



SŁUPSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„C Z Y N ”

76-200 SŁUPSK , ul. S. Leszczyńskiego 7
tel. 59 843-25-16 fax 59 843-21-22

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI

ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE

LOKALI SŁUPSKIEJ SPÓŁDZIELNI

MIESZKANIOWEJ „CZYN” W SŁUPSKU

SŁUPSK 2014

TEKST JEDNOLITY uwzględniający zmianę uchwaloną przez Radę Nadzorczą w dniu 04.09.2014r. Uchwałą nr 35/2014.

REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI
SŁUPSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CZYN” W SŁUPSKU

PODSTAWA PRAWNA

- Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2013. 1222 j.t.)
 - Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. 2013. 1443 j.t.)
 - Ustawa z dnia 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1115 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.)
 - Statut Słupskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „CZYN”
-

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:
 - 1) eksploatacji zasobów mieszkaniowych,
 - 2) remontów zasobów mieszkaniowych,
 - 3) centralnego ogrzewania,
 - 4) podgrzania wody,
 - 5) zużycia wody i odprowadzania ścieków,
 - 6) dostaw gazu z gazomierzy zbiorczych,
 - 7) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - 8) sprzątania klatek schodowych,
 - 9) legalizacji wodomierzy,
 - 10) podatku od nieruchomości,
 - 11) wieczystego użytkowania,
 - 12) innych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

2.
 - 1) Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali są faktyczne roczne koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i jednostki rozliczania kosztów oraz szczegółowe postanowienia niniejszego regulaminu.
 - 2) Podstawą ustalania miesięcznych zaliczkowych opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo – finansowy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
3. Dopuszcza się korygowanie (zmiany) planu gospodarczo – finansowego i wysokości stawki opłat w ciągu roku rozliczeniowego w przypadku wystąpienia istotnych zmian w poziomie kosztów.
4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się dla każdej nieruchomości w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi oprócz kosztów zmiennych centralnego ogrzewania, które rozliczane są wg zasad określonych w odrębnym regulaminie.
5. Różnica między rzeczywistymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a pobranymi opłatami od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów (przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi) w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.
6. Ewidencję kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości z podziałem na rodzaje kosztów i typy lokali.
7. 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.
8. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
9. Opłaty na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wnoszą:
 - 1) członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
 - 2) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - 3) członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali,
 - 4) właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni,
 - 5) najemcy lokali,
 - 6) użytkownicy lokali mieszkalnych bez tytułu prawnego.

II. CHARAKTERYSTYKA JEDNOSTEK ROZLICZENIOWYCH

1. Jednostki rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości:
 - 1) *udział w nieruchomości* – w odniesieniu do:
 - kosztów eksploatacji,
 - kosztów remontów,

- opłaty za wieczyste użytkowanie,
 - pożytków z nieruchomości wspólnej,
- 2) *m² powierzchni użytkowej lokali bez pomieszczeń przynależnych* w odniesieniu do:
 - działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej (dla członków),
 - pożytków z działalności gospodarczej Spółdzielni (dla członków),
 - opłaty stałej c.o. (obliczanej na podstawie zapisów zawartych w odrębnym Regulaminie),
 - 3) *m² powierzchni użytkowej lokali z pomieszczeniami przynależnymi* - w odniesieniu do:
 - podatku od nieruchomości,
 - 4) *osoba* – w odniesieniu do:
 - opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - gazu rozliczanego według gazomierzy zbiorczych,
 - ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków oraz podgrzania wody w lokalach bez wodomierzy,
 - 5) *m³ zużytej wody* – w odniesieniu do wody i odprowadzania ścieków oraz podgrzania wody w lokalach z wodomierzami wraz z rozliczeniem różnic wynikających z odczytu wodomierza głównego a odczytami wodomierzy lokalowych i ryczałtów,
 - 6) *sztuka wodomierza* – w odniesieniu do legalizacji wodomierzy,
 - 7) *lokal (mieszkanie)* – sprzątanie klatek schodowych i piwnic,
 - 8) w odniesieniu do opłaty zmiennej c.o. stosuje się zaliczkę wyliczoną zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat i ustalania zaliczek za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.
2. Udział w nieruchomościach przyjmuje się na podstawie prawomocnych uchwał Zarządu Spółdzielni w sprawie określania przedmiotu odrębnej własności lokali.
 3. Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego:
 - 1) Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, takich jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje i inne pomieszczenia służące mieszkalnemu i niemieszkalnemu celom użytkownika. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, loggii, pralni, suszarni, strychów i piwnic.
Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble zabudowane bądź obudowane.
 - 2) Dodatkowa powierzchnia uzyskana z zabudowy części klatki schodowej wliczana jest do powierzchni mieszkania stanowiącej podstawę naliczenia opłat.
 - 3) Na powierzchnię użytkową nie mają wpływu zmiany ogólnobudowlane wprowadzone w trakcie użytkowania lokalu.
 4. Powierzchnia lokalu użytkowego:
 - 1) Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących w nim oraz pomieszczeń przynależnych takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki z wyjątkiem strychów, balkonów, logii i pawlaczy. Do

powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane.

Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.

- 2) Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) dolicza się w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.

5. Osoby zameldowane (zamieszkałe):

- 1) Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zameldowane (zamieszkałe) w poszczególnych lokalach (mieszkaniach) na pobyt stały i czasowy.
- 2) W przypadku czasowej nieobecności któregoś z mieszkańców w lokalu trwającej ponad dwa miesiące udokumentowanej odpowiednim zaświadczeniem, Spółdzielnia dokonuje korekty naliczenia wysokości opłat.
Jeżeli informacja zostanie złożona przed 15-tym dniem danego miesiąca, zmiana opłat za lokal nastąpi za dany miesiąc. Jeżeli informacja zostanie złożona 15-tego lub po 15-tym dniu danego miesiąca, zmiana opłat za lokal nastąpi od następnego miesiąca.
- 3) W przypadku ujawnienia zamieszkiwania w lokalu osoby nie zgłoszonej przez użytkownika lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia nalicza zwiększone opłaty z uwzględnieniem osób ujawnionych za okres 3 lat wstecz od momentu ujawnienia.
- 4) W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana żadna osoba i nie ma możliwości ustalenia osób zamieszkałych, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę, z wyłączeniem opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

III. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

1. Koszty eksploatacji bieżącej obejmują wydatki na:

- 1) energię elektryczną (m.in. oświetlenie klatek schodowych, terenu),
- 2) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
- 3) oznakowanie dróg,
- 3a) przeglądy wynikające z Ustawy Prawo budowlane,
- 3b) dzierżawa i ubezpieczenie pojemników na odpady komunalne,
- 4) utrzymanie czystości terenu nieruchomości,
- 5) pielęgnację terenów zielonych (m.in. koszenie trawy, wycinka drzew, nasadzenia),
- 6) eksploatacja dźwigów (dotyczy nieruchomości, w których dźwigi występują),
- 7) podatek od nieruchomości części wspólnych,
- 8) dostarczanie wymiarów opłat za lokale mieszkalne,
- 9) narzut kosztów administracji ogólnej,

- 10) pozostałe koszty, np.: deratyzacja, dezynfekcja, opłaty pocztowe, sądowe, ogłoszenia prasowe, opinie techniczne oraz inne wydatki, które nie mogą być zaliczane do wcześniej wymienionych.
2. Koszty eksploatacji ponoszone przez Spółdzielnię są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości z podziałem na typy lokali.
 3. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości rozlicza się je według proporcji wynikającej z udziału sumy powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi i garaży w nieruchomości, do sumy powierzchni lokali mieszkalnych z pomieszczeniami przynależnymi i garaży we wszystkich nieruchomościach stanowiących zasoby mieszkaniowe.
 4. Koszty administracji ogólnej rozliczane są w stosunku do przychodów opodatkowanych i zwolnionych z podatku od towarów i usług VAT według proporcji jaką stanowią te przychody w kwocie ogólnej przychodów.
Kwota kosztów ogólnych przypadająca na przychody zwolnione obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Kwota ta jest rozliczana na poszczególne nieruchomości według proporcji wynikającej z udziału sumy powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi i garaży w nieruchomości, do sumy powierzchni lokali mieszkalnych z pomieszczeniami przynależnymi i garaży we wszystkich nieruchomościach stanowiących zasoby mieszkaniowe.
Kwota kosztów przypadająca na nieruchomość zgodnie z w/w proporcją rozliczana jest w ramach nieruchomości na poszczególne typy lokali według proporcji wynikającej z udziału powierzchni lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz powierzchni garaży w sumie powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi.
 5. Obciążenia poszczególnych lokali kosztami eksploatacji powinny znajdować pokrycie w opłatach użytkowników lokali.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

1. Wpływy i wydatki na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych ewidencjonowane są oddzielnie na poszczególne nieruchomości.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi odrębnie dla każdej nieruchomości. Zasady tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych określone są w odrębnym regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
3. Dla lokali użytkowych (będących własnością Spółdzielni) i garaży wolnostojących nie dokonuje się odpisów na fundusz remontowy, remonty tych lokali obciążają bezpośrednio koszty ich eksploatacji.

V. ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA I PODGRZANIA WODY

1. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody pomiędzy Spółdzielnią a dostawcą odbywa się w oparciu o zawartą umowę.
2. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat i ustalania zaliczek za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody są określone w odrębnym regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

1. Rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków pomiędzy Spółdzielnią a dostawcą odbywa się w oparciu o zawartą umowę.
2. Szczegółowe zasady rozliczeń kosztów i ustalania opłat z tytułu zużycia wody i odprowadzania ścieków są określone w odrębnym regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

VII. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZUŻYCIA GAZU

1. W budynkach wyposażonych wyłącznie w zbiorcze urządzenia pomiarowe gazu (brak liczników w poszczególnych lokalach) koszty zużycia są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku danej nieruchomości.
2. Koszty dostawy gazu obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za: paliwo gazowe, abonament, koszty przesyłu (stałe i zmienne) uiszczanymi przez Spółdzielnię na rzecz dostawcy gazu.
3. Koszty zużycia gazu rozliczane są proporcjonalnie do ilości osób zameldowanych (zamieszkałych) w mieszkaniach znajdujących się w budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe gazu
4. Wysokość opłat za dostawę gazu ustala się na podstawie kalkulacji kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w tym zakresie dla każdego budynku danej nieruchomości.

VIII. ROZLICZANIE OPŁATY ZA GOSPODAROWANIE ODPADAMI KOMUNALNYMI, KOSZTÓW WYWOZU NIECZYSTOŚCI

1. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalane są według stawek wynikających z uchwał Rady Miejskiej w Słupsku, Rady Gminy Słupsk oraz Rady Gminy Dębica Kaszubska.
2. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Rozliczenie tych opłat na poszczególne lokale, dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zameldowanych (zamieszkałych) w poszczególnych lokalach, a rozliczenie kosztów wywozu nieczystości na lokale użytkowe następuje zgodnie z zawartymi umowami.

IX. ROZLICZANIE KOSZTÓW SPRZĄTANIA KLATEK SCHODOWYCH I PIWNIC

Koszty sprzątania klatek schodowych i piwnic rozlicza się w ramach nieruchomości i obciąża się tymi kosztami tylko użytkowników lokali w budynkach lub klatkach schodowych, w których Spółdzielnia przejęła obowiązek sprzątania.

X. ROZLICZENIE KOSZTÓW LEGALIZACJI WODOMIERZY

Rozliczenie kosztów legalizacji wodomierzy reguluje regulamin „Regulamin Tworzenia i Wykorzystania Funduszu Remontowego oraz Finansowania Remontów i Robót o Charakterze Inwestycyjnym w Słupskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyn” w Słupsku”.

XI. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI ORAZ OPŁATY ZA WIECZYSTE UŻYTKOWANIE

1. Opłaty miesięczne z tytułu podatku od nieruchomości ustala się zgodnie z planem finansowym w oparciu o obowiązujące stawki podatku w roku, na który ustalone są opłaty proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu z pomieszczeniami przynależnymi i charakteru przeznaczenia lokalu (lokal mieszkalny, lokal użytkowy i garaż).
2. Koszty podatku od nieruchomości rozliczane są na powierzchnię użytkową lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w nieruchomości, z wyłączeniem powierzchni lokali wyodrębnionych.
3. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości dotyczącego ich lokalu indywidualnie z gminą. Natomiast koszty podatku naliczanego od nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w budynkach Spółdzielni stanowią element opłaty eksploatacyjnej.
4. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
5. Obciążenia poszczególnych lokali (w tym garaży) opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do udziału tych lokali w nieruchomości.

XII. OPŁATY ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

1. Wysokość opłaty miesięcznej za używanie lokalu zróżnicowana jest w zależności od tytułu do zajmowanego lokalu:
 - 1) członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu w opłacie miesięcznej jest zobowiązany pokrywać koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów w wysokości przypadającej na jego lokal. W/w opłata miesięczna jest pomniejszona o przysługujący danemu członkowi udział w pożytkach i innych przychodach z mienia spółdzielni oraz z mienia nieruchomości wspólnej,
 - 2) osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest zobowiązana pokrywać koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów, bez kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. W/w opłata miesięczna nie jest pomniejszona o przysługujący członkowi udział w pożytkach i innych przychodach z

- mienia spółdzielni, natomiast *jest* pomniejszona o przysługujący udział w pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej,
- 3) członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu jest zobowiązany pokrywać koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu, pomniejszonych o przypadający na jego lokal podatek od nieruchomości i opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu. W/w opłata miesięczna *jest* pomniejszona o przysługujący danemu właścicielowi udział w pożytkach i innych przychodach z mienia spółdzielni i nieruchomości wspólnej,
 - 4) właściciel lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni jest zobowiązany ponosić koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów, bez kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. W/w opłata miesięczna *jest* pomniejszona o przysługujący danemu właścicielowi udział w pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej.
 - 5) wyłoniony w drodze przetargu lub negocjacji najemca lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu niż mieszkalny (w tym garażu), miejsca postojowego, jest zobowiązany uiszczać czynsz najmu oraz inne opłaty w wysokości ustalonej w umowie.
2. Użytkownik zajmujący lokal mieszkalny bez tytułu prawnego jest zobowiązany uiszczać odszkodowanie w wysokości opłat liczonych jak dla najemców lokali mieszkalnych. Spółdzielnia może żądać od użytkownika odszkodowania uzupełniającego jeżeli odszkodowanie nie pokrywa ponoszonych kosztów.

