

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi

I Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 roku - Prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.
3. Ustawa z dnia 24.06. 1994 roku o własności lokali z późniejszymi zmianami.
4. Ustawa z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami,
5. Statut Nauczycielskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi.

II. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Niniejszy Regulamin określa zasady ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zasady ustalania wysokości obciążeń tymi kosztami samodzielnych lokali, zwanych dalej lokalami oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali .
2. Regulamin niniejszy obowiązuje członków Spółdzielni, właścicieli lokali, jak również posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie będących członkami Spółdzielni.

§ 2

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali , sfinansowane wkładami własnymi członków Spółdzielni oraz nie będących członkami Spółdzielni posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali i właścicieli lokali, stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje również nieruchomości wspólne, objęte zarządem Spółdzielni na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej.
3. Zgodnie z interpretacją ogólną nr DD6/8213/11/KWW/07/MB7/82 Ministra Finansów z 5 marca 2008 roku przez zasoby mieszkaniowe należy rozumieć podzielone na nieruchomości grunty własne i prawo wieczystego użytkowania gruntów oraz posadowione na tych gruntach budynki mieszkalne wraz z lokalami mieszkalnymi i pomieszczeniami przynależnymi do lokali mieszkalnych i wszystkie inne pomieszczenia oraz urządzenia techniczne budynków mieszkalnych jak: dźwigi osobowe, hydrofornie, klatki schodowe, pomieszczenia węzłów cieplnych, piwnice, komórki, balkony, loggie i garaże.
4. Do zasobów mieszkaniowych należą też budynki oraz pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim związane z administrowaniem i technicznym utrzymaniem budynków mieszkalnych.
5. Do zasobów mieszkaniowych należą również hydrofornie wolnostojące i uzbrojenie terenu, do którego zalicza się sieci rozpraszające wraz z urządzeniami, obiektami i przyłączami do budynków oraz budowle komunikacyjne jak: drogi osiedlowe, ulice i chodniki oraz inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie budynków mieszkalnych, jak np. latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, parkingi, trawniki, kontenery na nieczystości.

§ 3

1. Samodzielnym lokalem jest lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, który może stanowić odrębna własność.
2. 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 twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
3. Lokalem o innym przeznaczeniu jest samodzielny lokal wykorzystywany zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne, zwany dalej lokalem użytkowym lub garażem.

§ 4

Eksploatacja i utrzymanie zasobów mieszkaniowych obejmuje:

- 1) eksploatację i utrzymanie lokalu,
- 2) eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnych,
- 3) eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 5

Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są zobowiązani do pokrywania kosztów przez uiszczanie miesięcznych opłat, związanych z :

1. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
2. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni

§ 6

Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są zobowiązani do pokrywania kosztów przez uiszczanie miesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, związanych z :

1. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
2. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach i innych przychodach z działalności Spółdzielni.

§ 7

Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani do pokrywania kosztów przez uiszczanie miesięcznych opłat, związanych z :

1. eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
2. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
3. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 8

Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są zobowiązani do pokrywania kosztów przez uiszczanie miesięcznych opłat, związanych z :

1. eksploatacją i utrzymaniem ich lokali ,
2. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
3. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach i innych przychodach z działalności Spółdzielni.

§ 9

1. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu, na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, według zasad określonych w umowach najmu. Są oni także zobowiązani do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostaw wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości.
2. Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnych oraz pożytków i przychodów z działalności Spółdzielni.
3. Koszy przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane przychodami uzyskanymi z działalności, której te lokale służą.

§ 10

1. 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 we współwłasności nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą ciężary i wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
2. Pożytkami i innymi przychodami z nieruchomości wspólnej są :
 - a) przychody z reklam umieszczanych na terenie nieruchomości,
 - b) wynajem pomieszczeń wspólnych,
 - c) wynajem dodatkowych piwnic,
 - d) dzierżawa gruntów wchodzących w skład danej nieruchomości.
3. Spółdzielnia może przeznaczyć pożytki i przychody z nieruchomości stanowiących jej mienie na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.
4. Z dochodów i przychodów wymienionych w ust. 3 nie mogą korzystać właściciele nie będący członkami Spółdzielni.

