

REGULAMIN

ZASAD USTALANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „RETKINIA-PÓŁNOC” w ŁODZI

I. PODSTAWA PRAWNA

Regulamin opracowany został na podstawie ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z późniejszymi zmianami oraz statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Regulamin ustala zasady określające koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w których wnoszone są opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
2. Postanowienia regulaminu dotyczą:
 - 1) członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
 - 2) właścicieli lokali - członków Spółdzielni,
 - 3) właścicieli lokali - niebędących członkami Spółdzielni,
 - 4) osób posiadających spółdzielcze prawo do lokalu - niebędących członkami Spółdzielni,
 - 5) osób posiadających zawarte umowy najmu lokali mieszkalnych,
 - 6) osób nieposiadających tytułu prawnego do lokalu, a zajmujących lokal w zasobach Spółdzielni,
 - 7) najemców lokali użytkowych.
3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje:
 - 1) eksploatację i utrzymanie nieruchomości mieszkalnych,
 - 2) eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni (tereny Spółdzielni stanowiące odrębne działki, place zabaw i znajdujące się tam urządzenia zabawowe, budowle służące mieszkańcom),
 - 3) eksploatację i utrzymanie garaży wolnostojących i miejsc postojowych,

- 4) nakłady na remonty,
 - 5) działalność społeczno – kulturalną.
4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi dotyczą wydatków Spółdzielni związanych z utrzymaniem zasobów Spółdzielni, a w szczególności:
- 1) eksploatacji podstawowej nieruchomości mieszkalnych,
 - 2) odpisów na fundusz remontowy,
 - 3) dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
 - 4) wywozu nieczystości stałych,
 - 5) utrzymania dźwigów (eksploatacja bieżąca i remonty),
 - 6) badanie szczelności gazu i pomiarów elektrycznych,
 - 7) utrzymania domofonów,
 - 8) eksploatacji sieci c.o. i c.w.,
 - 9) opłat i podatków,
 - 10) dostawy energii cieplnej,
 - 11) dostawy energii elektrycznej,
 - 12) dostawy gazu.**
5. Koszty oraz przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości ewidencjonuje się odrębnie wg poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych, pawilonów wolnostojących, lokali użytkowych znajdujących się w budynkach mieszkalnych, garaży wolnostojących, miejsc postojowych w budynkach mieszkalnych oraz nieruchomości niezabudowanych stanowiących mienie Spółdzielni.
6. Lokale użytkowe będące w najmie w budynkach mieszkalnych są lokalami wydzielonymi i stanowią mienie Spółdzielni.
7. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
8. Koszty energii cieplnej oraz wody i odprowadzania ścieków rozliczane są w tych samych okresach co pozostałe koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z tym że sposoby ich rozliczeń określone zostały w odrębnych regulaminach.
9. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków w lokalach użytkowych zajmowanych na podstawie umowy najmu rozliczne są na podstawie odczytów dokonywanych przez upoważnionego pracownika Spółdzielni.
10. Koszty energii cieplnej w lokalach użytkowych rozliczane są w okresach rocznych tak jak lokale mieszkalne.

11. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Wynik z rozliczenia kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości uwzględniany jest w kalkulacji poszczególnych składników miesięcznej opłaty za lokale w tej nieruchomości na następny rok obrachunkowy.

Nie dotyczą to lokali użytkowych zajmowanych na podstawie umowy najmu, dzierżawienia gruntów i najmu powierzchni reklamowych, gdzie opłaty wynikają z zawartych umów cywilno-prawnych.

12. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jednostką fizyczną jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, to powierzchnie tę oblicza się wg Polskiej Normy 70/B-02365. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje i inne pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane, bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, loggii, pralni, suszarni, strychów i piwnic. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego część wynosi od 140 do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu lub jego część o wysokości równej lub wyższej od 220 cm zalicza się 100%.

13. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich jego pomieszczeń oraz pomieszczeń przynależnych, z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii i pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu.

