

# 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. ENERGIA ELEKTRYCZNA
  - 6. DŹWIGI OSOBOWE
  - 7. DOSTAWA GAZU
  - 8. GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI
  - 9. ANTENY ZBIOROWE, DOMOFONY I WIDEOFONY
  - 10. PRALNIE
  - 11. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - KULTURALNA
  - 12. TERENY OGÓLNOSPÓLDZIELCZE
- III. LOKALE UŻYTKOWE I LOKALE MIESZKALNE W NAJMIE
  - 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE
  - 2. UŻYTKOWANIE LOKALI
- 
- IV. GARAŻE, MIEJSCA POSTOJOWE, PARKINGI SPOŁECZNE
- V. REMONTY I KONSERWACJE I PRZEGLĄDY BUDYNKÓW
- VI. POZOSTAŁE OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI
- 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 określania zaliczek i rozliczania kosztów mediów w rozbiciu na poszczególne nieruchomości;
  - 2) zasady i tryb ewidencji wpływów i wydatków funduszu remontowego w rozbiciu 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. Nieruchomość wspólną (nieruchomość wspólnego użytkowania) stanowi grunt danej nieruchomości oraz części budynku(ów) i urządzenia niewchodzące w skład indywidualnych lokali.
5. Pod pojęciem „Spółdzielnia” rozumie się Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Ateńska” z siedzibą w Warszawie, ul. Arabska 9.
6. 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 prawny 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 utrzymania zasobów, w tym:

1. Koszty utrzymania zasobów zależne od Spółdzielni:
  - 1) koszty eksploatacji podstawowej, na które składają się:
    - a) wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia pracowników na stanowiskach nierobotniczych,
    - b) wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia gospodarzy i sprzątaczy oraz wynagrodzenia firm sprzątających,
    - c) odpis na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych,
    - d) koszty materiałów eksploatacyjnych,
    - e) pozostałe 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, remontów i napraw budynków i innych obiektów,

- b) koszty przeglądów, eksploatacji, konserwacji i napraw dźwigów osobowych i osobowo-towarowych,
  - c) koszty konserwacji i napraw domofonów, wideofonów, anten zbiorowych i szlabanów;
  - 3) inne koszty zakwalifikowane do kosztów utrzymania zasobów.
- 2. Odpis na fundusz remontowy.
  - 3. Koszty niezależne od Spółdzielni:
    - 1) koszty użytkowania gruntów:
      - podatek od nieruchomości,
      - a) 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 w budynkach bez indywidualnych liczników w lokalach,
      - d) koszt dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
      - e) koszty pomiarów i rozliczeń ww. mediów.
    - 3) pozostałe koszty niezależne od Spółdzielni:
      - a) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi i koszty wywozu innych odpadów,
      - 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. Ewidencja kosztów i przychodów prowadzona jest odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, a w przypadku wody i ciepła – także dla poszczególnych budynków.
- 3. Rozliczenia wymienionych w § 2 kosztów gospodarki zasobami i przychodów na poszczególne nieruchomości lub budynki dokonywane są w okresach rocznych.
- 4. Rozliczenia kosztów mediów na poszczególne lokale dokonywane są w okresach rocznych, z wyjątkiem rozliczeń zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenia ścieków, które dokonywane są w okresach półrocznych.

### § 4

- 1. Podstawę do ustalenia wysokości opłat za użytkowanie lokali oraz zaliczkowych opłat za korzystanie z mediów, 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

- 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 i w podziale na budynki.

### § 6

Po zakończeniu roku kalendarzowego dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami w poszczególnych nieruchomościach. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym. Niedobory mogą też być pokryte za zgodą Walnego Zgromadzenia Członków z przychodów z działalności gospodarczej 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 nabywcy odrębnej własności znajdujących się tam lokali. O charakterze inwestycji stanowi Ramowy regulamin realizacji inwestycji uchwalany przez Radę Nadzorczą. Spółdzielnia może budować lokale na potrzeby własne.
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 i liczby lokali.
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. Dla lokali mieszkalnych, w których użytkownik wykazał w oświadczeniu, że lokal jest niezamieszkały – opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi nie jest naliczana.
5. Koszty utrzymania lokali użytkowych i garaży rozlicza się z uwzględnieniem powierzchni użytkowej lokali.

