

## REGULAMIN

### szczegółowych zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach

#### Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze,
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
5. Statut Spółdzielni.

#### I. Postanowienia ogólne

##### § 1

1. Regulamin ustala zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez:
  - 1) członków Spółdzielni,
  - 2) właścicieli lokali i własnościowego prawa do lokalu nie będących członkami Spółdzielni,
  - 3) najemców lokali mieszkalnych.
2. Gospodarka zasobami w rozumieniu Regulaminu obejmuje:
  - 1) zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni,
  - 2) nieruchomości wspólne objęte zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 3) nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków oraz służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej.

##### § 2

1. Użyte w niniejszym Regulaminie określenia oznaczają:
  - 1) części wspólne nieruchomości – grunt oraz wszystkie części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela

- lokalu wyodrębnionego,
- 2) mienie wspólne – nieruchomości, budowle, mała architektura, będące własnością Spółdzielni, służące prawidłowemu funkcjonowaniu określonych nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez Spółdzielnię,
  - 3) mienie ogólne Spółdzielni – nieruchomości, budowle, mała architektura, będące własnością Spółdzielni, służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez Spółdzielnię,
  - 4) powierzchnia użytkowa lokalu – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania (bez powierzchni pomieszczeń przynależnych do lokalu, którą ujęto w dokumencie wyodrębnienia lokalu),
  - 5) okres rozliczeniowy – rok kalendarzowy,
  - 6) osoba zamieszkała – osoba zameldowana na pobyt stały lub czasowy,
  - 7) użytkownik lokalu – właściciel (współwłaściciel) lokalu stanowiącego odrębną własność, członek Spółdzielni posiadający (współposiadający) lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni posiadająca własnościowe prawo do lokalu, najemca i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.

### § 3

1. Liczbę osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych ustala się na podstawie oświadczeń złożonych przez użytkowników lokali. Użytkownicy ci obowiązani są także do zgłaszania Spółdzielni wszelkich zmian w liczbie zamieszkałych osób w terminie dziesięciu dni od dnia tej zmiany. Korekty opłat lokalowych, których wysokość zależy od liczby osób zamieszkałych, są dokonywane począwszy od pierwszego dnia następnego miesiąca po złożeniu oświadczenia. W przypadku nie poinformowania Spółdzielni o zwiększeniu liczby osób zamieszkałych, Spółdzielnia dokona właściwego naliczenia opłat na podstawie danych otrzymanych z biura meldunkowego.

### § 4

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości dzielą się na:
  - 1) koszty utrzymania i eksploatacji lokali (opłaty niezależne od właściciela),
  - 2) koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących części wspólne nieruchomości,
  - 3) koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

2. Jednostkami rozliczeniowymi poszczególnych rodzajów kosztów są:
  - 1) odrębna nieruchomość,
  - 2) lokal,
  - 3) udział w nieruchomości wspólnej,
  - 4) metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
  - 5) wskazania urządzeń pomiarowych,
  - 6) osoba zamieszkała w lokalu mieszkalnym.
3. Przychody z podstawowej działalności operacyjnej Spółdzielni dzielą się na:
  - 1) przychody z opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych,
  - 2) przychody z opłat za użytkowanie lokali usługowych i garaży na zasadach własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności,
  - 3) przychody z działalności spółdzielni w zakresie najmu nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 4) pożytki z części wspólnej nieruchomości.
  - 5) inne przychody Spółdzielni.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody nieruchomości w roku następnym.
5. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania lokalu, eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości oraz mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania.

## **II. Koszty eksploatacji i utrzymania lokalu oraz zasady ustalania zaliczek na pokrycie tych kosztów**

### § 5

1. Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu zaliczane są koszty dotyczące zużycia:
  - 1) energii cieplnej zużytej na ogrzanie lokalu
  - 2) energii cieplnej zużytej do podgrzania wody,
  - 3) wody zimnej liczonej łącznie z wodą użytą jako ciepła woda i koszty odprowadzania ścieków,
  - 4) obsługi wodomierzy zainstalowanych w lokalu,
  - 5) gospodarki odpadami komunalnymi.

