

Zasady zasiedlania, użytkowania i zdawania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „POJEZIERSKA” w Łodzi

ZATWIERDZONO NA POSIEDZENIU
Rady Nadzorczej
Protokół Nr 3/2021
z dnia 23 lutego 2021
Za zgodność z protokołem:
E. Zulkowski

Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 275 z późn. zm.).

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1465 z późn. zm.)

Statut Spółdzielni.

§1

Niniejszy dokument ustala zasady zasiedlania, użytkowania i zdawania lokali przez członków Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe spółdzielcze prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędących członkami Spółdzielni.

I. Zasiedlanie lokali.

§2

Ustanowienia tytułu prawnego do lokalu dokonuje Zarząd Spółdzielni zawierając:

- a) umowę o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego - na piśmie pod rygorem nieważności;
- b) umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego albo ekspektatywy odrębnej własności lokalu - w formie aktu notarialnego;
- c) pisemną umowę najmu lokalu mieszkalnego lub użytkowego, która powinna określać prawa i obowiązki stron, wysokość czynszu i sposób jego regulowania, zasady używania lokalu, zasady ponoszenia i rozliczenia nakładów na modernizację i ulepszenia oraz tryb i warunki rozwiązania umowy.

§3

1. Lokal powinien być zasiedlony przez członka lub właściciela, który nabył prawo do lokalu w drodze przetargu organizowanego przez Spółdzielnię, lub najemcę w terminie trzydziestu dni od daty postawienia go do dyspozycji członkowi, właścicielowi lub najemcy. W uzasadnionych przypadkach termin ten może być przedłużony przez Zarząd Spółdzielni.
2. W powiadomieniu o postawieniu lokalu do dyspozycji członka, właściciela lub najemcy powinna być podana data oraz konsekwencje nie zasiedlenia lokalu w wyznaczonym terminie.
3. Opłaty z tytułu korzystania i eksploatacji lokalu wnoszone są od dnia ustanowienia tytułu prawnego do lokalu.

§4

1. Przekazania lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń dokonuje Zarząd Spółdzielni lub upoważniony przez Zarząd pracownik lub pełnomocnik Spółdzielni osobie, której ustanowiono tytuł prawny do lokalu lub jej pełnomocnikowi, których tożsamość powinna zostać potwierdzona w oparciu o okazany dokument tożsamości. Jeżeli tytuł prawny obejmuje małżonków lub spółkę cywilną, wówczas odbioru lokalu może dokonać jeden z małżonków lub współników spółki cywilnej. Jeżeli tytuł prawny dotyczy osoby prawnej, odbioru dokonują osoby upoważnione do jej reprezentowania zgodnie z danymi wynikającymi z Krajowego Rejestru Sądowego lub pełnomocnik tej osoby prawnej po przedstawieniu pełnomocnictwa.

2. Przekazanie lokalu na rzecz najemcy lub dzierżawcy lokalu użytkowego może nastąpić po zawarciu umowy najmu oraz po okazaniu przez niego dowodu wpłaty ustalonej w umowie najmu lub dzierżawy lokalu użytkowego kaucji zabezpieczającej, o której mowa w §5 niniejszego regulaminu.

§5

1. W celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych Spółdzielni z tytułu umowy najmu lub dzierżawy Spółdzielnia zastrzega w umowie najmu lub dzierżawy lokalu użytkowego obowiązek uiszczenia przez najemcę lub dzierżawcę kaucji na zabezpieczenie roszczeń wynikających ze stosunku najmu lub dzierżawy po zakończeniu tego stosunku w wysokości czynszu najmu lub dzierżawy za jeden miesiąc płatnej przy podpisaniu umowy lub w terminie nie dłuższym niż 30 dni od dnia jej podpisania.
2. W uzasadnionych przypadkach, w szczególności wynikających ze stanu technicznego lokalu będącego przedmiotem najmu lub dzierżawy oraz konieczności przeprowadzenia jego remontu lub modernizacji na koszt najemcy lub dzierżawcy, Zarząd Spółdzielni może odroczyć termin płatności kaucji na okres nie dłuższy niż 6 miesięcy.
3. W przypadku, gdy zadłużenie najemcy lub dzierżawcy odpowiada wartości czynszu za okres co najmniej dwóch miesięcy Zarząd Spółdzielni wzywa najemcę lub dzierżawcę do uregulowania zaległości pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia. W przypadku nieuregulowania zaległości Zarząd pisemnie rozwiązuje umowę i z uiszczonej kaucji potrąca zobowiązania względem Spółdzielni.
4. W umowie zastrzega się, że kaucja zostanie zwrócona Najemcy lub dzierżawcy w terminie 30 dni od daty rozwiązania Umowy, pod warunkiem wywiązania się przez niego z wszystkich zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni wynikających z umowy.