§ 11

Spółdzielnia prowadzi również wynikową działalność gospodarczą, poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi, polegającą na obsłudze budynku hydroforni i rozliczaniu kosztów dostawy wody, wynajmowaniu lokali a ponadto na wydzierżawianiu gruntów oraz pozyskiwaniu przychodów finansowych z lokowania nadwyżek środków pieniężnych w bezpiecznych formach (lokatach bankowych), której wynik finansowy w postaci zysku lub straty podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie.

III. Jednostki rozliczeniowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 12

Jednostką organizacyjną dla rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi , zwanych dalej GZM jest nieruchomość, określona dla potrzeb ustalenia odrębnej własności lokali, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków budynek.

Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi poszczególnych rodzajów kosztów GZM są:

- a) m² powierzchni użytkowej lokalu,
- b) wskazania urządzeń pomiarowych,
- c) liczba osób stale zamieszkujących w lokalu, a także osób faktycznie korzystających z lokalu,
- d) lokal.

§ 13

Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest 1 m², stosuje się następujące zasady:

- a) do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, służącej celom mieszkalnemu i gospodarczemu użytkownika takich jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, powierzchnie pomieszczeń zajęte przez meble wbudowane lub obudowane.
- b) do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz powierzchnię pomieszczeń przynależnych takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, piwnice, powierzchnie zajęte przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.

Do ustalenia powierzchni użytkowej lokalu przyjmuje się powierzchnię ustaloną w przydziale lokalu bądź w projekcie technicznym, na podstawie którego lokal wybudowano. Wyniki pomiaru powierzchni podaje się z dokładnością do 0,01 m².

Powierzchnia użytkowa lokali przyjęta do rozliczeń kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinna być zgodna z powierzchnią przyjętą do określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali w danej nieruchomości.

Jeżeli do rozliczenia niektórych składników kosztów GZM fizyczną jednostką rozliczeniową jest udział w nieruchomości wspólnej to udział ten określa się w części ułamkowej, wynikającej z uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności dla danej nieruchomości wg wzoru :

Powierzchnia użytkowa lokalu

Suma powierzchni wszystkich lokali w nieruchomości

- Przez urządzenia pomiarowe, które są stosowane w rozliczeniach kosztów dostawy wody i ciepła do lokali rozumie się wodomierze, ciepłomierze i podzielniki kosztów ogrzewania.
- Jeżeli dla rozliczania niektórych składników kosztów eksploatacji nieruchomości fizyczną jednostką rozliczeniową jest liczba osób zamieszkałych w lokalu, to za te osoby uważa się osoby zamieszkujące w lokalu oraz osoby faktycznie przebywające w lokalu z zamiarem stałego pobytu, niezależnie od rzeczywistej liczby osób zameldowanych.
- Ustalenia liczby osób zamieszkałych w lokalu następują na podstawie pisemnych oświadczeń użytkowników lokali złożonych w biurze Zarządu Spółdzielni potwierdzających fakt przebywania, zameldowania lub wymeldowania z lokalu na pobyt stały lub czasowy.
- W przypadku stwierdzenia, że dane o liczbie osób zamieszkałych są nieprawdziwe, Spółdzielnia może dokonać korekty osób zamieszkałych w lokalu na podstawie sprawdzonych informacji.
- Za sprawdzone informacje uważa się : informacje uzyskane od organów administracji, komornika sądowego, policji i straży miejskiej.

IV. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 14

1. Spółdzielnia dokonuje rozliczeń kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz obciążeń użytkowników lokali na podstawie ustaleń rocznych planów gospodarczo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. W ramach planu gospodarczo-finansowego Spółdzielnia sporządza :
 - a) plan kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - b) plan rzeczowo-finansowy remontów,
 - c) plan kosztów i przychodów GZM.
3. Przy sporządzaniu planu kosztów GZM na dany rok uwzględnia się wynik z GZM roku poprzedniego.
4. Plan kosztów GZM sporządza się w podziale na oznaczone ewidencyjnie nieruchomości.
5. Wysokość jednostkowych składników opłat za używanie lokali uchwała Rada Nadzorczą na wniosek Zarządu.