1. **Koszty dostawy energii cieplnej** na cele ogrzewania lokali i podgrzania wody wynikają z faktur dostawcy energii cieplnej według cen zgodnych z zatwierdzonymi taryfami dostawcy energii w oparciu o wskazania liczników mierzących zużycie.
2. Na poczet kosztów ogrzewania lokalu i podgrzania wody stosowane są następujące zaliczki opłat uchwalone przez Radę Nadzorczą:
  - 1) w lokalach wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania lub ciepłomierze – od 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
  - 2) w lokalach mieszkalnych nie wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania lub ciepłomierze – miesięczna opłata jest ustalana zgodnie z ust. 7 rozdz. III Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody użytkowej w zasobach MSM w Suwałkach,
  - 3) opłata stała za lokal wyposażony w instalację ciepłej wody jako zaliczka ryczałtowa,
  - 4) opłata za 1 m<sup>3</sup> podgrzania wody według wskazań urządzeń pomiarowych.
  - 5) opłata ryczałtowa za podgrzanie wody w lokalach nie wyposażonych w wodomierze w wysokości iloczynu 7,00 m<sup>3</sup> ciepłej wody i ceny, o której mowa w pkt.4, za każdą zamieszkałą osobę w lokalu.
3. Obciążanie kosztami energii cieplnej lokali użytkowych nie wyposażonych w urządzenia pomiarowe następuje poprzez refakturowanie poniesionych kosztów przeliczonych na 1 m<sup>2</sup>.
4. Zaliczki, o których mowa w ust.2 podlegają rozliczeniu z użytkownikami lokali. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy. Różnica między kosztami energii cieplnej a wniesionymi zaliczkami nie stanowi przychodów Spółdzielni.
5. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej określa odrębny regulamin.

1. **Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków** są ustalane odrębnie dla każdego budynku wg wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych budynkach.
2. Koszty dostawy wody do lokali i odprowadzania ścieków z lokali pokrywane są przez użytkowników według wskazań urządzeń pomiarowych i cen za 1m<sup>3</sup> zimnej wody i 1m<sup>3</sup> odprowadzania ścieków ustalanych przez właściwy organ zgodnie z ustawą

o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, stosowanych łącznie.

3. W przypadku lokali mieszkalnych nie wyposażonych w wodomierze stosuje się ryczałtowe rozliczenie zużycia wody i odprowadzenia ścieków w wysokości iloczynu 14,00 m<sup>3</sup> wody i ceny, o której mowa w ust. 2, za każdą zamieszkałą osobę w lokalu.
4. W lokalach opomiarowanych stosuje się opłatę stałą w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą, którą przeznaczają się na pokrycie:
  - 1) kosztów wymiany wodomierzy dla potrzeb legalizacji,
  - 2) niedoboru wynikającego z różnicy wskazań wodomierza głównego i wodomierzy indywidualnych w danym budynku,
  - 3) kosztów związanych z odczytem wodomierzy.
6. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków określa odrębny regulamin.

#### § 8

1. **Koszty gospodarki odpadami komunalnymi** wynikają ze składanych deklaracji, odrębnie dla każdej nieruchomości, na podstawie uchwał Rady Miejskiej w Suwałkach:
  - 1) dla lokali mieszkalnych – w przeliczeniu na lokal;
  - 2) dla lokali niemieszkalnych – w przeliczeniu na lokal z uwzględnieniem charakteru prowadzonej działalności i ilości osób zatrudnionych.
2. Obowiązek obciążenia nieruchomości opłatą za gospodarowanie odpadami komunalnymi powstaje z chwilą zamieszkania pierwszego mieszkańca w danym budynku lub powstania na danej nieruchomości odpadów komunalnych
3. Dopuszcza się możliwość zwolnienia z obciążania danego lokalu opłatą za gospodarowanie odpadami komunalnymi, jeżeli lokal przez cały miesiąc kalendarzowy nie będzie używany. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu składa w tym celu stosowne oświadczenie w siedzibie Spółdzielni przed terminem zaprzestania używania lokalu.
4. Zasady dopłat do opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalane są przez Radę Miejską w Suwałkach.