§6

Dokumentem stwierdzającym zasiedlenie lokalu jest protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący załącznik do niniejszego regulaminu. Powyższy protokół stanowi dokument do rozliczeń przy zdawaniu (zwrocie) lokalu.

§7

1. Postawiony do dyspozycji członka lokal mieszkalny z nowego budownictwa powinien posiadać pełne standardowe wyposażenie przyjęte w umowie.
2. Postawiony do dyspozycji członka lokal mieszkalny - używany (uzyskany w drodze przetargu odrębnej własności lokalu lub przetargu ekspektatywy odrębnej własności) powinien posiadać standard opisany w wycenie rzeczoznawcy majątkowego.

3. Postawiony do dyspozycji najemcy lokal mieszkalny powinien mieć sprawne instalacje stanowiące normatywne wyposażenie lokalu. Stan, w jakim użytkownik przejmuje pozostałe urządzenia techniczne, podłogi, wyprawy ścian, stolarka okienna i drzwiowa itp. powinien być określony w umowie najmu lub protokole zdawczo-odbiorczym.

§8

Ustalenia §7 nie dotyczą wzajemnej zamiany lokali lub zawarcia umowy kupna-sprzedaży prawa do lokalu. Rozliczenie między stronami a dotyczące stanu technicznego i estetycznego lokalu, odbywa się bez uczestnictwa Spółdzielni.

§9

Lokale użytkowe – postawione do dyspozycji członka lub najemcy powinny posiadać sprawne instalacje stanowiące normatywne wyposażenie lokalu. Stan, w jakim użytkownik przejmuje pozostałe urządzenia techniczne, podłogi, wyprawy ścian, stolarkę okienną i drzwiową itp. powinien być określony w umowie najmu lub protokole zdawczo-odbiorczym.

§10

Urządzenia pomiarowe (liczniki energii elektrycznej, gazu, wodomierze itp.) stanowią część składową lokalu i są własnością właściciela lokalu lub dostawcy mediów. Jeżeli lokal nie jest wyposażony w urządzenia pomiarowe, umowa ustanawiająca tytuł prawny do lokalu powinna określać obowiązek ich zamontowania przez przyszłego użytkownika

II. Obowiązki stron w czasie użytkowania lokalu.

§11

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie i mienie jej członków lub osób nie będących członkami Spółdzielni, nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Przepisu ustępu 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24¹ lub art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych zarządzanych na zasadach określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.
3. Koszty zarządzania nieruchomościami, będącymi w zarządzie Spółdzielni, są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali oraz innymi przychodami. Kalkulowany poziom opłat powinien zapewnić możliwość utrzymania w sprawności eksploatacyjnej i technicznej nieruchomości, której dotyczy oraz majątku wspólnego Spółdzielni.

§12

W ramach wnoszonych opłat lub czynszu najmu za używanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:

1. W zakresie eksploatacji:
 - a) obsługę członków Spółdzielni, właścicieli odrębnych lokali niebędących Członkami Spółdzielni oraz najemców lokali w zasobach Spółdzielni,
 - b) utrzymanie w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytkowania oraz otoczenia budynków i znajdujących się tam budowli, urządzeń i obiektów małej architektury,
 - c) utrzymanie w sprawności technicznej urządzeń p-pož. (suche piony, klapy dymowe, drzwi p-pož.),
 - d) przeprowadzanie okresowych kontroli budynku i jego otoczenia, elementów budynku oraz instalacji (gazowych, przewodów wentylacyjnych i spalinowych, instalacji elektrycznej i piorunochronnej) zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
2. W zakresie remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych:
 - a) realizowanie napraw, konserwacji i remontów budynków mieszkalnych, pomieszczeń technicznych z urządzeniami, pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytkowania oraz budowli i urządzeń związanych z nieruchomością i jej otoczeniem.

