

R E G U L A M I N

zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi oraz opłat wnoszonych do Spółdzielni Mieszkaniowej „PARKITKA” w Częstochowie

Podstawę prawną regulaminu stanowią:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. - „Prawo Spółdzielcze” z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. - o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „PARKITKA”.
4. Inne przepisy powszechnie obowiązujące.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1.

1. Regulamin niniejszy określa zasady:

- a/ ustalania i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni,
- b/ ustalania wysokości obciążeń tymi kosztami samodzielnych lokali zwanych dalej lokalami,
- c/ ustalania opłat za używanie tych lokali.

2. Samodzielnym lokalem jest lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, który może stanowić odrębną własność.
3. Lokalem mieszkalnym jest samodzielny lokal wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku, przeznaczony na stały pobyt ludzi, służący zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Lokalem mieszkalnym jest również pracownia, określona w dokumentacji budynku.
4. Lokalem o innym przeznaczeniu jest samodzielny lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne, zwany dalej lokalem użytkowym lub garażem.
5. Przez gospodarkę zasobami mieszkaniowymi należy rozumieć zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni oraz mienie jej członków nabyte na mocy ustawy.
6. Przez zasoby mieszkaniowe należy rozumieć podzielone na nieruchomości grunty własne i prawo wieczystego użytkowania gruntów oraz znajdujące się na tych gruntach budynki mieszkalne i niemieszkalne wraz z infrastrukturą towarzyszącą budownictwu mieszkaniowemu, do której należą: sieci rozpraszające, wraz z urządzeniami, obiektami i przyłączami do budynków oraz urządzenia i zagospodarowanie terenu jak drogi, dojazdy, zieleń i mała architektura.
7. Przez nieruchomość gruntową należy rozumieć grunt wraz z częściami składowymi, z wyłączeniem budynków i lokali, jeżeli stanowią odrębny przedmiot własności.
8. Przez nieruchomość wspólną należy rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

9. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni wszystkich lokali w budynku lub budynkach, stanowiących odrębną nieruchomość.
Udział Spółdzielni w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokali nie wyodrębnionych do łącznej powierzchni wszystkich lokali w budynku lub budynkach, stanowiących odrębną nieruchomość.
10. Część budynku i urządzenia należące do nieruchomości wspólnej szczegółowo określa **Załącznik Nr 1** do niniejszego Regulaminu.

§ 2.

1. Członkowie Spółdzielni użytkujący lokale na podstawie spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są zobowiązani do pokrywania wydatków w częściach przypadających na ich lokale przez uiszczanie miesięcznych opłat, związanych z :
 - a/ eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
 - b/ eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni,
 - c/ zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani do pokrywania wydatków przez uiszczanie miesięcznych opłat, związanych z :
 - a/ eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b/ eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c/ eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni,
 - d/ zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów.
3. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani do pokrywania wydatków przez uiszczanie miesięcznych opłat, związanych z :
 - a/ eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b/ eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztów zarządu tymi nieruchomościami,
 - c/ eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
4. Najemcy lokali mieszkalnych są obowiązani do uiszczania czynszu najmu lokalu w okresach miesięcznych, w wysokości wynikającej z umowy najmu.
5. Najemcy lokali użytkowych i garaży, będących samodzielnymi lokalami uiszczają czynsz najmu na zasadach określonych w umowie najmu.
6. Najemcy innych pomieszczeń gospodarczych, nie będących samodzielnymi lokalami, stanowiących część nieruchomości wspólnej uiszczają czynsz najmu na zasadach określonych w umowie najmu.

§ 3.

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni mogą być przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków według zasad określonych w rocznym planie rzeczowo – finansowym kosztów gospodarki nieruchomościami Spółdzielni.

§ 4.

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między rzeczywistymi kosztami, a przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w danym roku, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.
3. Podstawą do dokonywania rozliczeń kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz obciążeń użytkowników lokali są ustalenia rocznych planów rzeczowo – finansowych kosztów gospodarki nieruchomościami Spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą po zasięgnięciu opinii Rady Osiedla oraz ustalenia niniejszego regulaminu.
4. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość ponoszonych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w porównaniu do planowanych to wprowadza się korektę uchwalonego planu oraz niezbędną zmianę wysokości opłat za używanie lokali w tej nieruchomości po zasięgnięciu opinii Rady Osiedla.

