montażu, na podstawie wydanych zaleceń przez uprawnione osoby i zatwierdzonej przez Zarząd Spółdzielni kalkulacji kosztów wymiany nawiewników ciśnieniowych powietrza.

2.2 Remont i naprawa stolarki drzwiowej stanowiącej wejście do budynku i do części wspólnych nieruchomości oraz stolarki okiennej na klatce schodowej i pomieszczeniach ogólnego użytku.

- 2.3 W lokalach mieszkalnych używanych na podstawie spółdzielczych praw i prawa odrębnej własności Spółdzielni nie remontuje drzwi wejściowych i wewnętrznych i nie dokonuje zwrotu kosztów ich wymiany.
- 2.4 W lokalach użytkowych używanych na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności, obowiązkiem Spółdzielni jest remont stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej stanowiącej wejście do lokalu.
- 2.5 W lokalach mieszkalnych i użytkowych używanych na podstawie umowy najmu obowiązkiem Spółdzielni jest remont stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej. Dopuszcza się, za pisemną zgodą Spółdzielni, wymianę stolarki i ślusarki przez Najemcę po uprzednim uzgodnieniu warunków technicznych i finansowych ze Spółdzielnią.

3. Obowiązki Spółdzielni w zakresie remontów ścian, tynków wewnętrznych i wymiany podłóg

- 3.1 W lokalach używanych na podstawie spółdzielczych praw i prawa odrębnej własności obowiązkiem Spółdzielni jest:
- 1) remont polegający na wymianie ścian działowych z tzw. plastra pszczelego (wady technologiczne) na ścianki z cegły, bloczków gipsowych bądź gazobetonowych wraz z otynkowaniem,
 - 2) remont tynków wewnętrznych o powierzchni remontowanej większej niż 0,50 m² z tym, że koszty materiałów pokrywa użytkownik lokalu,
 - 3) remont podłóg betonowych z wyłączeniem kosztów materiałów, które pokrywa użytkownik lokalu,
 - 4) remont podłóg betonowych na balkonach, loggiach i tarasach wraz z obróbkami blacharskimi.
- 3.2 W lokalach używanych na podstawie umowy najmu obowiązek wykonania czynności wymienionych w punkcie 3.1 spoczywa na Spółdzielni.

4. Obowiązki użytkowników lokali

- 4.1 W lokalach używanych na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności (z wyłączeniem użytkowników garaży) obowiązkiem użytkownika jest:
- 1/ remont wewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej, tj. rur i łączników łączących urządzenia sanitarne z trójnikiem na pionie kanalizacyjnym,
 - 2/ remont i naprawa wszystkich urządzeń techniczno – sanitarnych w które lokal jest wyposażony m.in. piece gazowe, baterie, krany czerpalne, wanny, kabiny prysznicowe, zlewy, zlewozmywaki, umywalki, muszle sedesowe, kompakty, spłuczki, bidety a także zawory kątowe, kratki ściekowe i wentylacyjne, syfony, wężyki i zawory łączące urządzenia sanitarne, gumy kielichowe,