#### § 9

1. Samodzielnym lokalem mieszkalnym, zgodnie z Ustawą o własności lokali, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

2. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do tego lokalu bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej „pomieszczeniami przynależnymi”.
3. Powierzchnię użytkową lokalu stanowiącą podstawę obliczania opłat, określa się zgodnie z Art. 1 ust. 1 p. 7) oraz ust. 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane oraz okładziny.
4. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: loggii, balkonów, antresol, piwnic i schowków nie będących pomieszczeniami przynależnymi oraz służących do wspólnego użytkowania pralni, suszarni, wózkarni, przechowalni rowerów itp.
5. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się:
  - 1) powierzchnię lokalu lub jego części (mierzoną w świetle wyprawionych ścian) o wysokości równej i większej od 220 cm - w 100%;
  - 2) 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%;
  - 3) powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości mniejszej od 140 cm pomija się.
6. 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 ogrzewanych garaży i innych pomieszczeń przynależnych.

#### § 11

1. Opłaty z tytułu kosztów eksploatacji podstawowej nalicza się odrębnie dla każdej nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali oraz powierzchni garaży i innych pomieszczeń przynależnych.
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.
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 utrzymania 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, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.

#### § 13

1. Użytkownik lokalu winien stosować się do zasad „Regulaminu porządku domowego SBM „Ateńska”.
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 trwały i podnoszące wartość użytkową mieszkania.
2. Ponadnormatywne wyposażenie i wykończenie 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 mieszkalnych ustalana jest na podstawie (wynikających z kosztów) stawek 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 niewpłaconych 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, odrębnie dla każdej nieruchomości.
4. Koszty eksploatacji podstawowej danej nieruchomości pomniejszane są o wpływy z tzw. „pożytków” w tej nieruchomości.

#### § 16

1. W przypadku gdy część lokalu mieszkalnego użytkowana jest z przeznaczeniem na działalność gospodarczą, podatek od nieruchomości za tę część nalicza się w wysokości określonej uchwałą Rady m.st. Warszawy dla lokali w których prowadzona jest działalność gospodarcza.
2. Opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych dla osób będących członkami Spółdzielni są naliczane na poziomie ponoszonych kosztów pomniejszonych o wpływy z nadwyżki bilansowej Spółdzielni wynikające z uchwały Walnego Zgromadzenia Członków, określone w planie gospodarczym Spółdzielni.

### **2. CENTRALNE OGRZEWANIE**

#### § 17

1. Użytkownicy lokali, na poczet pokrycia kosztów ogrzewania lokali, wpłacają comiesięczne zaliczki określone zgodnie z Regulaminem rozliczania w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową „Ateńska” w Warszawie kosztów energii cieplnej na podstawie wskazań elektronicznych podzielników kosztów ogrzewania z funkcją zdalnego odczytu.
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.

#### § 18

1. Koszty ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzewania wody dla zasobów lokalowych Spółdzielni rozlicza się na podstawie rzeczywistych kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, wynikających z faktur wystawianych przez dostawcę na podstawie odczytów liczników ciepła dokonywanych raz na miesiąc. Ww. odczyty są każdorazowo weryfikowane przez upoważnionych pracowników pionu technicznego Spółdzielni.
2. Rozdziału kosztów zakupu ciepła na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w budynkach dokonuje się na podstawie wskazań indywidualnych ciepłomierzy w lokalach, w których są one zainstalowane. W budynkach bez indywidualnych ciepłomierzy rozdział ten jest dokonywany na podstawie wskazań wodomierzy ciepłej wody i średniego kosztu jej podgrzewu.

#### § 19

Koszty centralnego ogrzewania rozlicza się zgodnie z postanowieniami Regulaminu o którym mowa w § 17.