§ 15

1. Okresem rozliczeniowym kosztów GZM jest rok kalendarzowy.
2. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i lokali określa odrębny Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Zasada ta nie dotyczy kosztów i opłat związanych z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków, jeżeli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań indywidualnych wodomierzy w lokalach, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
4. Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi składa się z sumy wyników GZM poszczególnych nieruchomości.

§ 16

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości, proporcjonalnie do udziału we współwłasności właścicieli lokali, członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i osób posiadających własnościowe prawo do lokalu nie będących członkami Spółdzielni.
2. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej zalicza się wszystkie koszty poniesione na nieruchomość wspólną, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z niej nie korzystali.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej dzieli się na :
 - a) koszty bezpośrednie, które odnosi się wprost na właściwe miejsca ich powstawania,
 - b) koszty pośrednie, które są rozliczane na poszczególne nieruchomości według zasad określonych w planie gospodarczo-finansowym i w przepisach prawa podatkowego z podziałem na rodzaje lokali , części wspólne nieruchomości oraz mienie Spółdzielni.

§ 17

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane są w podziale na oznaczone nieruchomości i obejmują :

1. obsługę eksploatacyjną i utrzymanie nieruchomości wspólnych, zwaną dalej eksploatacją nieruchomości,
2. podatek od nieruchomości,
3. odpisy na fundusz remontowy,
4. koszty stałe i zmienne zakupu ciepła,
5. dostawę wody i odprowadzenie ścieków,

§ 18

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) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych przypadające na nieruchomość,
- e) przeglądy instalacji gazowej, przewodów kominowych i elektrycznej,
- f) konserwacje i naprawy instalacji domofonowych,
- g) pozostałe usługi materialne i niematerialne,
- h) pozostałe wydatki związane z eksploatacją nieruchomości,
- i) narzut kosztów ogólnych zarządu nieruchomościami.

Koszty ogólne zarządu nieruchomościami obejmują wydatki na wynagrodzenia i świadczenia pracowników zatrudnionych w biurze zarządu Spółdzielni, materiały biurowe, amortyzację środków trwałych i wyposażenia, obsługę bankową dotyczącą opłat za lokale, usługi pocztowe, telekomunikacyjne, informatyczne i prawne oraz koszty utrzymania biura zarządu .

Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji nieruchomości jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 19

1. Koszty podatku od nieruchomości obejmują wydatki związane z opodatkowaniem nieruchomości i obiektów budowlanych będących własnością Spółdzielni oraz gruntów będących własnością Spółdzielni na podstawie odrębnych przepisów.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty są ewidencjonowane odrębnie dla oznaczonych nieruchomości i rozliczane odpowiednio na lokale według stawek podatkowych, wynikających z rocznej deklaracji podatkowej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.
3. Właściciele lokali, poczynając od miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło ustanowienie odrębnej własności lokalu są obciążeni kosztami podatku od nieruchomości tylko w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, a w pozostałej części dotyczącej odrębnej własności lokali rozliczają się bezpośrednio z gminą.
4. Jednostką rozliczeniową kosztów podatku od nieruchomości jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 20

1. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącym mienie Spółdzielni i mienie jej członków oraz osób nie będących członkami, nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych według zasad określonych w odrębnym regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w podziale na oznaczone nieruchomości.
3. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych niezbędnych do utrzymania zasobów w należytym stanie technicznym, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4. Odpisy na fundusz remontowy ewidencjonuje się odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
5. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów odpisów na fundusz remontowy jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 21

1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki związane z wywozem nieczystości stałych przez usługodawców zewnętrznych na podstawie deklaracji składanej do Urzędu Miasta Łodzi Wydział Gospodarki Komunalnej.
2. Ponośzone przez Spółdzielnię koszty są ewidencjonowane w podziale na oznaczone nieruchomości i rozliczane na samodzielne lokale proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalach.