- 3/ usuwanie niedrożności przewodów odpływowych, syfonów, kratek ściekowych itp.
 - 4/ remont i naprawa osprzętu elektrycznego oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej z dostosowaniem ich mocy do zamontowanych urządzeń odbiorczych,
 - 5/ aby realizacja czynności o których mowa w pkt. 1 ÷ 4 wykonana była przez osoby posiadające stosowne kwalifikacje i uprawnienia.
 - 6/ sfinansowanie kosztów zakupu i montażu wodomierzy bądź kosztów ich legalizacji,
 - 7/ sfinansowanie kosztów zakupu i montażu podzielników kosztów dla rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania,
 - 8/ zakup, montaż, konserwacja i legalizacja liczników ciepła w lokalach indywidualnie opomiarowanych wraz z wymianą baterii zasilającej,
 - 9/ remont lub naprawa drzwiczek i zamków w oddawczych skrzynkach pocztowych,
 - 10/ sfinansowanie kosztów materiałów w przypadku remontu tynków i podłóży o powierzchni remontowanej większej niż 0,50 m², z wyłączeniem remontu ścianek działowych o których mowa w ust. 3 pkt 3.1,
 - 11/ naprawa tynków wewnętrznych i podłóży betonowych o powierzchni do 0,50 m²,
 - 12/ uzupełnianie ubytków tynków na balkonie/loggi, malowanie ścian, sufitów i ekranów betonowych przy balkonach (od strony wewnętrznej), w kolorach przyjętych dla elewacji danego budynku, z zastrzeżeniem zdania drugiego. W przypadku remontu elewacji czynności ujęte w zdaniu pierwszym wykonywane są na koszt Spółdzielni, z wyłączeniem remontu i naprawy posadzek,
 - 13/ remont i naprawa stolarki okiennej z zachowaniem koloru białego w przypadku lokali mieszkalnych a koloru dotychczasowego w przypadku lokali użytkowych, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2.1,
 - 14/ remont i naprawa stolarki drzwiowej w lokalach mieszkalnych,
 - 15/ remont i naprawa stolarki drzwiowej wewnętrznej oraz naprawa drzwi wejściowych w lokalach użytkowych,
 - 16/ remont i naprawa instalacji domofonowej, kamer monitorujących, klimatyzatorów i innych podobnych urządzeń. W przypadku montażu w/w urządzeń w lokalu obowiązkiem użytkownika jest sfinansowanie kosztów ich montażu,
 - 17/ udostępnianie Spółdzielni lokalu na czas koniecznej kontroli stanu technicznego instalacji i urządzeń oraz kontroli stanu technicznego elementów konstrukcyjnych budynku bądź potrzebę usunięcia awarii w instalacji znajdującej się w lokalu,
 - 18/ niezwłoczne wykonanie zaleceń pokontrolnych, które są adresowane do użytkownika lokalu, po przeprowadzeniu kontroli stanu technicznego elementów budynku, szczelności urządzeń gazowych, osprzętu i urządzeń odbiorczych instalacji elektrycznej oraz przewodów kominowych.
- 4.2 W lokalach mieszkalnych używanych na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu i prawa odrębnej własności obowiązkiem użytkownika lokalu ubiegającego się o zwrot kosztów wymiany stolarki okiennej jest:
- 1/ dokonanie tej wymiany z zachowaniem koloru białego stolarki, wymiarów wynikających z projektu technicznego budynku i wyposażenia w ciśnieniowe nawiewniki powietrza,

2/ zgłoszenie do Spółdzielni faktu dokonania wymiany stolarki okiennej.

4.3 W lokalach mieszkalnych i użytkowych używanych na podstawie umowy najmu obowiązkiem najemcy jest:

- 1/ naprawa podłóg, posadzek, tynków, wykładzin podłogowych, ściennych okładzin ceramicznych, szklanych oraz innych ściennych i sufitowych form wykończenia lokalu, w tym ich malowanie,
- 2/ naprawa okien i drzwi wraz z wymianą uszkodzonych okuć, klamek, zamków i oszklenia okien i drzwi. Malowanie stolarki okiennej z zachowaniem koloru białego w przypadku lokali mieszkalnych a koloru dotychczasowego w przypadku lokali użytkowych,
- 3/ naprawa urządzeń: gazowych i elektrycznych, kuchenek i pieców wieloczerpalnych, grzejników wody przepływowej (gazowych i elektrycznych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych, zaworów kątowych przy spłuczkach, wężyków ciśnieniowych łączących baterie i krany czerpalne, pryszniców, kratk ściekowych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal mieszkalny jest wyposażony m.in. liczniki wody zimnej i ciepłej, liczniki ciepła wraz z baterią zasilającą,
- 4/ naprawa osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej łącznie z ich wymianą,
- 5/ naprawa instalacji wodnej i kanalizacyjnej aż do pionów głównych, w tym pilne i niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 6/ naprawa innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń do których jest uprawniony,
- 7/ remont i naprawa instalacji domofonowej, kamer monitorujących, klimatyzatorów i innych podobnych urządzeń. W przypadku montażu w/w urządzeń w lokalu obowiązkiem użytkownika jest sfinansowanie kosztów ich montażu,
- 8/ niezwłoczne wykonywanie zaleceń pokontrolnych wydanych w trakcie kontroli stanu technicznego elementów budynku, szczelności urządzeń gazowych, osprzętu i urządzeń odbiorczych instalacji elektrycznej, drożności przewodów kominowych,
- 9/ każdorazowe umożliwienie dostępu do lokalu w celu przeprowadzenia kontroli i badań sprawności technicznej budynku, instalacji i urządzeń w lokalu oraz umożliwienie usunięcia awarii instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu,