### 3. PODGRZANIE WODY

#### § 20

1. Użytkownicy lokali wpłacają comiesięczne zaliczki na poczet pokrycia kosztów podgrzania wody. Wysokość zaliczki określana jest na podstawie zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym.
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 w dwóch okresach rozliczeniowych. Pierwszy, obejmujący miesiące styczeń – czerwiec danego roku, dokonywany jest na podstawie odczytu wodomierzy w dniu 01 lipca danego roku, drugi, obejmujący miesiące lipiec – grudzień danego roku, dokonywany jest na podstawie odczytu wodomierzy w dniu 01 stycznia roku następnego. Rozliczenia dokonywane są w ciągu 3 miesięcy od ww. dat odczytu.
4. Rozliczenie kosztów ciepłej wody dokonywane jest na podstawie wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach odczytywanych zdalnie (drogą radiową) lub 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 radiowych ciepłej wody lub ich awarii do rozliczenia przyjmuje się średnie zużycie z poprzedniego pełnego okresu rozliczeniowego.
6. Dla lokali nieopomiarowanych z winy użytkownika lokalu ustala się opłatę miesięczną za podgrzanie wody proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących w danym lokalu. Norma zużycia ciepłej wody dla lokali nieopomiarowanych wynosi  $3 \text{ m}^3/\text{os}/\text{m-c}$ .
7. Jeżeli lokal mieszkalny nie został udostępniony przez użytkownika do wymiany wodomierzy zwykłych na wodomierze z odczytem radiowym opłata za podgrzew ciepłej wody będzie naliczana zgodnie z wzorem:  
liczba osób zamieszkałych w lokalu  $\times 3 \text{ m}^3/\text{os}/\text{m-c} \times$  obowiązująca stawka za podgrzew wody.  
Od 01.05.2023 r. Spółdzielnia nie uwzględnia w rozliczeniu wskazań wodomierzy tradycyjnych.
8. Użytkownik lokalu może złożyć reklamację pisemną w ciągu 30 dni od daty wysłania rozliczenia. Spółdzielnia rozpatrzy reklamację w ciągu 30 dni od jej złożenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane.

9. Wniesienie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od obowiązku uiszczenia w ustalonym terminie należności wynikającej z rozliczenia. Niezapłacona należność podlega windykacji.
10. Do obowiązków użytkownika lokalu należy okresowe sprawdzanie poprawności działania liczników wody w okresie między odczytami oraz niezwłoczne zgłoszenie awarii wodomierzy służbom technicznym Spółdzielni.

#### § 21

1. Koszt podgrzania 1 m<sup>3</sup> wody w budynkach wyliczony jest na podstawie kosztów podgrzewu wody w Spółdzielni.
2. Zaliczka na pokrycie kosztów podgrzania wody określana jest na podstawie zużycia ciepłej wody w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz przewidywanych cen wody i ciepła.
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 m<sup>3</sup> ciepłej wody.

#### 4. DOSTAWA WODY I ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW.

#### § 22

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych 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. Zaliczkową wysokość opłat miesięcznych ustala się przyjmując ilość zużytej wody (zimnej i ciepłej) według wskazań wodomierzy w poprzednim okresie rozliczeniowym z dokładnością do jednego miejsca po przecinku (do 0,1 m<sup>3</sup>) oraz opłatę abonamentową.
4. Rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków na poszczególne lokale dokonuje się w dwóch okresach rozliczeniowych w terminach wymienionych w § 20 ust. 3.
5. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w danym lokalu następuje na podstawie wskazań wodomierzy cw i zw odczytywanych zdalnie (drogą radiową) lub przez osoby upoważnione przez Spółdzielnię, z uwzględnieniem opłaty abonamentowej oraz wody niezbilansowanej, tj. różnicy między sumą wskazań wodomierzy głównych (na przyłączach budynków do sieci), a sumą wskazań zainstalowanych w lokalach wodomierzy zimnej i ciepłej wody.
6. Ww. różnice - woda niezbilansowana zwana też wodą techniczną, wynikają z:
  - różnic w terminie odczytów (wodomierze główne odczytywane są w innym czasie niż mieszkaniowe), co powoduje istotne różnice wskazań (zarówno dodatnie, jak i ujemne);
  - dokładności pomiarów zarówno przez wodomierze główne, jak i przez mieszkaniowe (błąd pomiaru przez te ostatnie może sięgnąć 10%, a przy bardzo małych przepływach – nawet więcej);
  - zużycia wody na cele gospodarcze (sprzątanie budynków i terenów zewnętrznych);
  - podlewania zieleni;
  - zużycia wody w węźle cieplnym (uzupełnienie zładu c.o., płukanie filtrów, czyszczenie odmulaczy);
  - awarii instalacji pomiędzy wodomierzem głównym i mieszkaniowymi;
  - awarii wodomierzy;
  - braku odczytów – zastąpienie rzeczywistych wskazań wodomierza wartością normatywną;



- błędów ludzkich.