Nie wchodzi w zakres obowiązków Spółdzielni naprawy, konserwacje i remonty obciążające użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych oraz instalacji i urządzeń znajdujących się na majątku lub pod zarządem innych gestorów, takich jak: Komitety Społeczne Mieszkańców, Stowarzyszenia, operatorzy kablowej sieci telewizyjnej itp.,
 - b) sprawne funkcjonowanie instalacji i urządzeń w budynkach,
 - c) utrzymanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym infrastruktury związanej z nieruchomością oraz infrastruktury osiedlowej,
 - d) centralnego ogrzewania - utrzymanie w okresie sezonu grzewczego temperatury - minimum 18°C (przy pełnym otwarciu zaworów termostatycznych) - nie dotyczy budynków wyposażonych w kotły gazowe jedno lub dwufunkcyjne i inne indywidualne źródła ogrzewania i ciepłej wody oraz lokali wyposażonych w mierniki (podzielniki) ciepła,
 - e) dostawę ciepłej wody o temperaturach normatywnych (minimum 55°C),
 - f) sprawne funkcjonowanie dźwigów osobowych,
 - g) funkcjonowanie domofonów i oddawczych skrzynek pocztowych będących na majątku lub pod zarządem Spółdzielni,
 - h) utrzymanie w należyтым stanie technicznym i sanitarnym miejsc przeznaczonych do gromadzenia śmieci (zsypy, pergole itp.) oraz selektywnej zbiórki odpadów.

W przypadku nie wywiązania się Spółdzielni z obowiązków wyszczególnionych w § 12 ust. 2 lit. „d” i „e” użytkownikom lokali mieszkalnych i użytkowych przysługują okolicznościowe bonifikaty określone w Regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody użytkowej.

§13

W ramach wnoszonych opłat lub czynszu najmu za używanie lokali mieszkalnych, Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić następujący zakres robót wewnątrz lokalu:

1. remont, naprawę i konserwację całej instalacji centralnego ogrzewania,
2. remont, naprawę i konserwację pionów instalacji zimnej i ciepłej wody do zaworów odcinających przed odbiornikami włącznie oraz kanalizacji a także odcinków ww. instalacji znajdujących się poza lokalem, który obsługują,
3. remont, naprawę i konserwację instalacji gazowej do zaworu odcinającego przed odbiornikiem włącznie, z wyłączeniem licznika gazowego,
4. remont i naprawę instalacji elektrycznej do zabezpieczeń obwodowych w lokalu, z wyłączeniem tych zabezpieczeń,
5. naprawę płyt balkonowych.

§14

Spółdzielnia jako zarządzający zasobami mieszkaniowymi zobowiązana jest do wykonywania okresowych kontroli obiektów budowlanych wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych w terminach i na zasadach określonych przepisami ustawy Prawo budowlane.

§15

W ramach środków uchwalonych na remonty i konserwacje w roku obrachunkowym w pierwszej kolejności wykonywane być powinny:

- a) roboty w stanach awaryjnych lub zagrażających awarią,
- b) roboty wynikające z decyzji organów państwowego nadzoru budowlanego,
- c) roboty wynikające z planów rzeczowych przyjętych i uchwalonych przez uprawnione organy.

