

REGULAMIN
rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasad
ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w
Ząbkowicach Śląskich

Podstawa prawna

Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn.zm.)

Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn.zm.)

Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późn.zm.)

Kodeks Cywilny

Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz.733 z późn.zm.)

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Ząbkowicach Śląskich

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin ustala zasady określające koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady ustalania opłat na ich pokrycie przez użytkowników lokali mieszkalnych.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu Regulaminu obejmuje zasoby lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni oraz nieruchomości wspólne objęte jej zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków oraz służące prowadzeniu przez spółdzielnie działalności administracyjnej, społecznej, kulturalnej i oświatowej.

§ 2

Użyte w niniejszym regulaminie określenia oznaczają:

- **użytkownik lokalu** – właściciel (współwłaściciel) lokalu stanowiącego odrębną własność, członek spółdzielni posiadający (współposiadający) lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba nie będąca członkiem spółdzielni posiadająca (współposiadająca) własnościowe prawo do lokalu, najemca i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego
- **części wspólne nieruchomości** - grunt oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu wyodrębnionego. Do części wspólnych nieruchomości zaliczamy w szczególności: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, wózkownie, pomieszczenia techniczne (wymyennikownie itp.), zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i

kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna w klatkach schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, a także do urządzenia odbiorczego danej instalacji, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości

- **mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania** – nieruchomości, budowle, mała architektura, będące własnością spółdzielni, służące nieruchomości, w której jest usytuowany wyodrębniony lokal, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez właściciela lokalu wyodrębnionego, określone przez spółdzielnię. Do mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania zaliczamy w szczególności chodniki, ciągi pieszo-jezdne, parkingi i zatoki parkingowe, elementy małej architektury, tereny zielone, utwardzone place, boksy śmietnikowe, infrastrukturę techniczną nie należącą do części wspólnej nieruchomości
- **mienie ogólne spółdzielni** – nieruchomości, budowle, mała architektura, utwardzone place i inne urządzenia będące własnością spółdzielni, nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcje do wyodrębnienia, służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez spółdzielnię
- **powierzchnia użytkowa lokalu** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania, którą ujęto w Uchwale Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności
- **pomieszczenie przynależne** - należy przez to rozumieć piwnicę przypisaną do lokalu mieszkalnego w Uchwale Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności
- **udział w nieruchomości wspólnej** stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią użytkową pomieszczenia przynależnego (piwnicy) do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali łącznie z powierzchnią użytkową pomieszczeń do nich przynależnych
- **okres rozliczeniowy** – okres, za który spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów z naliczonymi zaliczkami na poczet tego okresu np. kwartał, półrocze, rok
- **osoba zamieszkała** – osoba zameldowana na stałe lub tymczasowo i osoba przebywająca (będąca i nocująca) w lokalu – nie musi być zameldowana na stałe lub tymczasowo

§ 3

1. Koszty i przychody z opłat za używanie lokali o których mowa w art. 4 ust. 1 – 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Wpływy i wydatki funduszu remontowego podlegają ewidencji na poszczególne nieruchomości.
2. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok bilansowy (kalendarzowy). Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a pobranymi opłatami od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Okres rozliczeniowy kosztów dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody do lokali oraz kosztów dostawy wody do lokali i odprowadzania ścieków określony jest w odrębnych regulaminach zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
4. Jednostką rozliczeniową służącą do obciążania poszczególnych lokali kosztami jest:
 - a) powierzchnia użytkowa lokalu wyrażona w m²

- b) wskazania urządzeń pomiarowych w lokalu,
 - c) liczba osób zamieszkałych w lokalu
 - d) ilość urządzeń pomiarowych lub podzielnikowych w lokalu
 - e) udział we współwłasności nieruchomości wspólnej
 - f) lokal
5. W przypadku zawarcia umowy w sprawie przeniesienia spółdzielczego prawa do lokalu w prawo własności odrębnej, zmiana zasad dotyczących ustalania kosztów i wysokości opłat za używanie lokalu obowiązuje od 1-go dnia następnego miesiąca po miesiącu, w którym nastąpiło zawarcie umowy.