XIII. ROZLICZANIE I USTALANIE INNYCH OPŁAT

1. Do innych opłat należą opłaty pobierane za:
 - 1) użytkowanie dodatkowych piwnic (zł/m² piwnicy),
 - 2) użytkowanie wnęk pod schodami (zł/pomieszczenie),
 - 3) umieszczanie reklam na budynkach spółdzielczych (zł/m² reklamy),
 - 4) dzierżawę terenu (zł/m²),
 - 5) wykonywania działalności gospodarczej w mieszkaniu (zł/m²),
 - 6) zużycie energii elektrycznej w garażach, w podziale na garaże posiadające podliczniki i garaże nie posiadające podliczników (zł/punkt świetlny) oraz lokalach użytkowych nie posiadających urządzeń pomiarowych energii elektrycznej (zł/m-c według umowy).
2. Opłaty wyszczególnione w ust.1 ppkt 1,2,3 mają charakter umowny i są ustalone ryczałtowo wg stawek zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Wysokość tych opłat nie ma bezpośredniego związku z kosztami ponoszonymi przez Spółdzielnię lecz wypadkową podaży – popytu na te usługi.
3. Opłaty wyszczególnione w ust.1 ppkt 4 ustalone są w drodze przetargu albo w drodze negocjacji, jednak w kwotach nie niższych od zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

4. Opłaty wyszczególnione w ust.1 ppkt 5 ustalane są na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej.
5. Opłaty wyszczególnione w ust.1 ppkt 6 ustalane są w formie zryczałtowanych stawek zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą na podstawie kalkulacji kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w danym zakresie.

XIV. ROZLICZANIE SPŁATY ZOBOWIĄZAŃ DŁUGOTERMINOWYCH Z TYTUŁU KREDYTÓW BANKOWYCH NA BUDOWĘ LOKALI

1. Rozliczenia spłaty kredytów mieszkaniowych dokonuje się dla lokali mieszkalnych zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, obciążonych kredytem zaciągniętym przez Spółdzielnię.
2. Obciążanie użytkowników lokali mieszkalnych spłatą rat kredytów mieszkaniowych dokonywane jest wg obowiązujących postanowień ustawy z 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych ... (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. Nr 119, poz. 1115 z późn.zm.).

XV. REGULOWANIE OPŁAT ZA LOKALE

1. Obowiązek wnoszenia opłat za użytkowanie lokali powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, z dniem sporządzenia aktu notarialnego albo z dniem wskazanym w akcie notarialnym.
2. Opłaty za używanie lokali powinny być uiszczane co miesiąc z góry najpóźniej do ostatniego roboczego dnia miesiąca. Za datę wniesienia opłaty w wymaganym terminie uważa się datę wpływu środków finansowych na konto Spółdzielni.
Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia pobiera odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej za każdy dzień zwłoki.
3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach spowodowanych trudną sytuacją materialną użytkownika lokalu i jego rodziny, Zarząd Spółdzielni może przesunąć termin płatności oraz rozłożyć na miesięczne raty spłatę należności plus odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej liczone od pierwotnego terminu płatności.
4. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali:
 - 1) co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego – na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni,
 - 2) co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin – na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odprowadzania ścieków.Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka lub nie będącego członkiem użytkownika lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat na utrzymanie nieruchomości.
6. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami

Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

7. Jeżeli informacja o zmianie ilości zamieszkałych osób zostanie złożona przed 15-tym dniem danego miesiąca, wówczas zmiana opłat za lokal nastąpi za dany miesiąc. Jeżeli powyższa informacja zostanie złożona 15-go lub po 15-tym dniu danego miesiąca, wówczas zmiana opłat za lokal nastąpi od następnego miesiąca.

XVI. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali, Spółdzielnia jest zobowiązana zapewnić:
 - 1) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych:
 - utrzymanie w należytym stanie technicznym i estetycznym budynków do wysokości zatwierdzonych środków,
 - sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu,
 - czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków,
 - 2) obsługę administracyjną,
 - 3) normatywną temperaturę wewnątrz lokali w sezonie grzewczym,
 - 4) możliwość korzystania z zimnej i ciepłej wody dostarczanej centralnie,
 - 5) prawidłowe funkcjonowanie dźwigów.
2. Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji zawarte są w „Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw i konserwacji”.
3. W stosunku do użytkowników zajmujących lokale na zasadach najmu, obowiązki te określa się w umowie najmu.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

mgr Andrzej Fijałkowski

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

mgr Marian Kobylecki