

UCHWAŁA NR .....<sup>18</sup>/2017

Rady Nadzorczej Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie  
podjęta na posiedzeniu w dniu 27.09.2017 r.

**w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu w sprawie określenia zasad rozliczeń  
Spółdzielni z użytkownikami i najemcami zdającymi lokale**

Na podstawie § 83 ust. 1 pkt 31) Statutu Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Lesznie Rada Nadzorcza Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwala co następuje:

**§ 1**

Zatwierdza Regulamin w sprawie określenia zasad rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami  
i najemcami zdającymi lokale.

**§ 2**

Traci moc Regulamin w sprawie określenia zasad rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami i  
najemcami zdającymi lokale, zatwierdzony Uchwałą nr 25/2013 Rady Nadzorczej z dnia  
20.06.2013r.

**§ 3**

Regulamin obowiązuje od dnia uchwalenia.

**§ 4**

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni

Uchwałę sporządzono w 3 egz. przez dział GZM.

Sekretarz Rady Nadzorczej  
Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Lesznie

Wiesław Maruśza

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Lesznie

Paweł Ciestelski

## **REGULAMIN**

### **W SPRAWIE OKREŚLENIA ZASAD ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI Z UŻYTKOWNIKAMI I NAJEMCAMI ZDAJĄCYMI LOKALE**

**Leszno, wrzesień 2017**

## **Rozdział I**

### **Postanowienia ogólne**

#### **§ 1.**

Celem niniejszego regulaminu jest określenie zasad rozliczeń Spółdzielni z osobami zdającymi lokale mieszkalne i użytkowe, w tym garaży, na rzecz Spółdzielni.

#### **§ 2.**

Regulamin opracowano w oparciu o:

- Ustawę z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U z 2001r. Nr 4, poz. 27z późn.zm.);
- Statut Spółdzielni
- stosowne umowy zawarte pomiędzy Spółdzielnią, a osobami użytkującymi lokal.

#### **§ 3.**

Użyte w regulaminie pojęcia oznaczają:

1. **użytkownik** – osoba będąca członkiem spółdzielni i posiadająca spółdzielcze prawo do lokalu; osoba będąca członkiem spółdzielni i posiadająca odrębną własność; osoba posiadająca odrębną własność i nie będąca członkiem spółdzielni; osoba zajmująca lokal bez prawa
2. **najemca** – osoba zajmująca lokal na podstawie umowy najmu;

#### **§ 4.**

1. Spółdzielnia zobowiązana jest do przekazywania lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym, w którym zawiera aktualne wskazania urządzeń pomiarowych oraz stan techniczny i wyposażenie lokalu.
2. Użytkownik i najemca lokalu winien lokal wykorzystywać zgodnie z przeznaczeniem, dbać w należyty sposób o jego stan sanitarno-techniczny.

## **Rozdział II**

### **Zasady rozliczeń finansowych spółdzielni z użytkownikami zwalnającymi lokale mieszkalne**

#### **§ 5.**

Użytkownik zdający lokal obowiązany jest:

1. przekazać lokal Spółdzielni w stanie opróżnionym lub pokryć koszty opróżnienia go przez Spółdzielnię,
2. usunąć uszkodzenia lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu, powstałych z winy użytkownika lub osób z nim zamieszkałych,
3. pokryć koszty uzupełnienia brakującego normatywnego wyposażenia lokalu (np. drzwi wejściowych, stolarki okiennej – w przypadku, gdy Spółdzielnia dokonała już jednokrotnej wymiany; brakujących grzejników).

#### **§ 6.**

Należności z tytułu opróżnienia lokalu mieszkalnego przez Spółdzielnię z pozostawionego wyposażenia, śmieci itp, zostają rozliczone z wkładu osoby uprawnionej.

#### **§ 7.**

Obowiązek uiszczania opłat za lokal przez użytkownika zwalnającego lokal, ustaje z dniem protokółarnego zdania lokalu na rzecz Spółdzielni.

#### **§ 8.**

Pozostawienie ponadnormatywnego wyposażenia w zwalnianym lokalu jest dopuszczalne, wyłącznie gdy użytkownik zwalnający lokal rzeknie się jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu oraz zostanie ono uznane przez Spółdzielnię za przydatne.



## Rozdział III

### Zasady rozliczeń finansowych spółdzielni z najemcami zwalnającymi lokale użytkowe

#### § 9.

Najemca lokalu zwalnający lokal obowiązany jest:

1. przekazać lokal Spółdzielni w co najmniej nie pogorszym stanie technicznym w stosunku do stanu lokalu w dniu przejścia do użytkowania, zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.
2. usunąć uszkodzenia lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu, powstałych z winy użytkownika,
3. pokryć koszty zużycia bądź wymiany urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia lokalu, stanowiących normatywne wyposażenie lokalu. Ocenę zużycia dokonuje się na podstawie stanu faktycznego.

#### § 10.

Spółdzielnia może odstąpić od zasad określonych w § 11 pod warunkiem, iż najemcy zwalnający i obejmujący lokal, złożą pisemne oświadczenie o uregulowaniu tych rozliczeń między sobą i nie będą wnosić względem Spółdzielni roszczeń z tego tytułu lub obejmujący lokal oświadczy, że przejmuje zobowiązania, o których mowa w § 11 po zwalnianym lokalu.