§ 22

1. Koszty stałe i zmienne zakupu ciepła do budynków na ogrzewanie lokali i podgrzewanie wody użytkowej obejmują wydatki zakupu ciepła ponoszone na rzecz dostawy ciepła według zasad określonych w ustawie Prawo energetyczne i na podstawie umowy zawartej z dostawcą.
2. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów stałych zakupu ciepła na ogrzewanie lokali i podgrzewanie wody jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu, a w przypadku ustanowienia odrębnych własności lokalowych, udział w nieruchomości.
3. Zasady rozliczania kosztów zmiennych zakupu ciepła do budynków na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody użytkowej określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą .

§ 23

1. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują wydatki związane z dostawą wody do budynków i odprowadzeniem ścieków według zasad i na podstawie odrębnych przepisów.
2. Ponośzone przez Spółdzielnię koszty są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku 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 wyposażone w urządzenia pomiarowe obciążane są kosztami zużycia wody w m³ według wskazań wodomierzy posiadających aktualną legalizację.
4. Spółdzielnia dokonuje kontrolnych odczytów stanów wodomierzy co najmniej raz w roku oraz w terminach zmiany cen wody .
5. Lokale mieszkalne nie posiadające indywidualnych urządzeń pomiarowych obciążane są kosztami zużycia wody przypadającymi na te lokale według liczby osób zamieszkałych w lokalu.
6. Zużycie wody obciążające te lokale ustalone jest według normy ilościowej w m³ ustalonej przez Zarząd Spółdzielni dla jednej osoby zamieszkałej w lokalu danego budynku .
7. W przypadku stwierdzenia niesprawności wodomierzy z przyczyn leżących po stronie użytkowników lokali obciążenie za okres rozliczeniowy następuje w oparciu o wyszacowane zużycie ustalone na podstawie średniego zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
8. W przypadku odmowy udostępnienia lokalu do odczytu kontrolnego wodomierzy lub odmowy dokonania kontroli, naprawy lub legalizacji wodomierzy a także stwierdzonych uszkodzeń mechanicznych wodomierzy (zerwania plomby zabezpieczającej) Spółdzielnia jest uprawniona do rozliczenia użytkownika tego lokalu z tytułu zużycia wody w całym okresie rozliczeniowym na podstawie

wyszacowanego zużycia wody, obliczanego w podwójnej wysokości zużycia z poprzedniego okresu rozliczeniowego.

9. W przypadku stwierdzenia podczas odczytu kontrolnego uszkodzenia wodomierza Spółdzielnia jest uprawniona do rozliczenia zużycie wody na tym ujęciu w wysokości wyszacowanej, na podstawie zużycia na tym ujęciu w poprzednim okresie rozliczeniowym oraz do niezwłocznej wymiany uszkodzonego wodomierza na nowy.
10. Koszty zużytej wody na cele gospodarcze budynku obejmują koszty wody zużytej nie rejestrowanej przez mieszkaniowe i inne zamontowane urządzenia pomiarowe, to jest:
 - a) do mycia klatek schodowych i utrzymania zieleni,
 - b) z tytułu awarii,
 - c) przecieków wody z instalacji wodnej wewnątrz budynku,
 - d) przecieków wody z instalacji sanitarnych w lokalach,
 - e) wody spuszczonej z pionów w celu dokonania napraw instalacji w budynku
 - f) wynikające z dokładności pomiaru wodomierza głównego, wodomierzy mieszkaniowych i innych zamontowanych w budynku.
11. Koszty wody zużytej na cele gospodarcze budynku obciążają koszty eksploatacji nieruchomości.
12. Liczniki pomiaru zużycia wody zwane dalej wodomierzami zainstalowane w lokalach mieszkalnych stanowią wyposażenie dodatkowe tych lokali i należą do nieruchomości wspólnej.
13. Warunkiem dokonania obliczenia ilości zużytej wody na podstawie wskazań wodomierzy jest ich sprawność techniczna i aktualna cecha legalizacyjna.
14. Okres ważności cechy legalizacji pierwotnej i ponownej dla wodomierzy do wody ciepłej i zimnej o nominalnym strumieniu objętości nie większym niż 500 m³/h wynosi 5 lat.
15. Wymiana wodomierzy, które utraciły ważność cechy legalizacji lub ich ponowna legalizacja należy do obowiązków Spółdzielni i obciąża koszty eksploatacji nieruchomości związane z legalizacją wodomierzy.