7. Koszt wody niezbilansowanej rozlicza się pomiędzy wszystkich użytkowników lokali w Spółdzielni obciążając ich proporcjonalnie do zużycia wody - wodomierze mieszkaniowe traktowane są jako podzielniki kosztów dostawy wody.  
Koszt wody zużytej w lokalu oblicza się wg. wzoru:

$$K_{wlok} = A + \frac{K_{wsp}}{\Sigma Czwl} \times Jczwl$$

gdzie:

$K_{wlok}$  – koszt wody zużytej w lokalu

$A$  – opłata abonamentowa

$K_{wsp}$  – koszt wody zużytej w Spółdzielni

$\Sigma Czwl$  – sumaryczna ilość ciepłej i zimnej wody zużytej w Spółdzielni wg wskazań wodomierzy lokalowych

$Jczwl$  – ilość ciepłej i zimnej wody zużytej w danym lokalu.

8. W przypadku braku możliwości odczytu wskazań wodomierzy lub ich awarii do rozliczenia przyjmuje się średnie zużycie z poprzedniego pełnego okresu rozliczeniowego.
9. Dla lokali nieopomiarowanych z winy użytkownika lokalu ustala się opłatę miesięczną za dostawę wody i odprowadzenie ścieków proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących w danym lokalu. Norma zużycia zimnej wody dla lokali nieopomiarowanych wynosi  $6m^3/os/mc$  (w tym  $3m^3/os/mc$  wody zimnej i  $3m^3/os/mc$  wody ciepłej).
10. Jeżeli lokal mieszkalny nie został udostępniony przez użytkownika do wymiany wodomierzy zwykłych na wodomierze z odczytem radiowym opłata za dostawę wody i odprowadzanie ścieków będzie naliczana zgodnie z wzorem:  
liczba osób zamieszkałych w lokalu  $\times 6 m^3/os/m-c \times$  obowiązująca stawka za dostawę wody i odprowadzenie ścieków.  
Od 01.05.2023 r. Spółdzielnia nie uwzględni w rozliczeniu wskazań wodomierzy tradycyjnych.
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  $100 m^3$  zimnej wody.
12. Użytkownik lokalu może złożyć reklamację pisemną w ciągu 30 dni od daty wysłania rozliczenia. Spółdzielnia rozpatrzy reklamację w ciągu 30 dni od jej złożenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane.
13. Wniesienie reklamacji nie zwalnia użytkownika lokalu od obowiązku uiszczenia w ustalonym terminie należności wynikającej z rozliczenia. Niezapłacona należność podlega windykacji.
14. Do obowiązków użytkownika lokalu należy okresowe sprawdzanie poprawności działania liczników wody w okresie między odczytami oraz niezwłoczne zgłoszenie awarii wodomierzy służbom technicznym Spółdzielni.

## 5. ENERGIA ELEKTRYCZNA

### § 23

1. Koszty energii elektrycznej zużywanej w lokalach pokrywane są bezpośrednio przez użytkowników lokali.

2. Koszty energii elektrycznej zużywanej w nieruchomościach i lokalach Spółdzielni pokrywane są przez:
  - 1) Koszty energii elektrycznej zużywanej na terenie nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi dla celów oświetlenia klatek schodowych, piwnic, terenów zewnętrznych itp. oraz dla napędów dźwigów, wentylatorów, pomp, szlabanów – pokrywane są przez użytkowników lokali usytuowanych na terenie danej nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali;
  - 2) Koszty energii elektrycznej zużywanej na potrzeby własne Spółdzielni (biuro, Dom Kultury Orion, reklamy, szlabany, tereny ogólnospółdzielcze itp.) stanowią część kosztów ogólnych Spółdzielni i pokrywane są przez wszystkich użytkowników lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
  - 3) Koszty energii elektrycznej zużywanej w lokalach użytkowych w okresach, w których nie są one wynajmowane, a także w budynkach z lokalami użytkowymi przeznaczonymi na wynajem, zaliczane są do kosztów działalności gospodarczej Spółdzielni.

## 6. DŹWIGI OSOBOWE

### § 24

Na koszty użytkowania dźwigów składają się koszty:

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

Koszty energii elektrycznej rozliczane są zgodnie z § 23.