§ 16

Posiadacze tytułów prawnych do lokali mieszkalnych i użytkowych oraz najemcy są zobowiązani do:

1. poinformowania Spółdzielni o tym ile osób przebywa w lokalu na pobyt stały lub czasowy oraz bezzwłocznego zgłoszenia w administracji osiedla zmian w tym zakresie,
2. wnoszenia terminowo i w pełnej wysokości opłaty związanej z użytkowaniem lokalu,

3. przestrzegania wraz z pozostałymi użytkownikami lokalu regulaminu porządku domowego oraz chronienia przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania (klatki schodowe, korytarze, dźwigi osobowe, korytarze piwniczne, pomieszczenia zsypów itp.) oraz otoczenia budynku i majątku wspólnego Spółdzielni,
4. utrzymania lokalu mieszkalnego wraz z przynależnymi do niego pomieszczeniami w należytym stanie technicznym i sanitarnym wykonując pełen zakres remontów, napraw i konserwacji a w szczególności:
 - a) malowania lub tapetowania ścian i sufitów,
 - b) naprawy tynków i okładzin ściennych,
 - c) konserwowania, naprawy i wymiany - w razie potrzeby - podłóży, podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych,
 - d) malowania, naprawy i wymiany stolarki okiennej i drzwiowej,
 - e) naprawiania i wymiany instalacji elektrycznej od zabezpieczeń obwodowych w lokalu włącznie oraz całego osprzętu tej instalacji,
 - f) naprawiania i wymiany armatury oraz wszystkich urządzeń sanitarnych (wannы, umywalki, miski ustępowe, zlewozmywaki, zlewy, spłuczki, baterie wannowe, umywalkowe i zlewozmywakowe itp.) i kuchennych (piece, podgrzewacze wody) oraz kotłów gazowych jedno - lub dwufunkcyjnych i innych indywidualnych źródeł ciepłej wody i centralnego ogrzewania wraz z instalacyjnymi podłączeniami do pionów za wyjątkiem podłączeń instalacji gazowej (do zaworu odcinającego przed odbiornikiem),
 - g) konserwacji, naprawy i wymiany wbudowanych mebli oraz innych elementów trwałego wyposażenia lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych,
 - h) malowania i ochrony przed korozją przewodów i grzejników centralnego ogrzewania, prowadzonych nawierzchni nowo powstałych przewodów instalacyjnych oraz balustrad balkonowych,
 - i) ochrony przed korozją płyt balkonowych łącznie z balustradami i wymianą szyb balkonowych,
 - j) prowadzenia selektywnej zbiórki śmieci w miejscach do tego wyznaczonych.
5. niezwłocznego zgłaszania w Spółdzielni wszelkich awarii występujących w użytkowanym lokalu lub pomieszczeniach ogólnego użytku, których nie może usunąć we własnym zakresie,
6. naprawiania szkód, które powstały w zajmowanym lokalu lub pokrywania kosztów szkód które powstały w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni z jego winy lub osób wywodzących od niego prawo do przebywania w lokalu i zasobach Spółdzielni,
7. zgłaszania potrzeb mających wpływ na zakres świadczonych przez Spółdzielnię usług, w tym potrzebę odbioru odpadów stałych w ilościach lub o gabarytach nietypowych (zużyty sprzęt, meble, odpady z działalności gospodarczej) i wniesienia opłaty na pokrycie związanych z tym kosztów”

8. uzyskania zgody Zarządu Spółdzielni na zmianę sposobu użytkowania lokalu lub zmianę przeznaczenia lokalu bądź jego części,
9. wyposażenia lokalu w urządzenia do indywidualnego pomiaru zużycia wody i ciepła na ogrzewanie lokalu - według zatwierdzonych technicznych rozwiązań dla danego budynku,
10. w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest zobowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół,
11. po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:
 - a) dokonania okresowego a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni, albo osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, albo właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni,
12. jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu obciążającego Spółdzielnię lub przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu,
13. jeżeli rodzaj remontu budynku tego wymaga, osoby korzystające z lokalu lub budynku obowiązane są na żądanie i koszt Spółdzielni w uzgodnionym terminie przenieść się do lokalu zamiennego na okres wykonywania remontu, ściśle oznaczony i podany do wiadomości zainteresowanych. Okres ten nie może być dłuższy niż 12 miesięcy. W okresie używania lokalu zamiennego członek Spółdzielni bądź osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje własnościowe prawo do lokalu, albo właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

§17

Członek Spółdzielni, właściciel lub najemca może w zajmowanym lokalu na własny koszt wprowadzać ulepszenia pod warunkiem zabezpieczenia praw osób trzecich i wykonania robót zgodnie z wymaganiami przepisów i norm budowlanych - ponosząc ryzyko za skutki prowadzonych robót.