§ 5.

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania za wyjątkiem balkonów i loggii.
Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane oraz urządzenia techniczne związane z funkcją tego lokalu.
2. Powierzchnią użytkową lokalu użytkowego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu oraz pomieszczeń przynależnych określonych w umowie, do których należą: korytarze, zamknięte pomieszczenia składowe i komórki z wyjątkiem balkonów i loggii.
Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane oraz urządzenia techniczne związane z funkcją tego lokalu.
3. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali użytkowych np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.
4. Powierzchnia użytkowa lokali przyjęta do rozliczeń kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinna być powierzchnią zgodną z powierzchnią przyjętą do określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali w danej nieruchomości.
5. Jeżeli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki nieruchomościami fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób zamieszkałych w lokalu, to uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy oraz osoby przebywające w lokalu powyżej 30 dni.

6. Liczbę osób zamieszkałych w lokalu ustala się na podstawie pisemnych oświadczeń członków złożonych w administracji osiedla lub w uzasadnionych przypadkach, na podstawie danych uzyskanych odpłatnie ze zbiorów meldunkowych z Urzędu Miasta, w oparciu o pisemny wniosek administracji osiedla.
7. W przypadku gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana żadna osoba, jako podstawę rozliczeń przyjmuje się jedną osobę za zamieszkałą w lokalu.

II. Zasady ustalania i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania obciążeń lokali

§ 6.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:
 - a/ obsługę eksploatacyjną i utrzymanie nieruchomości wspólnych, zwaną dalej eksploatacją nieruchomości,
 - b/ odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - c/ odpisy na fundusz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej
 - d/ dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
 - e/ energii elektrycznej na cele administracyjne i oświetlenie,
 - f/ wywóz nieczystości stałych,
 - g/ podatek od nieruchomości,
 - h/ wieczyste użytkowanie gruntów,
 - i/ dostawę ciepła do ogrzania lokali,
 - j/ utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.
2. Koszty eksploatacji nieruchomości są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych oznaczonych nieruchomości, przy czym finansowanie to może być realizowane zbiorczo, a uchwalone przez Radę Nadzorczą plany gospodarcze powinny zapewnić dla każdej nieruchomości rzeczywiste zrównoważenie wpływów i wydatków w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w przedziale 15 lat.
3. Zasady określone ust. 2 nie dotyczą kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz dostawy ciepła, które są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych budynków lub zespołów budynków posiadających wspólny wodomierz główny i ciepłomierz w wymiennikowni.
4. W ramach oznaczonej nieruchomości, koszty są ewidencjonowane i rozliczane w podziale na:
 - a/ lokale mieszkalne, w tym pracownie,
 - b/ lokale o innym przeznaczeniu (garaże i lokale użytkowe, w tym lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni).
5. Odrębnie są ewidencjonowane koszty ogólnego zarządu i jako narzut kosztów ogólnych Spółdzielni obciążają koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości według zasad określonych w założeniach do rocznych planów rzeczowo – finansowych kosztów gospodarki nieruchomościami.
6. Nie obciąża się kosztami eksploatacji nieruchomości:
 - a/ pomieszczeń ogólnego użytkowania, zaliczanych do nieruchomości wspólnych takich jak: pralnie, suszarnie, wózkownie, piwnice, pomieszczenia węzła cieplnego, wodomierzowego,
 - b/ pomieszczeń przynależnych do lokali,
 - c/ wynajętych pomieszczeń gospodarczych oraz zabudowanych korytarzy

Eksploatacja nieruchomości

·§ 7.