14. Powierzchnię boksu garażowego stanowi powierzchnia zgodna z powierzchnią określoną w przydziale lub umowie.

15. Jeśli do rozliczania niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały, czasowy lub osoby faktycznie w nim zamieszkujące (na podstawie złożonego oświadczenia). Jeżeli w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana żadna osoba, wówczas jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.

16. Podstawą ewidencji kosztów są dowody księgowe obce i własne opisane przez komórki merytoryczne Spółdzielni pod względem celu i miejsca ich powstania.

17. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określają „Podstawowe zasady polityki rachunkowości” Spółdzielni Mieszkaniowej „Retkinia-Północ”.

18. Podstawą do rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali jest roczny plan rzeczowo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia regulaminów wewnętrznych Spółdzielni. W przypadku gdy po uchwaleniu planu rzeczowo-finansowego nastąpią istotne zmiany w poziomie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dopuszczalna jest korekta planu oraz zmiana stawek za użytkowanie lokali.

Nie dotyczy to opłat niezależnych od Spółdzielni wynikających bezpośrednio z zawartych umów w szczególności:

- 1) za wywóz nieczystości stałych,
- 2) domofony,
- 3) za wodę i odprowadzenie ścieków,
- 4) podatku od nieruchomości i gruntów,
- 5) wieczystego użytkowania gruntów,
- 6) za dostawę energii cieplnej.
- 7) za dostawę energii elektrycznej.
- 8) za dostawę gazu.

W przypadku opłat za centralne ogrzewanie wysokość zaliczek na kolejny rok ustalana jest po dokonaniu rozliczenia roku poprzedniego.

III. ROZLICZANIE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 2.

1. Koszty eksploatacji podstawowej obejmują:

- 1) wynagrodzenia pracowników związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
- 2) świadczenia pracownicze,
- 3) koszty materiałów do utrzymania czystości, konserwacji i innych,
- 4) ubezpieczenia majątkowe,
- 5) odnawianie i pielęgnację zieleni osiedlowej,
- 6) okresowe specjalistyczne przeglądy techniczne,
- 7) opłaty bankowe i pocztowe,

- 8) utrzymanie grup konserwatorskich – koszty konserwacji własnych,
 - 9) koszty związane z eksploatacją, utrzymaniem części wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 10) koszty działalności społeczno – kulturalnej.
2. Koszty wspólne nieruchomości, koszty konserwacji własnych, koszty ogólnospółdzielcze jako koszty związane z obsługą nieruchomości mieszkalnych i lokali użytkowych rozliczane są na nieruchomości mieszkalne i lokale użytkowe własnościowe wg ich powierzchni użytkowej. Szczegółowe zasady tych rozliczeń określają „Podstawowe zasady polityki rachunkowości” zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni oraz plan finansowy uchwalany przez Radę Nadzorczą.
 3. Koszty mienia Spółdzielni obciążają tylko nieruchomości mieszkaniowe proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
 4. Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji podstawowej jest 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań i lokali użytkowych własnościowych.
 5. Koszty odpisów na fundusz remontowy odnoszone są w ciężar eksploatacji nieruchomości mieszkalnych w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej lokali z wyłączeniem odpisu na fundusz remontowy dźwigów. Rozliczanie funduszu remontowego następuje zgodnie z zasadami zawartymi w Regulaminie funduszu remontowego. Koszty remontów lokali użytkowych i garaży ewidencjonuje się w ramach kosztów ich eksploatacji.
 6. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują tylko dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków. Jednostką rozliczeniową jest m³ w przypadku lokali opomiarowanych lub stosowny ryczałt przypadający na osobę zameldowaną w lokalu nieopomiarowanym. Ewidencja tych kosztów prowadzona jest w podziale na lokale mieszkalne i lokale użytkowe wg nieruchomości.