§18

Osobom posiadającym tytuły prawne do lokali nie przysługuje względem Spółdzielni roszczenie o zwrot poniesionych nakładów, wydatków na remonty, naprawę i konserwację lokali ani roszczenie o zwrot równowartości ulepszeń wprowadzonych w lokalach.

§19

1. Ulepszenia, zmiany budowlane i doposażenie lokalu, na które wymagana jest zgoda Zarządu Spółdzielni:
 - a) zmiana sposobu użytkowania lokalu,
 - b) zmiana systemu zasilania urządzeń,
 - c) zabudowanie pionów instalacji ciepłej, wodnej, kanalizacyjnej i gazowej
 - d) likwidacja lub przebudowa ścianek działowych, łączenie lub wydzielanie pomieszczeń łazienek i wc, zmiana miejsc usytuowania otworów drzwiowych,
 - e) montaż mierników poboru zimnej i ciepłej wody,
 - f) założenie talerza telewizji satelitarnej oraz innych anten,
 - g) montaż reklam.
2. Na ulepszenia, zmiany budowlane i doposażenie lokalu wyszczególnione w ust. 1 Zarząd Spółdzielni wydaje zgodę na piśmie.
3. Bez uzasadnionej przyczyny Zarząd Spółdzielni nie może odmówić wydania wyżej wymienionej zgody.

§20

W stosunku do ulepszeń wprowadzonych bez zachowania powyższego trybu i jeśli zagrażają one bezpieczeństwu technicznemu lub naruszają interesy osób trzecich - na żądanie Zarządu Spółdzielni członek-użytkownik lokalu zobowiązany jest je usunąć.

§21

Zarząd Spółdzielni zawierając umowy najmu lokalu mieszkalnego lub użytkowego może poszerzyć lub uszczegółwić zakres obowiązków stron.

III . Zdawanie lokalu do Spółdzielni.

§22

Spółdzielnia przejmuje lokale mieszkalne do których wygasło prawo do lokalu.

§23

W ciągu 3 miesięcy po wygaśnięciu tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego osoby, którym przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu, oraz zamieszkujące w tym lokalu osoby, które prawa swoje od nich wywodzą, są obowiązane do opróżnienia lokalu. Na Spółdzielni nie ciąży obowiązek dostarczenia innego lokalu. Przepis ten stosuje się odpowiednio w wypadku wygaśnięcia tytułu prawnego do korzystania z lokalu użytkowego, o ile umowa nie stanowi inaczej.

§24

1. Przejęcia lokalu dokonuje Spółdzielnia sporządzając protokół zdawczo-odbiorczy.
2. Jeżeli dotychczasowy użytkownik lub osoby wywodzące swoje prawa od niego są nieobecni lub odmawiają udziału w akcie przekazania lokalu, przejęcia lokalu i spisania protokołu może dokonać Spółdzielnia po przeprowadzeniu postępowania wyjaśniającego. Postępowanie wyjaśniające polega na:
 - a) ustaleniu stanu faktycznego tj. kto miał prawo zamieszkiwać w lokalu, kto jest zameldowany, ewentualny obecny adres przebywania, zamieszkiwania osób uprawnionych lub bliskich itp., w nieprzekraczalnym terminie 14 dni,
 - b) z przeprowadzonego rozpoznania inspektor rejonu lub gospodarz domu sporządza notatkę służbową i przekazuje ją pracownikowi ds. członkowsko-mieszkaniowych i lokali użytkowych;
 - c) pracownik ds. członkowsko-mieszkaniowych i lokali użytkowych powiadamia osoby uprawnione o wygaśnięciu prawa do lokalu oraz uprawnieniach spadkobierców i osób bliskich wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wyznaczając termin złożenia w Spółdzielni dokumentów potwierdzających uprawnienia - listem poleconym za zwrotnym poświadczeniem doręczenia.
 - d) po upływie ustalonego terminu i braku reakcji ze strony osób uprawnionych Spółdzielnia ma prawo podjąć działania zmierzające do ustalenia następców prawnych lub ustanowienia tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby w drodze przetargu.
3. W odniesieniu do lokali, do których wygasło spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, w czasie oczekiwania na zgłoszenie osób uprawnionych do ustanowienia tytułu prawnego do lokalu, Spółdzielnia może go komisyjnie przejąć. Komisję w sprawie sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego w składzie 3-osobowym powołuje Kierownik ds. eksploatacji - Pełnomocnik Zarządu. Komisja sporządza protokół zdawczo-odbiorczy lokalu opisując stan techniczny pomieszczeń i urządzeń oraz zabezpiecza lokal.
4. Z kwoty wkładu mieszkaniowego wniesionego w związku z ustanowieniem nowego prawa do lokalu lub z wartości rynkowej uzyskanej w wyniku przetargu Spółdzielnia potrąca przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy oraz kwoty zaległych opłat z tytułu korzystania i eksploatacji lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu. Różnica podlega rozliczeniu z byłym członkiem spółdzielni lub osobami wywodzącymi od niego prawa. W przypadku braku możliwości ustalenia osób uprawnionych – nadwyżka zostaje zabezpieczona przez Spółdzielnię na rachunkach bankowych Spółdzielni do czasu upływu terminu przedawnienia roszczenia o zwrot wkładu mieszkaniowego lub wypłatę wartości rynkowej lokalu.