1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki na :
 - a/ materiały zużyte na eksploatację i utrzymanie nieruchomości,
 - b/ energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości oraz napędu wszystkich urządzeń technicznych w nieruchomości,
 - c/ utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków,
 - d/ wodę zużywaną do utrzymania zieleni, do mycia pomieszczeń ogólnego użytku oraz na inne cele gospodarcze, w tym wodę wynikającą z różnicy wskazań wodomierza głównego i sumy wskazań wodomierzy mieszkaniowych i innych wodomierzy w budynku,
 - e/ ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych przypadające na nieruchomość,
 - f/ przeglądy instalacji gazowej, przewodów kominowych i elektrycznych,
 - g/ konserwacje i naprawy instalacji domofonowych oraz zbiorczych anten radiowo - telewizyjnych,
 - h/ wynagrodzenia i świadczenia na rzecz pracowników obsługi administracyjnej,
 - i/ wynagrodzenia za udział w posiedzeniach Rady Nadzorczej i Rady Osiedla
 - j/ pozostałe usługi materiałowe i niematerialne,
 - k/ pozostałe wydatki związane z eksploatacją nieruchomości,
 - l/ narzut kosztów ogólnych zarządu.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla oznaczonych nieruchomości, przy czym finansowanie to może być realizowane zbiorczo, a uchwalone przez Radę Nadzorczą plany gospodarcze powinny zapewnić dla każdej nieruchomości rzeczywiste zrównoważenie wpływów i wydatków w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w przedziale 10 lat.

W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów poszczególnych nieruchomości, jako kosztów bezpośrednich, to takie koszty są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej, wskaźnikiem procentowym powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości do powierzchni użytkowej wszystkich lokali przyjętej do rozliczeń kosztów.
3. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej.
4. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji nieruchomości jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

§ 8.

1. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obciążają koszty eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni według zasad określonych w odrębnym regulaminie i są ewidencjonowane odrębnie dla oznaczonych nieruchomości lub zbiorczo dla zespołu nieruchomości w ramach osiedla oraz rozliczane na lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
2. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów odpisów na fundusz remontowy jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Dostawa wody i odprowadzanie ścieków

§ 9.

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków zwane dalej kosztami wody obejmują wydatki związane z dostawą wody do budynków i odprowadzanie ścieków według zasad i na podstawie odrębnego regulaminu.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku lub w uzasadnionych przypadkach dla zespołu budynków według wskazań wodomierzy głównych będących podstawą rozliczeń z dostawcą wody i rozliczane w podziale na lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.
3. Lokale mieszkalne nie posiadające indywidualnych urządzeń pomiarowych obciążane są kosztami zużycia wody przypadającymi na te lokale według liczby osób zamieszkałych w lokalu.
4. Lokale mieszkalne wyposażone w urządzenia pomiarowe obciążane są kosztami zużycia wody w m³ według wskazań wodomierzy posiadających aktualną legalizację.
5. Administracja Osiedla dokonuje kontrolnych odczytów stanów wodomierzy raz w miesiącu.
6. Koszty wody zużytej na cele gospodarcze budynku obciążają koszty eksploatacji nieruchomości.

Wywóz nieczystości stałych

§ 10.

1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki związane z wywozem nieczystości stałych przez usługodawców zewnętrznych na podstawie zawartych umów.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty są ewidencjonowane odrębnie dla oznaczonych nieruchomości i rozliczane są zgodnie z postanowieniami Ustawy z 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

Podatek od nieruchomości

§ 11.

1. Koszty podatku od nieruchomości obejmują wydatki związane z opodatkowaniem nieruchomości i obiektów budowlanych będących własnością oraz gruntów będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni na podstawie odrębnych przepisów.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty są ewidencjonowane odrębnie dla oznaczonych nieruchomości i rozliczane odpowiednio na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże według stawek podatkowych, wynikających z rocznej deklaracji podatkowej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
3. Właściciele lokali nie są obciążani kosztami podatku od nieruchomości w części dotyczącej odrębnej własności lokali i rozliczają się z tego tytułu bezpośrednio z gminą.

Wieczyste użytkowanie gruntów

§ 12.

1. Koszty wieczystego użytkowania gruntów obejmują wydatki związane z ponoszeniem rocznych opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów komunalnych na rzecz gminy na podstawie umów zawartych w formie aktów notarialnych.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty są ewidencjonowane odrębnie dla oznaczonych nieruchomości i rozliczane odpowiednio na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże według stawek procentowych ustalonych od ceny nieruchomości gruntowej i celu użytkowania, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
3. Właściciele lokali nie są obciążani kosztami wieczystego użytkowania gruntów i rozliczają się z tego tytułu bezpośrednio z gminą.