### § 25

1. Opłaty za użytkowanie dźwigów ustala się proporcjonalnie do liczby lokali w Spółdzielni znajdujących się w budynkach wyposażonych w urządzenia dźwigowe.
  - 1.
  2. Nie nalicza się opłat za korzystanie z dźwigów od lokali usytuowanych na parterach budynków, z wyjątkiem budynków z garażami podziemnymi (Libijska 16).
  3. W przypadku unieruchomienia dźwigów, opłata 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 poświadczone przez gospodarza domu.
  4. Wysokość opłaty za korzystanie z dźwigów określona jest w rocznym planie gospodarczym Spółdzielni.

## 7. 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.
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.

## **8. GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI**

### § 28

1. Zarówno Spółdzielnia, jak i użytkownicy lokali wnoszą opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi zgodnie z zasadami określonymi w uchwałach Rady Miasta Stołecznego Warszawy.
2. Opłaty za wywóz nieczystości nie objętych systemem gospodarowania odpadami komunalnymi Miasta Stołecznego Warszawy zaliczane są do kosztów ogólnych Spółdzielni.

## **9. ANTENY ZBIOROWE, DOMOFONY I WIDEOFONY.**

### § 29

1. Koszty eksploatacji i konserwacji zbiorowych anten telewizyjnych, obciążają odpowiednio koszty konserwacji i przeglądów.
2. Opłaty za anteny zbiorowe 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.
4. Kosztami awarii i napraw spowodowanych działaniem użytkownika lokalu obciążany jest użytkownik.

### § 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 użytkowników co najmniej 80% lokali korzystających z danej instalacji.
3. Aparaty końcowe (mieszkaniowe) instalacji domofonowej i wideofonowej stanowią własność użytkownika, który ponosi koszty ich konserwacji i napraw.
4. Koszty eksploatacji, naprawy i wymiany elementów instalacji domofonowej i wideofonowej stanowiących własność Spółdzielni pokrywane są ze środków finansowych przeznaczonych na konserwację i remonty.
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

## **10. 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 (według cen dostawców).
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.

## **11. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO - KULTURALNA**

### § 32

Oplata na działalność społeczno-kulturalną ustalana jest w planie gospodarczym Spółdzielni, w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokali i stanowi składnik eksploatacji podstawowej. Decyzję o wnoszeniu w/w opłaty podejmuje Rada Nadzorcza.

### § 33

1. Kosztem działalności społeczno-kulturalnej jest koszt działalności Domu Kultury „Orion”, a w tym koszty:
  - 1) utrzymania i wyposażenia pomieszczeń,
  - 2) płac personelu,
  - 3) prowadzenia kół zainteresowań,
  - 4) imprez kulturalnych, sportowych i in.,
  - 5) półkolonii i podobnej działalności,
  - 6) działalności koła seniora i innych kół zarejestrowanych w Spółdzielni.
2. Ww. koszty pomniejszane są o przychody Domu Kultury „Orion” takie jak:
  - 1) dotacje Urzędy Miasta (Dzielnicy) i innych sponsorów,
  - 2) przychody z tytułu użyczenia pomieszczeń i sprzętu,
  - 3) odpłatność za wstęp na imprezy organizowane na terenie Domu Kultury „Orion”,
  - 4) inne.
3. Do kosztów działalności społeczno-kulturalnej zalicza się także koszty pomocy finansowej dla spółdzielców znajdujących się w trudnych warunkach socjalnych.

## **12. TERENY OGÓLNOSPÓLDZIELCZE**

### § 34

1. Terenami ogólnospółdzielczymi są nieruchomości przeznaczone do użytku wspólnego stanowiące własność lub będące w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni, inne niż tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi lub garażami.
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 terenów ogólnospółdzielczych, z wyłączeniem parkingów społecznych, a zwłaszcza podatku od nieruchomości, opłaty z tytułu wieczystego użytkowania, pielęgnacji zieleni, sprzątania, odśnieżania, gospodarki odpadami komunalnymi oraz wywozu innych nieczystości dokonuje się obciążając kosztami wszystkie lokale mieszkalne Spółdzielni.

#### § 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. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

##### § 36

1. Najemca lokalu użytkowego ma obowiązek:
  - a) opłacać czynsz z tytułu najmu lokalu oraz inne opłaty w wysokości i terminie zgodnymi z umową, a jeżeli termin nie jest określony w umowie – do dnia 10-go danego miesiąca;
  - b) utrzymywać lokal w niepogorszonym stanie technicznym, dokonywać niezbędnych napraw i wymieniać elementy wyposażenia lokalu uszkodzone w trakcie jego użytkowania, zgodnie z § 57;
  - c) w przypadku remontu lokalu przestrzegać zasad jego wykonywania określonych w § 55 i § 56, a także uzyskiwać zgodę Spółdzielni w przypadkach zamierzonych zmian układu funkcjonalnego, struktury i wyposażenia technicznego lokalu, w szczególności w przypadku zamierzonej ingerencji w konstrukcję budynku.
2. 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.