§ 4

1. Koszty gospodarki zasobem mieszkaniowym obejmują :
- koszty utrzymania i eksploatacji lokali
 - koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości
 - koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości
 - koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie ogólne spółdzielni
 - koszty działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej

II. ZASADY KWALIFIKOWANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW

§ 5

1. Do kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu zalicza się w szczególności :
- a) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do lokalu oraz koszty korzystania z wodomierzy zainstalowanych w lokalu (związane z wymianą i legalizacją wodomierzy itp.)
 - b) koszty wywozu nieczystości stałych z nieruchomości,
 - c) koszty podatku od nieruchomości za lokal i pomieszczenie przynależne (piwnice),
 - d) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody do lokalu, jeżeli lokal jest wyposażony w instalację ciepłej wody otrzymanej z zewnętrznego dla nieruchomości źródła (kotłownia, wymiennikownia itp.)
2. Rozliczanie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do lokalu określa „Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej w Ząbkowicach Śl.”.
- Koszty badania (legalizacji), wymiany wodomierzy w ramach legalizacji lub inne z nimi związane, do których zalicza się:
- a) koszty usługi związanej z badaniem lub wymianą wodomierzy,
 - b) koszty materiału zużytego w związku z realizacją w/w usługi,
 - c) podatek VAT dotyczących w/w usługi i materiałów
- ewidencjonuje się z podziałem na poszczególne nieruchomości budynkowe, w których nastąpiła ich wymiana lub badanie. Rozliczenia tych kosztów dokonuje się proporcjonalnie do ilości (szt.) wodomierzy zainstalowanych w lokalach mieszkalnych danej nieruchomości.
3. Koszty wywozu nieczystości stałych ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie dla każdej

nieruchomości. Jeżeli odbiorca nieczystości obciąża Spółdzielnię wg ceny za jedną zamieszkałą osobę w nieruchomości to rozliczenie kosztów wywozu nieczystości stałych na poszczególne nieruchomości odbywa się wg liczby osób zamieszkałych w lokalach w nieruchomości. W przypadku wystąpienia różnicy między kosztami a przychodami z tytułu opłat za wywóz nieczystości z nieruchomości (np. dodatkowy wywóz) różnica jest odnoszona w ciężar kosztów lub uznane przychodów z eksploatacji nieruchomości wspólnej i rozliczana proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w tej nieruchomości.

4. Koszty podatku od nieruchomości przypadające na poszczególne lokale oraz pomieszczenia przynależne w nieruchomości z wyłączeniem lokali o statusie odrębnej własności ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości w oparciu o stawki uchwalone przez Radę Miasta. Podatek od nieruchomości dotyczący lokali i pomieszczeń przynależnych do lokalu o statusie odrębnej własności rozliczany jest bezpośrednio przez właścicieli lokali w Urzędzie Miasta.
5. Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody na poszczególne lokale oraz kosztów usługi rozliczenia dostawy ciepła określa „Regulamin rozliczeń energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową w Ząbkowicach Śl. a użytkownikami lokali”.

§ 6

1. Do kosztów utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości zalicza się w szczególności:

- a) koszty energii elektrycznej zużywanej w nieruchomości wspólnej,
- b) koszty utrzymania terenów zielonych i czystości w częściach wspólnych nieruchomości
- c) koszty podatku od części nieruchomości wspólnej, nieruchomości gruntowej oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
- d) koszty ubezpieczenia majątkowego,
- e) koszty napraw i konserwacji nieruchomości zaliczanych do obowiązków Spółdzielni, w tym koszty utrzymania zespołu konserwatorów oraz obowiązkowych badań, pomiarów, przeglądów itp. wynikających z przepisów Prawa budowlanego,
- f) koszty konserwacji instalacji domofonowej,
- g) koszty usług kominiarskich,
- h) koszty zarządzania (narzut kosztów ogólnych spółdzielni oraz kosztów ogólnych administracyjno-technicznych) i administrowania nieruchomością
- i) koszty odpisu na remonty zasobów mieszkaniowych,
- j) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do budynku mieszkalnego wynikające z różnicy między fakturą dostawcy a kosztami rozliczonymi na poszczególne lokale,
- k) koszty abonamentu za liczniki główne zimnej wody
- l) koszty innych usług nie wymienionych powyżej, a stanowiących koszty eksploatacji nieruchomości wspólnych,

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości bez względu na to czy dokonano wyodrębnienia lokalu, czy też nie. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.

2. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości lub dokonanych rozliczeń (rozdzielników kosztów) na niniejszych zasadach tj.
- a) koszty energii elektrycznej zużywanej w częściach wspólnych obciążają nieruchomość według zużycia odczytanego z liczników energii elektrycznych zgodnie z fakturami zakładu energetycznego
 - b) koszty ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych, oc lub innych ubezpieczeń obciążają nieruchomość w oparciu o zawarte polisy przez spółdzielnię i naliczone składki ubezpieczeniowe
 - c) koszty utrzymania i czystości zieleni za nieruchomości wspólnej obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawcę usługi i załączonymi rozdzielnikami tych kosztów a także w oparciu o prowadzoną ewidencję i rozliczenie kosztów utrzymania czystości i zieleni dotyczącą wykonawstwa własnej grupy konserwatorów
 - d) koszty konserwacji, drobnych napraw i przeglądów wynikających z przepisów prawa budowlanego obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawców usług dostawców materiałów i w oparciu o prowadzoną ewidencję i rozliczenie kosztów konserwacji dotyczącą wykonawstwa własnej grupy konserwatorów
 - e) koszty usług kominiarskich obciążają nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawcy tych usług i zakresem świadczonych usług na danej nieruchomości
 - f) koszty zarządu (administrowania) nieruchomością wspólną obciążają daną nieruchomość w oparciu o prowadzoną odrębną ewidencje księgową kosztów ogólnych zarządu spółdzielni i kosztów ogólnych administracyjno-technicznych, zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont) oraz uchwałą Rady Nadzorczej w sprawie ich rozliczania.
 - g) odpis na fundusz remontowy tworzony jest zgodnie z art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i regulaminem funduszu remontowego
 - h) wszelkie inne koszty , nie wymienione powyżej i poniesione przez spółdzielnię, a dotyczące części wspólnej nieruchomości obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawców lub wynikają z prowadzonej odrębnej ewidencji księgowej spółdzielni zgodnie z obowiązującym podziałem kalkulacyjnym kosztów
3. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości są elementem kalkulacyjnym opłaty eksploatacyjnej i ponoszą je proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokalu wszyscy użytkownicy lokali w danej nieruchomości.

§ 7

1. Do kosztów utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez określona grupę nieruchomości zalicza się w szczególności :

- a) koszty podatku od nieruchomości
- b) koszty opłaty za wieczyste użytkowanie terenu
- c) koszty utrzymania czystości i zieleni
- d) koszty drobnych napraw, remontów i przeglądów wynikających z prawa budowlanego dotyczącego mienia wspólnego
- e) koszty energii elektrycznej wg zużycia dotyczącego mienia wspólnego
- f) koszty zarządu (administrowania) nieruchomością wspólną obciążają daną nieruchomość w oparciu o prowadzoną odrębną ewidencje księgową kosztów ogólnych zarządu spółdzielni

i kosztów ogólnych administracyjno-technicznych, zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont) oraz uchwałą Rady Nadzorczej w sprawie ich rozliczania.

- g) odpis na fundusz remontowy tworzony na podstawie art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i regulaminem funduszu remontowego
- h) inne koszty związane z mieniem spółdzielni przeznaczonym do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości

2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego są ewidencjonowane odrębnie dla danej grupy nieruchomości, dla których to mienie ogólne jest przeznaczone.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego zalicza się wszystkie koszty poniesione na to mienie, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tego mienia nie korzystali.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego ponoszą proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu wszyscy użytkownicy lokali w budynkach, dla których to mienie jest przeznaczone do korzystania.
5. Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia spółdzielni służącego do wspólnego korzystania przez użytkowników dwóch lub więcej nieruchomości są elementem kalkulacyjnym opłaty eksploatacyjnej i rozliczane są na te nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