Koszty wody technicznej (nierozliczonej) stanowiącej różnicę odczytów między wodomierzem zbiorczym a wodomierzami mieszkaniowymi rozliczane są proporcjonalnie do ilości wody zużytej w poszczególnych mieszkaniach. Zaliczkę na poczet tych kosztów ustala się w oparciu o % niedoboru danej nieruchomości (budynku) w roku poprzednim.
 7. Wywóz nieczystości stałych obejmuje koszty usług wywozu śmieci z lokali mieszkalnych, gdzie jednostką rozliczeniową jest [osoba] zameldowana lub stale zamieszkująca oraz koszty wywozu śmieci z lokali użytkowych, ustalanych na podstawie stałego ryczałtu. Koszty wywozu śmieci ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości mieszkalne i lokale użytkowe.
 8. Koszty utrzymania dźwigów obejmują:
 - koszty eksploatacji:

- a) energii elektrycznej,
 - b) opłaty za nadzór Urzędu Dozoru Technicznego,
 - c) bieżących konserwacji i napraw.
9. Koszty utrzymania dźwigów ewidencjonowane są odrębnie dla każdego budynku wyposażonego w te urządzenia, a jednostką rozliczeniową jest osoba.
10. Koszty te rozliczamy w zależności od kondygnacji budynku:
- a) osoby posiadające lokale na parterze nie ponoszą z tego tytułu kosztów,
 - b) osoby posiadające lokale na I piętrze ponoszą 50% kosztów,
 - c) osoby posiadające lokale powyżej I piętra ponoszą 100% kosztów.
11. Koszty domofonów ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości. Obejmują koszty opłat z tytułu stałej konserwacji oraz wszelkich napraw instalacji i wymiany urządzeń domofonowych. Obciążenia lokali, do których podłączona jest ta instalacja, dokonuje się na podstawie rzeczywistych kosztów wynikających z faktur wystawianych przez firmę zewnętrzną, z którą Spółdzielnia zawarła umowę na obsługę i stałą konserwację domofonów. Rozliczenie kosztów utrzymania domofonów dokonuje się z lokalami podłączonymi do tej instalacji. Jednostką rozliczeniową tych opłat jest lokal mieszkalny.
- 12. Koszty energii centralnego ogrzewania ewidencjonuje się odrębnie dla każdego budynku.**
13. Energia elektryczna rozliczana na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań i lokali użytkowych (nieolicznikowanych).
14. Eksploatacja sieci c.o. i c.w. – rozliczana na 1m² powierzchni użytkowej mieszkań i lokali użytkowych.
- 15. Koszty zużycia gazu rozliczane są m² powierzchni użytkowej mieszkania. Koszty te są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku wyposażonego w gazomierz zbiorczy.**

IV. POŻYTKI

§ 3.

1. Pożytki Spółdzielni stanowią między innymi przychody uzyskiwane z tytułu najmu lokali użytkowych, dzierżaw gruntów, najmu powierzchni ścian pod reklamy, powierzchni dachów, najmu i dzierżawy powierzchni wspólnych w nieruchomości mieszkalnej.
2. Lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych (w najmie) oraz pawilony wolnostojące (przy ul. Armii Krajowej i ul. J. Kusocińskiego) stanowią mienie Spółdzielni.

3. *Przychody uzyskiwane z najmu:*

- 1) *pomieszczeń wspólnych w nieruchomości mieszkalnej,*
- 2) *powierzchni dachów nieruchomości mieszkalnej,*
- 3) *powierzchni ścian nieruchomości mieszkalnej,*
- 4) *dzierżaw gruntu stanowiących część nieruchomości mieszkaniowych.*

są przychodami danej nieruchomości i służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości. Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w danej nieruchomości.

4. *Rozliczenie zysku lub straty następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Rozliczenie to dotyczy tylko członków Spółdzielni.*
5. *W podziale zysku Spółdzielni uzyskanego z działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi bierze udział każda nieruchomość mieszkaniowa niezależnie od uzyskanego za dany okres rozliczeniowy (rok kalendarzowy) wyniku. Każda w takiej samej wysokości w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej mieszkań członków na dzień podjęcia uchwały.*
6. *Zysk może być przeznaczony na:*
 - a) *pokrycie niedoboru na eksploatacji nieruchomości mieszkalnych,*
 - b) *fundusz remontowy ogólny Spółdzielni lub celowy,*
 - c) *fundusz zasobowy.*

V. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 4.