### **III. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości**

#### § 9

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości bez względu na to czy dokonano wyodrębnienia lokalu, czy też nie.
2. Użytkownicy lokali ponoszą koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości proporcjonalnie do ustalonego udziału w nieruchomości wspólnej. Właściciele lokali w/w koszty ponoszą bez względu na fakt bycia członkiem Spółdzielni, również po rezygnacji z tego członkostwa.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.

#### § 10

1. Na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej składają się w szczególności wymienione poniżej koszty:
  - 1) koszty energii elektrycznej zużywanej w częściach wspólnych (klatki schodowe, korytarze, piwnice, strychy),
  - 2) koszty energii elektrycznej zużywanej w garażach wyposażonych w podliczniki do wysokości 5 kwh/garaż rocznie oraz koszty opłat abonamentowych. Kosztami energii przekraczającymi w/w zużycie obciąża się poszczególnych użytkowników garaży raz w roku według cen obowiązujących w dniu odczytu.
  - 3) koszty ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej deliktowej lub inne rodzaje ubezpieczeń,
  - 4) koszty utrzymania czystości i zieleni,
  - 5) koszty konserwacji, drobnych napraw i przeglądów wynikających z przepisów prawa budowlanego,
  - 6) koszty utrzymania instalacji domofonowej,
  - 7) koszty utrzymania instalacji gazowej (konserwacja i przeglądy instalacji gazu sieciowego oraz butlowego), jeżeli nieruchomość jest w nią wyposażona,
  - 8) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych, jeżeli nieruchomość jest w nie wyposażona,
  - 9) koszty wymiany podzielników lub ciepłomierzy dla potrzeb legalizacji,

- 10) koszty odpisu na fundusz remontowy, liczony od powierzchni użytkowej poszczególnych lokali w danej nieruchomości w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą,
- 11) koszty zarządu (administrowania) nieruchomością wspólną, wynikające z ewidencji księgowej kosztów ogólnych Spółdzielni, zgodnie z uchwalonym planem finansowo-gospodarczym Spółdzielni,
- 12) koszty sprzątnięcia klatek schodowych z zastrzeżeniem § 12
- 13) wszelkie inne koszty, nie wymienione powyżej i poniesione przez Spółdzielnię, a dotyczące części wspólnej nieruchomości.

#### § 11

1. Do kosztów ogólnych zarządzania zasobami Spółdzielni zalicza się wszystkie koszty ponoszone przez administrację w celu właściwej obsługi mieszkańców, a w szczególności:
  - 1) wynagrodzenia pracowników wraz z narzutami,
  - 2) koszty materiałów i wyposażenia,
  - 3) amortyzacja,
  - 4) koszty ponoszone na zapewnienie bezpieczeństwa i higieny pracy,
  - 5) szkolenia,
  - 6) odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
  - 7) ubezpieczenia majątkowe,
  - 8) koszty świadczonych usług, w tym prawnych, informatycznych, telekomunikacyjnych, bankowych,
  - 9) koszty utrzymania biura.
2. Zasady rozliczania kosztów ogólnych Spółdzielni na poszczególne nieruchomości, z uwzględnieniem charakteru przeznaczenia lokalu ustala Rada Nadzorczą w rocznym planie finansowo-gospodarczym.

#### § 12

1. Koszty sprzątnięcia klatek schodowych obejmują:
  - 1) koszty wykonania usługi,
  - 2) koszty administrowania (zarządu).

2. Koszty sprzątania klatek schodowych obciążają wszystkich mieszkańców danej klatki objętej sprzątaniem zgodnie z Regulaminem określającym obowiązki Spółdzielni i jej członków w zakresie używania lokali oraz zasady utrzymania porządku domowego.
3. Wysokość opłat za sprzątanie klatek schodowych jest uzależniona od ilości kondygnacji w danej klatce i podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
4. Jednostką rozliczeniową jest lokal.

#### **IV. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni**

##### § 13

1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni dzielą się na:
  - 1) koszty lokali stanowiących własność Spółdzielni, tj. koszty lokali na których ustanowione są prawa do lokali, lokali w najmie lub zajmowane bez tytułu prawnego,
  - 2) koszty mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości,
  - 3) koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego Spółdzielni.