§ 24

1. Nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, napraw i wymiany wewnątrz zajmowanych lokali w zakresie określonym w § 66 punkt 3 statutu Spółdzielni.
2. Naprawy i wymiany, o których mowa w pkt. 1 obciążają użytkownika lokalu niezależnie do wnoszonych przez niego opłat za użytkowanie lokalu.
3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu, powstałych z winy użytkownika lub osób z nim zamieszkałych obciąża użytkownika.

V. Ustalanie opłat za używanie lokali

§ 25

1. Podstawą do ustalania wysokości opłat za używanie lokali stanowi roczny plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni uchwalany przez Radę Nadzorczą na każdy rok kalendarzowy.
2. Wysokość opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali uchwała Rada Nadzorczą na wniosek Zarządu Spółdzielni.
3. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość planowanych kosztów, Rada Nadzorczą dokonuje korekty planu gospodarczo-finansowego i wysokości opłat za używanie lokali na umotywowany wniosek Zarządu Spółdzielni.

§ 26

1. Najemcy lokali opłacają czynsz najmu zgodnie z zawartymi umowami i na zasadach określonych w umowach najmu.
2. Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego są zobowiązane do wnoszenia odszkodowania za użytkowany lokal. Odszkodowanie odpowiada wysokości opłat jakie Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

§ 27

1. Za opłaty odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali osoby pełnoletnie stale zamieszkujące z nimi w lokalach, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 28

1. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do dnia 15-go dnia każdego miesiąca . Datą spełnienia świadczeń wnoszonych za pomocą przekazu pocztowego lub przelewu bankowego jest dzień, w którym kwota pieniężna wpłynęła na konto bankowe Spółdzielni.
2. W odniesieniu do najemców termin wnoszenia opłat określa umowa najmu.
3. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za każdy dzień zwłoki.
4. Zarząd Spółdzielni może na wniosek zadłużonego użytkownika lokalu w uzasadnionych przypadkach zmienić warunki płatności przesuwając termin spłaty lub rozkładając na raty spłatę należnych opłat.
5. Użytkownik lokalu nie może sam potrącać swoich należności do Spółdzielni z opłat za używanie lokalu, ma natomiast prawo zgłosić swoje wierzytelności wobec Spółdzielni do Zarządu i uzyskać w tej sprawie indywidualną decyzję.

§ 29

1. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni ,Spółdzielnia zawiadamia pisemnie użytkowników lokali, co najmniej na 3 miesiące przed terminem wnoszenia opłat, a o zmianie opłat niezależnych od Spółdzielni , co najmniej na 14 dni przed terminem wnoszenia opłat, jednak nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
2. Zmiana wysokości opłat wymaga pisemnego uzasadnienia.
3. Na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat za używanie lokalu .

§ 30

Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

W przypadku wystąpienia do sądu ponoszą oni opłaty w niezmienionej wysokości.

§ 31

W przypadku nie określenia przez wpłacającego tytułu wpłaty, Spółdzielnia zaliczy otrzymaną wpłatę w kolejności, na poczet najdawniej wymagalnego zadłużenia wpłacającego wraz z odsetkami, a w następnej kolejności pokryje koszty postępowania sądowego lub egzekucyjnego wobec wpłacającego i należne od niego bieżące opłaty.

VI. Postanowienia końcowe

§ 32

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 1/2014 z dnia 29 stycznia 2014 roku i obowiązuje od dnia uchwalenia, z tym dniem traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 5 marca 1992 roku Uchwałą Nr 18.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Dorota Lipka

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Remigiusz Jastrzębski