##### § 37

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.

##### § 38

1. Odpłatność za użytkowanie lokali mieszkalnych w najmie reguluje umowa cywilno-prawna.
2. Użytkownicy lokali mieszkalnych w najmie dokonują niezbędnych remontów, wymiany okien itp. na koszt własny z możliwością dofinansowania przez Spółdzielnię w granicach określonych w § 54.

#### **2. UŻYTKOWANIE LOKALI**

##### § 39

1. Koszty utrzymania lokali użytkowych w danej nieruchomości rozlicza się w sposób analogiczny do kosztów lokali mieszkalnych; Zarząd może ustalić zwiększenie opłat na poczet pokrycia 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. Opłaty wnoszone przez najemców lokali użytkowych nie mogą być niższe od sumy:
  - 1) kosztów własnych Spółdzielni: amortyzacji, bieżącej eksploatacji, administracji, konserwacji, utrzymania lub poprawy stanu technicznego budynku,
  - 2) kosztów poniesionych przez Spółdzielnię z tytułu świadczeń: dostawy wody, energii cieplnej, gazu, energii elektrycznej, dźwigów itd.
  - 3) opłat z tytułu użytkowania gruntu.
4. Dopuszcza się odstępstwo od postanowień ust. 3 w wyjątkowych przypadkach, gdy działalność najemcy pełni szczególnie ważną funkcję społeczną na rzecz członków Spółdzielni.

#### § 40

Użytkownicy lokali użytkowych, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali oraz prawo odrębnej własności lokali, wnoszą opłaty w wysokości pokrywającej koszty utrzymania lokalu (nieruchomości) przez Spółdzielnię, a także zaliczki na pokrycie kosztów ponoszonych za pośrednictwem Spółdzielni.

#### § 41

Powierzchnię lokalu użytkowego określa się w sposób podany w § 9.

#### § 42

1. 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. Wpływy z tytułu ww. opłat za obiekty usytuowane na terenach ogólnospółdzielczych stanowią przychody Spółdzielni, zaś z tytułu opłat za obiekty usytuowane na terenach poszczególnych nieruchomości jedno- i wielobudynkowych, stanowią przychody tych nieruchomości.

#### § 43

Jeżeli umowa nie stanowi inaczej, opłaty (zarówno zaliczki, jak i opłaty wynikające z rozliczeń kosztów) z tytułu:

- a) centralnego ogrzewania,
  - b) podgrzewania wody,
  - c) dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
  - d) energii elektrycznej,
  - e) dostawy gazu,
  - f) gospodarowania odpadami komunalnymi i wywozu pozostałych nieczystości,
- wnoszone są na zasadach określonych w § 17 - § 28.

### **IV. GARAŻE, MIEJSCA POSTOJOWE, PARKINGI SPOŁECZNE.**

#### § 44

1. Użytkownicy garaży i miejsc postojowych w halach garażowych wnoszą opłaty wynikające z kosztów ich utrzymania.
2. Wysokość opłat za użytkowanie garaży i miejsc postojowych w halach garażowych 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 (w przypadku garaży wolno-stojących wraz z powierzchnią manewrową) lub do udziału w garażu wielostanowiskowym.
4. Powierzchnię użytkową garażu stanowi powierzchnia tego pomieszczenia określona zgodnie z § 9.

#### § 45

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

#### § 46

1. Fundusz remontowy tworzony jest w celu utrzymania zasobów Spółdzielni na właściwym poziomie technicznym i funkcjonalnym (w tym modernizacji) 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 Libijska 16.

#### § 47

1. Koszty remontów i konserwacji budynków mieszkalnych (bez dźwigów) obciążają wszystkich użytkowników lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ich lokali. Stawki opłat są uchwalane w ramach planu gospodarczego Spółdzielni.
2. Koszty użytkowania, remontów i konserwacji dźwigów w budynkach mieszkalnych określone są zgodnie z § 24 i § 25 niniejszego Regulaminu.