1. *Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonywane jest w oparciu o zatwierdzony na dany rok plan rzeczowo-finansowy.*
2. *Ustalone w planie rzeczowo – finansowym gospodarki zasobami mieszkaniowymi koszty eksploatacji podstawowej, koszty utrzymania dźwigów, odpisów na fundusz remontowy, planowane na dany rok kalendarzowy, rozlicza się na wszystkie lokale:*
 - a) *spółdzielcze (własnościowe i lokatorskie prawo do lokalu),*
 - b) *na warunkach najmu,*
 - c) *stanowiące odrębną własność,*
 - d) *wynajmowane bez tytułu prawnego.*

Wysokość opłat dla tych lokali ustala Rada Nadzorcza w oparciu o ponoszone koszty w poszczególnych nieruchomościach w przeliczeniu na zł/m², zł/osoby lub zł/lokalu.

3. *Podatek od nieruchomości i gruntów oraz opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w części dotyczącej nieruchomości mieszkalnych są elementem kalkulacyjnym stawki „opłaty i podatki” dla wszystkich użytkowników z wyjątkiem osób posiadających prawo odrębnej własności. Koszty podatku od nieruchomości i opłaty z tytułu wieczystego użytkowania dotyczące mienia Spółdzielni są elementem kalkulacyjnym stawki „opłaty i podatki” dla wszystkich użytkowników.*
4. *Członkowie użytkujący garaże i miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych wnoszą opłaty w wysokości wynikającej z planu rzeczowo – finansowego zatwierdzonego na dany rok kalendarzowy.*

Opłaty te uwzględniają:

- eksploatację (50% kosztów przypadających na 1 m² lokalu mieszkalnego),*
- podatek od nieruchomości i gruntów,*
- koszty zużycia energii elektrycznej,*
- podatku od towarów i usług VAT.*

Jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni garażu.

5. *Opłaty dotyczące zużycia energii centralnego ogrzewania ustalane są zaliczkowo w oparciu o odpowiedni regulamin i rozliczane indywidualnie z użytkownikami lokali.*
6. *Obciążenie użytkowników lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dla których jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokali odbywają się w oparciu o umowę ustanowienia prawa do lokalu.*
7. *Posiadacze własnościowego prawa do lokalu i właściciele lokali, niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego nie mają prawa do udziału w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni. Ponoszą pełne koszty eksploatacji i utrzymania swojej nieruchomości.*
8. *Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części niepokrytej pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.*
9. *Osoby, w stosunku do których podjęto uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w czasie przewidzianym na złożenie odwołania do Walnego Zgromadzenia (§ 24 ust. 4 statutu Spółdzielni) i rozpatrzenia go przez Walne Zgromadzenie, wnoszą opłaty w dotychczasowej wysokości.*

§ 5.

1. *Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu lokalu ustalonej w drodze negocjacji. Stawki opłat dla lokali użytkowych ustala uchwałą corocznie Rada Nadzorcza.*

2. *Od najemcy lokalu użytkowego oprócz opłat eksploatacyjnych pobierane są opłaty z tytułu centralnego ogrzewania, wody i odprowadzania ścieków, energii elektrycznej i wywozu nieczystości stałych, o ile nie zostały wliczone do opłaty eksploatacyjnej lub gdy najemcy nie mają umowy z dostawcami.*
3. *Najemcy, którzy po rozwiązaniu umowy najmu lokalu nie przekazali lokalu do dyspozycji Spółdzielni, obciążani są za okres bezumownego korzystania, odszkodowaniem do wysokości 200% poprzednio obowiązującego czynszu. Dodatkowo najemcy są obciążani opłatami za media (o ile stwierdzono ich zużycie).*

§ 6.