Uwaga: Przebudowa instalacji i zmiana układu funkcjonalnego lokalu może być wykonana przez użytkownika lokalu za zgodą Spółdzielni i zgodnie z warunkami technicznymi przez osoby bądź firmę posiadającą wymagane uprawnienia.

5. Obowiązki Spółdzielni i użytkowników garaży

5.1 W garażach używanych na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu:

- 1/ obowiązkiem Spółdzielni jest remont i naprawa ścian, stropów, głównych bram wjazdowych do garaży podziemnych w budynku Al. Jana Pawła II 13 A,

pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, tynków zewnętrznych oraz zewnętrznych linii zasilających do złącza,

- 2/ obowiązkiem użytkownika garażu jest naprawa i wymiana bramy garażowej, tynków wewnętrznych oraz podłóży betonowych, instalacji wewnętrznej wraz z osprzętem i zabezpieczeniem instalacji oraz kratki wentylacyjnych.

5.2 W garażach używanych na podstawie umowy najmu:

- 1/ obowiązkiem Spółdzielni jest remont i naprawa ścian, stropów, pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, tynków zewnętrznych, zewnętrznych linii zasilających do złącza oraz remont podłóży, tynków wewnętrznych, bramy garażowej, instalacji elektrycznej i wentylacyjnej,
- 2/ obowiązkiem Najemcy garażu jest naprawa bramy garażowej, tynków wewnętrznych i podłóży betonowych, instalacji elektrycznej wewnętrznej oraz instalacji wentylacyjnej łącznie z kratkami wentylacyjnymi.

VIII. ROZLICZENIA FINANSOWE SPÓŁDZIELNI Z OSOBAMI ZWALNIAJĄCYMI LOKALE

1. Rozliczeń Spółdzielni z członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni zwalniającymi lokale z tytułu udziałów, wkładu i opłat dokonuje się wg zasad określonych w Statucie Spółdzielni.
2. Członek Spółdzielni lub osoba niebędąca członkiem Spółdzielni zwalniający lokal zobowiązani są pokryć koszty wyceny wartości rynkowej lokalu sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego, jak również koszty ogłoszenia o przetargach.
3. Po przejęciu przez Spółdzielnię lokalu i stwierdzeniu zagrożeń bezpieczeństwa dla życia i zdrowia, np. niezgodne z prawem przeróbki instalacji gazowej, elektrycznej, przewodów kominowych, a także niewłaściwy stan higieniczno – sanitarny lokalu i wykonanie innych prac mogących spowodować naruszenie konstrukcji budynku, Spółdzielnia usunie te zagrożenia, a koszty ich usunięcia zostaną pokryte z kwoty uzyskanej ze zbycia lokalu lub od najemcy.
4. Po zakończeniu najmu lokalu najemca przekazuje lokal w stanie nieodnowionym. Najemcę obciąża się kosztami usunięcia zawinionych przez niego uszkodzeń lokalu będącego przedmiotem najmu. Podstawą ustalenia stanu lokalu są protokoły zdawczo – odbiorcze z daty wydania lokalu najemcy i z daty przejęcia lokalu przez Spółdzielnię.