#### § 48

1. Plany remontów i konserwacji zasobów Spółdzielni (roczne i 3-letnie), uchwalane są przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.
2. Plany, o których mowa w ust. 1 obejmują:
  - prace remontowe wykonywane siłami obcymi,
  - prace remontowe wykonywane siłami własnymi,
  - prace konserwacyjne wykonywane siłami obcymi,
  - prace konserwacyjne wykonywane siłami własnymi,
  - plany remontowe i konserwacyjne urządzeń dźwigowych.

#### § 49

1. W Spółdzielni dokonywane są coroczne przeglądy zasobów w zakresie zgodnym z Prawem Budowlanym. Przeglądom w szczególności podlegają elementy budynku, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenia dla bezpieczeństwa osób, środowiska, a także konstrukcji budynku i które narażone są na szkodliwe wpływy atmosferyczne oraz niszczące działania czynników występujących podczas użytkowania. Elementami tymi są:

- 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, zieleń, 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.

#### § 50

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 lub użytkownik lokalu 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 na koszt Spółdzielni.
8. Do właścicieli lub użytkowników lokali, którzy w wyznaczonych terminach nie udostępniili 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 sądu o wydanie nakazu udostępnienia lokalu i o pokrycie strat, jakie poniesie Spółdzielnia w wyniku niedopuszczenia do przeglądu instalacji i przewodów 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 instalacji zasilającej 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, w tym tych, które użytkownik 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 usunięcia.
  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. albo usunąć usterki na koszt właściciela lub użytkownika lokalu.

## **VI. POZOSTAŁE OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI.**

### § 51

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

### § 52

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, a także podzielników kosztów,
  - 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 zbiorowych 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 zewnętrznych.
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do utrzymania w należyтым stanie ciągów komunikacyjnych, zieleni oraz infrastruktury zewnętrznej.

### § 53

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 okna zgodne z normami określonymi przez Spółdzielnię na podstawie obowiązujących przepisów.
3. Wysokość dopłaty wynosi 200 zł/m<sup>2</sup> standardowej powierzchni okna (określanej 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) przekazania kwoty 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.

#### § 54

Spółdzielnia zobowiązana jest również:

- 1) zapewnić wyposażenie zasobów w sprzęt sanitarno-porządkowy i ppoż.,
- 2) wyposażyć budynki w odpowiednie pojemniki do składowania odpadów oraz umożliwić 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 (jeżeli ile warunki techniczne na to pozwalają) w budynku, w którym przynajmniej 80% mieszkańców wyrazi takie życzenie oraz złoży deklarację pokrywania co miesiąc kosztów funkcjonowania portierni,
- 7) niezwłocznie likwidować zagrożenia dla życia lub zdrowia mieszkańców powstałe w wyniku odpadania tynków zewnętrznych, gzymsów, rynien, sopli lodowych, a także w wyniku awarii instalacji gazowych, c.o., c.w. itp.,
- 8) zapewnić utrzymanie czystości oraz właściwych warunków sanitarnych w budynkach i na terenach osiedla,

## VII. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW LOKALI MIESZKALNYCH I UŻYTKOWYCH

#### § 55

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 § 58.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany segregować odpady komunalne zgodnie z zasadami określonymi przez Miasto Stołeczne Warszawa. Jeżeli w budynku znajdują się zsypy

- śmieciowe mogą być do nich wrzucane tylko tzw. odpady zmieszane. Pozostałe odpady powinny być wrzucane zgodnie z zasadami segregacji określonymi przez Urząd Miasta Stołecznego Warszawy do oznakowanych pojemników ustawionych w okolicach budynków.
3. Użytkownik lokalu ma obowiązek udostępnić Spółdzielni lokal na czas niezbędny dla dokonania przeglądu kontrolnego, odczytu przyrządów pomiarowych, wykonania remontów oraz napraw instalacji i urządzeń będących w gestii Spółdzielni, a także usunięcia awarii.
  4. W przypadku niewykonania przez Użytkownika obowiązków wskazanych w ust. 2 i 3, Spółdzielnia ma prawo obciążyć Użytkownika pełnymi kosztami wynikającymi z konsekwencji zaniechania lub opóźnienia robót.
  5. Użytkownicy lokali korzystający z zamkniętych przez nich części korytarzy zobowiązani są udostępnić gospodarzowi domu klucze do drzwi lub krat korytarzy celem ich sprzątania lub samodzielnie utrzymywać czystość w korytarzach.
  6. Składowanie na korytarzach jakichkolwiek rzeczy jest niedozwolone z uwagi na przepisy przeciwpożarowe. W przypadku pozostawienia rzeczy na korytarzach, Spółdzielnia wezwie właścicieli do usunięcia tych rzeczy w wyznaczonym terminie, a po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu pozostawione rzeczy zostaną usunięte jako rzeczy porzucone.