1. *Opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych i garaży powinny być wnoszone z góry do 15 każdego miesiąca zgodnie z postanowieniami § 94 statutu Spółdzielni.*
2. *Obowiązek wnoszenia opłat spoczywa solidarnie na wszystkich użytkownikach korzystających z lokalu zgodnie z § 90 ust. 6 statutu Spółdzielni.*
3. *W przypadku nabycia prawa do lokalu na wolnym rynku w drodze umowy notarialnej, obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem spisania aktu notarialnego lub innym dniem, jeżeli został określony w akcie notarialnym. Opłaty za wodę i ścieki oraz c.o. przejmuje kupujący i on podlega rozliczeniu na koniec roku.*
4. *W przypadku nabycia prawa odrębnej własności do lokalu w drodze przetargu organizowanego przez Spółdzielnię obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem protokolarnego przejścia lokalu przez użytkownika.*
5. *Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem przekazania mieszkania do dyspozycji Spółdzielni.*
6. *Od niewpłaconych w terminie należności z tytułu opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia nalicza odsetki.*
7. *Użytkownik nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni bez jej zgody.*
8. *Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty w terminach wynikających z zawartych umów. Spółdzielnia od niewpłaconych należności nalicza odsetki.*

§ 7.

1. *O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni za użytkowanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić użytkowników co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.*
2. *O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, osoby zajmujące lokal Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat. Zmiana wymaga uzasadnienia na piśmie.*

3. *Podane w ust. 1 terminy nie dotyczą przypadku zmian wysokości opłat za używanie lokali spowodowanych zmianą liczby osób zamieszkujących w danym lokalu.*
4. *Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu 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.*

VI. ODSTĘPSTWA OD ZASAD USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 8.

1. *W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może zwolnić czasowo z opłat naliczanych za osobę zameldowaną a faktycznie przebywającą poza lokalem z powodu np. wyjazdu na studia za granicę, pracy za granicą, przebywania w zakładzie karnym czy dłuższym pobycie w szpitalu itp. po dostarczeniu wiarygodnego dokumentu w języku polskim potwierdzającego ten fakt.*
2. *Zmiana ilości osób zameldowanych stanowi podstawę korekty naliczeń opłat od pierwszego dnia następnego miesiąca, w którym dokonano zgłoszenia. Nie dokonuje się korekt za okresy wsteczne.*
3. *Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu winna złożyć stosowne oświadczenie, że w lokalu zamieszkuje większa liczba osób niż wynika to z ewidencji meldunkowej. Spółdzielnia dokonuje korekty naliczeń czynszowych zgodnie ze złożonym oświadczeniem od pierwszego dnia następnego miesiąca.*

VII. ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 9.

1. *W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest zobowiązana zapewnić:*
 - 1) *w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych – utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną,*
 - 2) *normatywną temperaturę wewnątrz lokali w okresie grzewczym,*
 - 3) *funkcjonowanie dźwigów osobowych.*
2. *Obowiązki Spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali finansowane z funduszu remontowego oraz obowiązki obciążające użytkowników zajmujących lokale w budynkach Spółdzielni określone są statutem w § 100.*

3. W stosunku do użytkowników zajmujących lokale na zasadach najmu, obowiązki te są wpisane jako składnik warunków umowy najmu.

§ 10.

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 18/IX/2011 w dniu 25.10.2011 roku i obowiązuje od dnia uchwalenia do czasu uchylecia lub zmiany.
2. Traci moc dotychczasowy Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni uchwalony w dniu 22.10.1996 r. uchwałą nr 40/96 Rady Nadzorczej z późniejszymi zmianami.

**Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Retkinia-Północ”**

**Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Retkinia-Północ”**

(Daniela Dybczyńska)

(Marcin Celmerowski)

- uchwałą nr 18/X/1014 z dnia 26 sierpnia 2014 roku wprowadzono zmiany w § 1 pkt 4 podpunkt 12, w § 2 pkt 12, pkt 15, aneks nr 1,