Dostawa ciepła na ogrzanie lokali

§ 13.

1. Koszty dostawy ciepła do ogrzania lokali obejmują wydatki związane z tą dostawą na podstawie odrębnego regulaminu.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku lub zespołu budynków według odczytów ciepłomierzy głównych w pomieszczeniach wymiennikowni.
3. Lokale nie posiadające podzielników kosztów obciążane są kosztami zużycia ciepła zaliczkowo zgodnie z regulaminem.
4. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów dostawy ciepła jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

Utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni

§ 14.

1. Koszty utrzymania nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu oraz koszty utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni obejmują wydatki związane z eksploatacją tych nieruchomości.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty są ewidencjonowane odrębnie dla oznaczonych nieruchomości i rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.

III. Ustalanie opłat za używanie lokali

§ 15.

1. Obciążenia lokali mieszkalnych kosztami eksploatacji nieruchomości dokonywane są według zasad określonych w § 6 – 14 niniejszego regulaminu i mogą być pomniejszone o:
a/ przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni,
b/ przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.
2. Koszty eksploatacji nieruchomości, przypadające na dany lokal mieszkalny, nie pokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, winny być pokryte opłatami użytkowników lokali mieszkalnych.
3. Przy ustalaniu wysokości opłat za używanie lokali nie uwzględnia się pomieszczeń przynależnych do lokali i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytku.

§ 16.

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych zajmujący lokale bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni opłaty w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz remontów, które stanowią odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.
2. Użytkownicy lokali użytkowych i garaży zajmujący lokale bez tytułu prawnego uiszczają odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości utraconych pożytków nie mniejszych od czynszu najmu tych lokali.

§ 17.

1. Podstawą ustalania wysokości miesięcznych opłat za używanie lokali są planowane koszty eksploatacji nieruchomości przypadające na poszczególne lokale, ujęte w rocznym planie rzeczowo – finansowym kosztów gospodarki nieruchomościami Spółdzielni, uchwalonym przez Radę Nadzorczą na dany rok kalendarzowy, na podstawie sporządzonej kalkulacji kosztów.
2. Wysokość stawek opłat za używanie lokali uchwała Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu po zasięgnięciu opinii Rady Osiedla.
3. Rada Nadzorcza może zmienić w ciągu roku wysokość stawek opłat, na wniosek Zarządu po zasięgnięciu opinii Rady Osiedla.

§ 18.

1. Opłaty za używanie lokali ustala się przez pomnożenie miesięcznych, jednostkowych stawek odpowiednich rodzajów kosztów i odpisów na fundusz remontowy przez powierzchnię użytkową lokalu lub liczbę osób zamieszkałych, z dokładnością obliczeń do jednego grosza.
2. Zmianę wysokości opłat rozliczanych według liczby osób zamieszkałych w lokalu wprowadza się w miesiącu następującym po miesiącu, w którym przedłożono w administracji osiedla pisemne oświadczenie o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu. Administracja osiedla może żądać udokumentowania tej zmiany wydanego przez właściwy urząd do tego upoważniony.

§ 19.

1. Za używanie lokali mieszkalnych użytkownicy lokali wnoszą opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, co miesiąc z góry do ostatniego dnia miesiąca.
2. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie użytkownika lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.
3. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za zwłokę.
4. Zarząd Spółdzielni może na wniosek zadłużonego członka Spółdzielni w uzasadnionych przypadkach zmienić warunki płatności przesuając termin spłaty lub rozkładając na raty spłatę należnych opłat.
5. Użytkownik lokalu nie może sam potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu, ma natomiast prawo zgłosić swoje wierzytelności wobec Spółdzielni do Zarządu i uzyskać w tej sprawie indywidualną decyzję.
6. Zarząd jest obowiązany dwa razy w roku powiadomić pisemnie użytkowników lokali o stanie ich należności z tytułu opłat za używanie lokali.
7. Członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat.
Członkowie Spółdzielni w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub na drodze sądowej, a osoby nie będące członkami Spółdzielni bezpośrednio na drodze sądowej.
Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia tych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
8. Obowiązek wnoszenia comiesięcznych opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie nastąpiło po tym dniu, a ustaje z dniem faktycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy do administracji osiedla.

