



**SŁUPSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„C Z Y N”
76-200 Słupsk, ul. S. Leszczyńskiego 7**

tel. 59 307 02 90 e-mail: sekretariat@czyn.slupsk.pl www.czyn.slupsk.pl
Konto PKO BP S.A.O/Centrum w Słupsku Nr 28 1020 4649 0000 7602 0002 8647 NIP 839-000-80-76

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

Stan prawny na dzień 01.01.2026 rok

Tekst jednolity Regulaminu uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 21 maja 2025 roku
Uchwałą nr 17/2025.

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

PODSTAWY PRAWNE:

- Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. 2024.558 j.t.)
 - Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. 2024.593 j.t.)
 - Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2025.418 j.t.)
 - Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2023.725 j.t.)
 - Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. 2021.1048 j.t. 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) konserwacji bieżącej,
 - 4) centralnego ogrzewania,
 - 5) podgrzania wody,
 - 6) zużycia wody i odprowadzania ścieków,
 - 7) dostaw gazu z gazomierzy zbiorczych,
 - 8) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - 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 gospodarczy – finansowy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.

3. Dopuszcza się 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 rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat i ustalania zaliczek za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.
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, na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz na zasilenie funduszu zasobowego.
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,
 - 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. i c.w. (obliczanej na podstawie zapisów zawartych w Regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat i ustalania zaliczek za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody),
 - opłaty za wieczyste użytkowanie,
 - 3) *m² powierzchni użytkowej lokali z pomieszczeniami przynależnymi* - w odniesieniu do:

- podatku od nieruchomości,
 - konserwacji bieżącej
- 4) *osoba zgłoszona do zamieszkania (dalej: 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* – w odniesieniu do ustalenia wysokości opłaty za cyrkulację c.w.
- 8) w odniesieniu do opłaty zmiennej c.o. i c.w. 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 zajęta przez meble zabudowane bądź obudowane.
 - 2) Dodatkowa powierzchnia uzyskana z zabudowy części klatki schodowej wliczana jest do powierzchni lokalu mieszkalnego stanowiącej podstawę naliczenia opłat.
 - 3) Na powierzchnię użytkową nie mają wpływu zmiany ogólnobudowlane wprowadzone w trakcie użytkowania lokalu mieszkalnego.
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 użytkowego 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 użytkowych.

5. Osoby:

- 1) W przypadku zmiany ilości osób w danym lokalu mieszkalnym udokumentowanej odpowiednim oświadczeniem, Spółdzielnia dokonuje korekty naliczenia wysokości opłat.
Zmiana opłat za lokal mieszkalny następuje od następnego miesiąca, po którym zostało złożone oświadczenie o zmianie ilości osób.
- 2) W przypadku ujawnienia zamieszkiwania w lokalu mieszkalnym osoby nie zgłoszonej przez użytkownika lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia może naliczać zwiększone opłaty z uwzględnieniem osób ujawnionych za okres 3 lat wstecz od momentu ujawnienia.
- 3) W przypadku, gdy właściciel lokalu mieszkalnego nie poinformował Spółdzielni o ilości osób, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.
Dla lokali mieszkalnych nieopomiarowanych (nie posiadających wodomierzy lokalowych) w przypadku nie zgłoszenia żadnej osoby, przyjmuje się, że w lokalu zamieszkuje jedna osoba.

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) dzierżawę i ubezpieczenie pojemników na odpady komunalne,
 - 4) utrzymanie czystości terenów nieruchomości,
 - 5) utrzymanie czystości wewnątrz nieruchomości (sprzątanie klatek i piwnic),
 - 6) pielęgnację terenów zielonych (m.in. koszenie trawy, wycinka drzew, nasadzenia),
 - 7) eksploatację dźwigów (dotyczy nieruchomości, w których dźwigi występują),
 - 8) oznakowanie dróg
 - 9) naprawy bieżące mające na celu utrzymanie sprawności technicznej i użytkowej elementów budynku, obiektów infrastruktury towarzyszącej i zagospodarowania terenu
 - 10) przeglądy wynikające z Ustawy Prawo budowlane,
 - 11) dostarczanie wymiarów opłat za lokale mieszkalne,
 - 12) narzut kosztów administracji ogólnej,
 - 13) pozostałe koszty, np.: deratyzacja, dezynfekcja, opłaty pocztowe, sądowe, ogłoszenia prasowe, opłaty za dostęp do wskazań wodomierzy 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 Spółdzielni.

4. Koszty administracji ogólnej rozliczane są w stosunku do przychodów opodatkowanych i zwolnionych 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 Spółdzielni.

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 KONSERWACJI BIEŻĄCEJ

1. Koszty konserwacji bieżącej obejmują wydatki na:
 - 1) konserwację zasobów
 - 2) konserwację instalacji c.o.
 - 3) konserwację instalacji c.w.
 - 4) konserwację węzłów cieplnych
 - 5) konserwację systemu oddymiania
 - 6) inne koszty konserwacji bieżącej, które nie mogą być zaliczane do wcześniej wymienionych
2. Koszty konserwacji ponoszone przez Spółdzielnię są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości z podziałem na typy lokali.
3. Obciążenia poszczególnych lokali kosztami konserwacji powinny znajdować pokrycie w opłatach użytkowników lokali.

VI. 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.

VII. 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.

VIII. 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 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.

IX. 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 Redzikowo 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 w poszczególnych lokalach, a rozliczenie kosztów wywozu nieczystości na lokale użytkowe następuje zgodnie z zawartymi umowami.

X. ROZLICZENIE KOSZTÓW LEGALIZACJI WODOMIERZY

Rozliczenie kosztów legalizacji wodomierzy reguluje 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 OPLĄTY 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 odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości dotyczącego ich lokalu indywidualnie z gminą. Natomiast koszty podatku naliczanego od nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni stanowią element opłaty eksploatacyjnej.
4. Ponożone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, z wyłączeniem powierzchni lokali wyodrębnionych.
5. Obciążenia poszczególnych garaży opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej garażu.

XII. OPLĄTY 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 dodatkowych piwnic (zł/piwnicę),
 - 3) użytkowanie wnęk pod schodami (zł/pomieszczenie),
 - 4) umieszczanie reklam na budynkach spółdzielczych (zł/m² reklamy),
 - 5) dzierżawę terenu (zł/m²),
 - 6) wykonywania działalności gospodarczej w mieszkaniu (zł/m²),
 - 7) 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. Wysokość opłat wyszczególnionych w ust. 1 ppkt 1 – 5 powinna zapewnić pokrycie kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię i być wypadkową podaży i popytu. Wysokość opłat ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Wysokość opłat wyszczególnionych w ust. 1 ppkt 6 – 7 ustalana jest na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

XIV. 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, z dniem wskazanym w akcie notarialnym albo z dniem protokolarnego przekazania lokalu.
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. Zmiana opłat za lokal mieszkalny następuje od następnego miesiąca po którym zostało złożone oświadczenie o zmianie ilości osób.

XV. 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 należyтым 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


Barbara Maćkowiak – Sych

Przewodnicząca Rady Nadzorczej


Katarzyna Dobkowska