IV. Pozostałe zagadnienia związane z użytkowaniem lokali.

§25

1. Wyposażenie obiektów i lokali w urządzenia służące do pomiaru lub podziału zużycia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania oraz eksploatacja tych urządzeń spoczywa na Spółdzielni.
2. Użytkownicy lokali w których rozmieszczone zostały tzw. podzielniki zużycia ciepła obowiązani są do:
 - a) przestrzegania wskazań co do sposobu obchodzenia się z tymi urządzeniami.
 - b) udostępniania Spółdzielni znajdujących się w ich lokalach urządzeń służących do pomiaru i określania rozdziału zużycia energii cieplnej do ich obsługi i kontroli.

§26

Koszty instalacji urządzeń do pomiaru zużycia lub podziału energii cieplnej ujmowane są w planach gospodarczych nieruchomości i pokrywane są zgodnie z ustaleniami tych planów. Efekty rozliczeń kosztów energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania po wprowadzeniu opomiarowania jego zużycia, zaliczane są osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu zajmującej opomiarowany lokal.

§27

Niewypełnianie przez użytkownika lokalu (członka Spółdzielni, właściciela, najemcę lub osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego) obowiązku utrzymywania zajmowanego lokalu w należyтым stanie technicznym i sanitarnym, która prowadzi do degradacji substancji mieszkaniowej, upoważnia i zobowiązuje Spółdzielnię do wystąpienia o bezzwłoczne usunięcie wskazanych uchybień eksploatacyjnych przez tę osobę. Uporczywe uchylanie się od obowiązku należytej dbałości o zajmowany lokal oraz utrudnianie przeprowadzenia przez Spółdzielnię niezbędnych robót w zajmowanym lokalu, obliguje Spółdzielnię do podjęcia działań w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym i sądowym.

§28

Korzystanie z pomieszczeń i urządzeń ogólnego użytku oparte jest na zasadzie powszechnej dostępności dla mieszkańców obsługiwanej nieruchomości, którzy winni użytkować je zgodnie z przeznaczeniem wykazując należyłą troskę o ich stan techniczny i sanitarny.

V. Postanowienia końcowe

§ 29

Wszelkie sprawy nie ujęte w tym dokumencie a dotyczące zasad zasiedlania, użytkowania i zdawania lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „POJEZIERSKA” w Łodzi regulowane są na podstawie odrębnych przepisów prawnych oraz podlegają interpretacji Statutowych Organów Spółdzielni.

§30

Dokument niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą nr 110/2021 w dniu 23.02.21 z mocą obowiązującą od dnia uchwalenia.

SEKRETARZ
RAI NADZORCZEJ
Ewa Wróblewska
mgr Ewa Wróblewska

PRZEWODNICZĄCY
RAI NADZORCZEJ
Jan Adamczyk
Jan Adamczyk