IV. Postanowienia przejściowe i końcowe

§ 20.

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „PARKITKA” Uchwałą Nr 18 / 2018 z dnia 20.09.2018 r. i wchodzi w życie z dniem 20.09.2018 r.
2. Z dniem 20.09.2018 r. traci moc „Regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi oraz opłat wniesionych do Spółdzielni Mieszkaniowej „PARKITKA” w Częstochowie” uchwalony przez Radę Nadzorczą 22.04.2008 r. Uchwałą Nr 67/2008.

Z A Ł A C Z N I K N r 1

do „Regulaminu zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi oraz opłat wnoszonych do Spółdzielni Mieszkaniowej „PARKITKA” w Częstochowie”

Do części wspólnej nieruchomości należą :

1. Grunt z naniesieniami takimi jak :
 - drogi dojazdowe do nieruchomości i ogrodzenia,
 - chodniki,
 - place zabaw z urządzeniami,
 - pergole śmietnikowe,
 - trawniki wraz z nasadzeniami.
2. Klatki schodowe, korytarze, hole przejścia, prześwity i bramy oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz lub w granicach budynku.
3. Strychy, schowki, wózkowanie itp. pomieszczenia, jeżeli nie zostały zaliczone jako pomieszczenia przynależne do lokali.
4. Pralnie, suszarnie, pomieszczenia węzłów c. o., rozdzielni elektroenergetycznych, wodomierzy, gazomierzy itp.
5. Pomieszczenia na narzędzia i inne pomieszczenia służące danej nieruchomości.
6. Fundamenty i inne elementy posadowienia budynku.
7. Elewacje budynku wraz z elementami architektonicznymi (malowanie i konserwacja stolarki okiennej należy do obowiązków lokatora).
8. Ściany konstrukcyjne oraz działowe wraz z tynkami w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej.
9. Galerie komunikacyjne.
10. Dachy wraz z ich konstrukcją nośną i stropodachy oraz rynny, obróbki blacharskie, ławy kominiarskie, włazy, drabiny itp.
11. Stropy między kondygnacjami bez podłóży, podłóży, posadzek i tynków w lokalach nie należących do nieruchomości wspólnej.
12. Przewody kominowe (spalinowe, dymowe i wentylacyjne) wraz z kominami bez kratek wentylacyjnych i rur odprowadzających spaliny w lokalach nie stanowiących części wspólnej.
13. Instalacja centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami.
14. Węzły ciepłe nie stanowiące własności dostawcy energii cieplnej wraz ze związanymi z nimi urządzeniami oraz sieciami zewnętrznymi.

15. Instalacja gazowa od głównego zaworu na wejściu do budynku do zaworu odcinającego przed odbiornikiem wraz z kurkiem odcinającym, a także instalacja gazowa w pomieszczeniach wspólnych łącznie z odbiornikami.
16. Instalacja elektryczna od złącza do zabezpieczenia lokalu mieszkalnego włącznie lub licznika w przypadku braku tego zabezpieczenia, w tym instalacja elektryczna w pomieszczeniach wspólnych oraz urządzenia oświetleniowe umieszczone na zewnętrznych ścianach budynku i oświetlenia zewnętrznego lampami.
17. Instalacja wodociągowa od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w budynku do pierwszego zaworu odcinającego (włącznie z zaworem) liczonego od pionu.
UWAGA! Indywidualne wodomierze nie wchodzą do części wspólnej.
18. Instalacja kanalizacyjna od pierwszej studzienki rewizyjnej przy budynku, w tym poziomy i piony oraz podłączenia lokali w częściach znajdujących się poza lokalem i podejścia stropowe.
Odtworzenie stanu istniejącego przed awarią należy do obowiązków użytkowników lokali.
19. Instalacja odgromowa, antena zbiorcza i inne instalacje nisko prądowe sygnalizacyjno – alarmowe przekazane i przyjęte na stan wspólny bez urządzeń i osprzętu w lokalach.

Załącznik niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 18 /2018 z dnia 20.09.2018 r .