§ 8

1. Do kosztów mienia ogólnego spółdzielni zalicza się w szczególności :
 - a) koszty podatku od nieruchomości
 - b) koszty opłaty za wieczyste użytkowanie terenu
 - c) koszty utrzymania czystości i zieleni
 - d) koszty drobnych napraw, remontów i przeglądów wynikających z prawa budowlanego a dotyczącego mienia ogólnego
 - e) koszty energii elektrycznej wg zużycia dotyczącego mienia ogólnego
 - f) koszty zarządu (administrowania) nieruchomością wspólną obciążają daną nieruchomość w oparciu o prowadzoną odrębną ewidencje księgową kosztów ogólnych zarządu spółdzielni i kosztów ogólnych administracyjno-technicznych, zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont) oraz uchwałą Rady Nadzorczej w sprawie ich rozliczania.
 - g) odpis na fundusz remontowy tworzony na podstawie art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w oparciu o regulamin funduszu remontowego
 - h) inne koszty związane z mieniem ogólnym spółdzielni
2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego są ewidencjonowane ogólnie dla całego zasobu lokalowego spółdzielni.
3. Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia ogólnego spółdzielni są elementem kalkulacyjnym opłaty eksploatacyjnej i rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

§ 9

1. Do kosztów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej zalicza się w szczególności :
 - a) koszty związane z współuczestnictwem w organizacji z innymi podmiotami (świetlicami środowiskowymi, bibliotekami osiedlowymi, szkołami, klubami sportowymi, klubami seniorów itp. działającymi na terenie miejscowości w których znajdują się zasoby spółdzielni) zajęć dla dzieci, imprez, wycieczek, spotkań i prowadzenia innych zajęć w ramach działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej dla członków Spółdzielni
 - b) inne koszty bezpośrednio związane z tą działalnością.
2. Ewidencja kosztów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej prowadzona jest na wyodrębnionym koncie księgowym.
3. Koszty działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej finansowane są z:
 - pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni
 - dobrowolnych wpłat od osób prawnych i fizycznych.
 - dofinansowania uzyskanego od podmiotów gospodarczych, organizacji i instytucji publicznych,

Różnica między kosztami a przychodami z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej wpływa na wynik z pozostałej działalności Spółdzielni.

III. POŻYTKI I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBEM MIESZKANIOWYM

§ 10

1. Pożytki stanowią przychody spółdzielni z tytułu najmu, dzierżawy lub opłat za korzystanie z mienia stanowiącego część wspólną nieruchomości i są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni (w tym z wynajmu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni) po pokryciu kosztów tej działalności może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
4. Najemcy lokali i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w ust.1 i 3.

IV. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE

§ 11

1. Opłaty na pokrycie poszczególnych kosztów utrzymania i eksploatacji zasobu mieszkaniowego ustalane są na podstawie planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni uchwalanego przez Radę Nadzorczą.
2. Jeżeli w ciągu roku kalendarzowego występują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza dokonuje korekty planu rzeczowo - finansowego w całości lub w części.
3. Poszczególni użytkownicy lokali w zależności od posiadanego tytułu prawnego do lokalu, charakteru przeznaczenia lokalu, nieruchomości w której znajduje się lokal oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego mogą mieć zróżnicowane opłaty eksploatacyjne na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu
4. Wysokość opłat pobieranych przez Spółdzielnię uchwała Rada Nadzorcza, zgodnie z kompetencjami wynikającymi ze Statutu Spółdzielni w stosunku do opłat zależnych od Spółdzielni.
5. Wysokość opłat (zaliczek) za dostawę wody i odprowadzanie ścieków oraz wywozu nieczystości stałych uchwała Zarząd zgodnie z obowiązującymi stawkami za świadczenie tych usług. Zarząd ustala także wysokość zaliczki na poczet pokrycia kosztów dostawy energii cieplej na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody dostarczanej do lokali.
6. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia przez spółdzielnię lokalu do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem protokolarnego przekazania lokalu i zdania kluczy do spółdzielni.

§ 12

1. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie lub własnościowe) są obowiązani do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat :
 - zaliczki lub opłaty na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określone w dziale II niniejszego regulaminu
 - opłaty eksploatacyjnej z tytułu spółdzielczego prawa do lokalu obejmującej koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego spółdzielni i kosztów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej
 - opłaty eksploatacyjnej fundusz remontowy
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są obowiązani do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat :
 - zaliczki lub opłaty na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określone w dziale