#### § 11.

Podstawą do ustalania kosztów zużycia urządzeń techniczno-sanitarnych jest ich wartość w stanie nowym, ustalona według cen detalicznych podwyższonych o koszty instalacji urządzeń, obowiązujących w dniu zwolnienia lokalu. W przypadku braku aktualnej ceny urządzenia (np. z uwagi na zaprzestanie produkcji), jego wartość w stanie nowym ustala się wg ceny urządzenia podobnego, co do wartości techniczno-użytkowej i estetycznej.

#### § 12.

Obowiązek uiszczania czynszu i innych opłat przez najemcę zwalnającego lokal, ustaje z dniem protokólnego zdania lokalu na rzecz Spółdzielni.

## Rozdział IV

### Postanowienia końcowe

#### § 13

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie, zastosowanie mają odpowiednie przepisy aktów prawnych wyszczególnionych w § 2 i są rozstrzygane indywidualnie przez Zarząd Spółdzielni. Od decyzji Zarządu użytkownikowi i najemcy przysługuje prawo odwołania do Rady Nadzorczej.

#### § 14.

Traci moc Regulamin w sprawie określenia zasad rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami i najemcami zdającymi lokale, zatwierdzony Uchwałą nr 25/2013 Rady Nadzorczej z dnia 20.06.2013r.

#### § 15.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą nr 13.../2017 Rady Nadzorczej Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lesznie z dnia 17.09.2017r. i obowiązuje z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej  
Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Lesznie  
  
Wiesław Marusza

RADA NADZORCZA  
LESZCZYŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ  
Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Lesznie  
  
Paweł Ciesielski



# Protokół zdawczo-odbiorczy

sporządzony w dniu ..... r. w Lesznie

dot. lokalu użytkowego przy ul. .... w Lesznie o pow. użytkowej ..... m<sup>2</sup> wraz z przynależną piwnicą o pow. .... m<sup>2</sup>

Przejmujący: **LESZCZYŃSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA** reprezentowana przez:

Przekazujący: ..... reprezentowany przez:

Lokal użytkowy posiada następujące wyposażenie, instalacje i urządzenia:

Urządzenia	Ilość	Uwagi
rodzaj		
<b>Instalacja wodno-kanalizacyjna</b>		
umywalka		Zdający czynsz za lokal płaci do dnia
bateria przy umywalce		Zdający /Przejmujący oświadcza, iż wszelką korespondencję
muszla ustępowa		dot. przedmiotowego lokalu należy kierować na adres:
sedes		
spluczka		
zlewozmywak		
pisuar		Zdający oświadcza, że przyjmuje korygującą fakturę Vat
<b>Instalacja elektryczna</b>		
gniazda wtyczkowe - pojedyncze (z uziemn.)		z tytułu rozliczenia kosztów c.o. za okres
gniazda wtyczkowe - z uziemieniem podwójne		Rozliczenie kosztów c.o. nastąpi po zakończeniu sezonu
gniazda wtyczkowe - hermetyczne		Zdający zleca by ewentualną nadpłatę przekazać w pierwszej
wyłączniki pojedyncze		kolejności na poczet ewentualnego zadłużenia, a w razie
wyłączniki podwójne i seryjne		dopłaty zdający oświadcza, że ureguluje zgodnie z terminem
oprawy z kulą mleczną / plafoniera-		wykazany na fakturze. Faktury o których mowa należy
oświetlenie - lampy jarzeniowe ( )		wysłać na podany w niniejszym protokole adres.
oświetlenie halogenowe / lampy hermet/ punkt świetlny		W dniu przekazania lokalu dokonano odczytu podzielników
<b>Instalacja grzewcza</b>		
grzejniki żebrowe		kosztów c.o. w odrębnym protokole podpisanym przez strony.
fafir		Rozliczenie kosztów c.o. nastąpi po zakończeniu sezonu
<b>Inne rodzaje wyposażenia</b>		
<b>posadzka:</b>	wykładzina, lastriko (zaplecze)	
	plytki ceram. (sala sprzedaży)	
<b>drzwi:</b>	plytowe pełne	
	z małą szybą + z dużą szybą	
	metalowe	
	wejściowe	
<b>okna:</b>	zespolone	
	skrzynkowe	
	krosnowe z naswietlem	
	wystawowe	
<b>inne wyposażenie:</b>		Zdającego/Przejmującego poinformowano o obowiązku zgłoszenia faktu przejęcia
		lokalu w Zakładzie Energetycznym, celem przepisania umowy
		na dostawę e.e. w terminie 7 dni od daty jego przejęcia
<b>licznik energii elektr.</b>		
	stan I : ; stan II :	
	stan :	
zawory termostatyczne		
elektromiczne podzielniki kosztów c.o.		<b>LSM odstepuje / nie odstepuje od naliczenia amortyzacji urządzeń</b>
<b>nr i stan licznika wody :</b>	stan	<b>sanitarno-technicznych</b>
licznik gazu nr -	stan	Nowy najemca nie wnosi żadnych uwag do stanu technicznego
tablica elektryczna		lokalu i oświadcza że stan lokalu był mu znany przed podpisaniem
inne		umowy.

Przekazujący wydał przejmującemu komplet posiadanych kluczy od lokalu w ilości ..... szt.

Protokół niniejszy został sporządzony w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron

Żadna ze stron nie wnosi uwag do niniejszego protokołu co potwierdza podpisem.

Przejmujący odpowiedzialnym za lokal staje z dniem jego przekazania.

przekazujący

przejmujący

(pieczęć Spółdzielni)