#### § 56

1. Użytkownikom lokali nie wolno zabudowywać w sposób trwały instalacji ciepłych i gazowych, instalacji wodno-kanalizacyjnych oraz anten zbiorczych 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 tych 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.

#### § 57

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. Niedozwolone jest montowanie we wlotach do kanałów wentylacyjnych wentylacji grawitacyjnej budynku, zasilanych elektrycznie wentylatorów oraz rur odprowadzających z zasilanych elektrycznie pochłaniaczy, okapów nadkuchennych i klimatyzatorów.
5. Użytkownik lokalu przeprowadzający remont jest zobowiązany do poinformowania Spółdzielni o planowanym zakresie prac oraz o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac.
6. Roboty głośne lub uciążliwe dla współmieszkańców mogą być prowadzone jedynie w dni powszednie od poniedziałku do piątku w godzinach od 8.00 do 18.00 i przy zachowaniu sposobu ich wykonywania w sposób możliwie jak najmniej zakłócający spokój współmieszkańców.
7. Służby techniczne Spółdzielni mają prawo kontrolować sposób i zakres wykonywania zgłoszonego remontu.

## § 58

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 podłóg oraz posadzek w lokalach, w loggiach i na balkonach,
- 3) konserwacja balustrad a także 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 (za wodomierzem), 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 lub wymiany wodomierzy w lokalu,
- 8) umożliwienie (w przypadkach koniecznych) odczytu wodomierzy i podzielników kosztów przez osoby upoważnione, w uzgodnionych ze Spółdzielnią terminach,
- 9) wywóz na własny koszt (ewentualnie pokrycie kosztów wywozu dokonanego przez Spółdzielnię) wszystkich odpadów powstających podczas remontu lokalu, m.in. gruzu, płytek, paneli, grzejników, urządzeń sanitarnych (wannы, umywalki, muszle toaletowe, spłuczki itp.), jak również wyrzucanych przedmiotów o znacznych gabarytach (okna, drzwi, rolety, sprzęt AGD i inne elektroodpady, części samochodowe, opony itp.),
- 10) wystawianie odpadów wielkogabarytowych (t.zw. gabarytów), takich jak stare meble (także rozłożone na części) oraz wyroby tapicerskie (np. fotele, wersalki, pufy), materace, dywany, wózki dziecięce oraz zabawki dużych rozmiarów w miejsca przeznaczone na odpady wielkogabarytowe nie wcześniej niż na dwa dni przed podawanymi do wiadomości terminami planowanego wywozu.
- 11) naprawa lub wymiana instalacji elektrycznej w lokalu oraz osprzętu 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.

## § 59

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 porządku i 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 gospodarza domu, 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; dopuszcza się zmianę ich umiejscowienia po wyrażeniu zgody i określeniu warunków przez Spółdzielnię.

#### § 60

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**

#### § 61

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

#### § 62

Użytkownik zwalnający lokal najmowany od Spółdzielni 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 zniszczonych podłóg, drzwi i okien.

Uwaga: zakres obowiązków użytkowników lokali może być inny, jeśli wynika on z umowy.

#### § 63

1. Użytkownik zwalnający lokal najmowany od Spółdzielni obowiązany jest pokryć koszty nadmiernego 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. Podstawą do ustalenia stopnia zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych jest ich wartość ustalona wg aktualnych cen (z dnia zwalniania lokalu) wraz z kosztem ich instalacji.
5. W przypadku braku aktualnej ceny urządzenia jego wartość ustala się przyjmując cenę urządzenia analogicznego, spełniającego te same warunki techniczno-użytkowe i estetyczne.
6. Przy wycenie stopnia zużycia podłóg, drzwi i okien należy stosować zasady analogiczne jak dla urządzeń techniczno-sanitarnych.

#### § 64

1. Środki pozyskane zgodnie z § 62 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**

§ 65

1. Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem 01.04.2025 r.
2. Traci moc „Regulamin Gospodarki Zasobami SBM „Ateńska””, przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr 4/23 z dnia 14.03.2023 r.