II niniejszego regulaminu

- opłaty eksploatacyjnej z tytułu spółdzielczego prawa do lokalu obejmującej koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego spółdzielni
 - opłaty eksploatacyjnej fundusz remontowy
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wyodrębnionych, są obowiązani do uczestniczenia w kosztach związanych z ich utrzymaniem i eksploatacją poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:
- zaliczki lub opłaty na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określone w dziale II niniejszego regulaminu
 - opłaty eksploatacyjnej podstawowej obejmującej koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego spółdzielni i kosztów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej
 - opłaty eksploatacyjnej fundusz remontowy
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni obowiązani są do uczestniczenia w kosztach związanych z ich utrzymaniem i eksploatacją poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:
- zaliczki lub opłaty na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określone w dziale II niniejszego regulaminu
 - opłaty eksploatacyjnej podstawowej obejmującej koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania
 - opłaty eksploatacyjnej fundusz remontowy
5. Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego opłacają odszkodowanie w okresach miesięcznych, w wysokości obowiązujących opłat jakie byłyby obowiązane uiszczać, gdyby stosunek prawny nie wygasł, jednakże osoby te nie mają prawa uczestniczenia w pożytkach z działalności spółdzielni
6. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, niż lokale mieszkalne opłacają czynsz najmu w wysokości i według zasad określonych w zawartej ze Spółdzielnią umową najmu.

§ 13

1. Spółdzielnia może ustalić opłaty za wyłączne, z pominięciem innych użytkowników lokali w nieruchomości, korzystanie z klatek schodowych oraz innych części nieruchomości wspólnej.
2. Zasady wyłącznego korzystania przez jednego użytkownika z części klatki schodowej lub z innych części nieruchomości wspólnej oraz odpłatności z tego tytułu uchwała Zarząd Spółdzielni.
3. Przychody z opłat, o których wyżej mowa, są rozliczane osobno na nieruchomości i stanowią pożytki z nieruchomości wspólnej tych nieruchomości.

§ 14

1. W przypadku wynajęcia lub oddania w bezpłatne używanie lokalu, członkowie Spółdzielni lub osoby niebędące członkami Spółdzielni zobowiązane są do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tej czynności, celem właściwego naliczenia opłat za używanie lokalu, których wysokość uzależniona jest od liczby osób zamieszkałych w lokalu.

§ 15

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby o których mowa w art. 4 ust.1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni w szczególności energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody, dostawy zimnej wody oraz odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości stałych, spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w art.4 ust.1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

§ 16

1. Opłaty za używanie lokali zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 25-tego dnia każdego miesiąca. Za datę zapłaty uważa się wpływ środków na konto spółdzielni.
2. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości odsetek ustawowych. Na wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni ma prawo odstąpienia od dochodzenia odsetek w całości lub części.
3. Członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, 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. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
4. Za opłaty, o których mowa w art.4 ust.1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność wyżej wymienionych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
5. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której

przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 17

1. W ramach wnoszonych opłat za eksploatację i używanie lokali oraz za eksploatację i utrzymanie nieruchomości, w tym nieruchomości wspólnych Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić ich użytkownikom;
 - sprawną obsługę administracyjną i techniczną,
 - utrzymanie lokali i ich instalacji wewnętrznych w należyтым stanie technicznym- w zakresie dotyczącym obowiązków remontowych Spółdzielni wewnątrz lokali wyszczególnionych w regulaminie określającym obowiązki członka i spółdzielni w zakresie napraw wewnątrz lokali,
 - dostawę do lokali i utrzymanie normatywnych parametrów czynników eksploatacyjnych (woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie, pogrzenie wody, energia elektryczna)
 - sprawnego działania instalacji wewnętrznych budynku, w celu zabezpieczenia właściwego funkcjonowania instalacji wewnątrz lokali, w tym dokonywania ich remontów i wymiany oraz naprawy, legalizacji lub wymiany urządzeń pomiarowych znajdujących się na wejściu do budynku,
 - sprawnego działania urządzeń technicznych budynku
 - właściwego oświetlenia nieruchomości wspólnych, w tym głównie klatek schodowych i korytarzy oraz wejść do budynku
 - utrzymania budynku i nieruchomości w należyтым stanie technicznym, estetycznym, porządkowym i sanitarnym
2. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania przeglądów technicznych nieruchomości, jej instalacji oraz urządzeń w okresach wynikających z obowiązujących przepisów.
3. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/VIII/2012 r. i obowiązuje od dnia 01.09.2012 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Alicja Partyka

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Zenon Lepka