##### § 14

1. Do kosztów utrzymania i eksploatacji lokali stanowiących własność Spółdzielni zalicza się w szczególności:
  - 1) podatek od nieruchomości przypadający na te lokale,
  - 2) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów przypadające na te lokale,
  - 3) koszty odnawiania i remontowania tych lokali obciążające Spółdzielnię,
  - 4) ekspertyzy, badania, audyty i przeglądy dotyczące lokalu.
2. Koszty ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości w podziale na rodzaje lokali ze względu na charakter przeznaczenia lokalu.
3. Koszty utrzymania i eksploatacji lokali stanowiących mienie Spółdzielni ponoszą użytkownicy lokali zajmujący lokale na podstawie lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu, lokale w najmie lub zajmowane bez tytułu prawnego.

##### § 15

1. Pod pojęciem mienia spółdzielczego przeznaczonego do wspólnego korzystania, określanego dalej „mieniem wspólnym” rozumie się wszystkie nieruchomości,



budowle i inne urządzenia stanowiące własność Spółdzielni, a przeznaczone ze względu na ich charakter i funkcję do użytkowania przez wszystkich mieszkańców określonej grupy budynków, a w szczególności:

- 1) chodniki, ciągi pieszo-jezdne,
- 2) ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
- 3) oświetlenie terenów i ulic,
- 4) mała architektura i tereny zielone,
- 5) infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków.

2. Wyodrębnia się następujące grupy budynków (nieruchomości) w zasobach Spółdzielni:

- 1) budynki przy ul. Kowalskiego,
- 2) budynki na osiedlu Kamena,
- 3) budynki przy ul. Daszyńskiego,
- 4) budynki przy ul. E.Plater z zastrzeżeniem pkt.5.
- 5) budynek przy ul. E.Plater 41A,
- 6) budynki przy ul. Szpitalnej,
- 7) budynki przy ul. Putry i Lityńskiego.

#### § 16

1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego są ewidencjonowane odrębnie dla danej grupy nieruchomości, dla których to mienie jest przeznaczone.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego ponoszą użytkownicy lokali proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu w powierzchni użytkowej wszystkich budynków, dla których to mienie jest przeznaczone do korzystania.
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. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia wspólnego zalicza się w szczególności:
  - 1) podatek od nieruchomości faktycznie poniesiony na dane mienie wspólne,
  - 2) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
  - 3) koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni mienia wspólnego,
  - 4) koszty drobnych napraw, remontów i przeglądów dotyczących mienia wspólnego,
  - 5) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie terenów i ulic,

- 6) koszty odpisu na fundusz remontowy w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.

#### § 17

1. Pod pojęciem mienia ogólnego rozumie się wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność Spółdzielni i nie przeznaczone do wyodrębnienia, jak też nie stanowiące mienia wspólnego, a w szczególności nieruchomości niezabudowane.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego są ewidencjonowane ogólnie dla całych zasobów Spółdzielni.

### **V. Pożytki i przychody Spółdzielni**

#### § 18

1. Pożytki z nieruchomości stanowią przychody z tytułu najmu lub opłat za korzystanie z mienia stanowiącego część wspólną nieruchomości i są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości.
2. Pożytki służą pokrywaniu kosztów utrzymania i eksploatacji części wspólnych poszczególnych nieruchomości, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej.

#### § 19

1. Pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni (najem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni), pomniejszone o koszty własne tych przychodów przeznacza się członkom Spółdzielni na obniżenie opłat eksploatacyjnych ustalanych na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości w przeliczeniu na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i garaży.
2. Pożytki Spółdzielni przysługują członkom tylko w odniesieniu do tych lokali mieszkalnych i usługowych, w tym garaży, do których zostały wniesione udziały.

## **VI. Zasady ustalania opłat za lokale**

### § 20

1. Podstawą do ustalania opłat na pokrycie poszczególnych kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości jest roczny plan finansowo-gospodarczy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Jeżeli w ciągu roku kalendarzowego występują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości Rada Nadzorcza może dokonać korekty planu finansowo-gospodarczego.
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 mają zróżnicowane opłaty eksploatacyjne i zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu.

### § 21

1. Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego oraz lokalu użytkowego i garażu, obowiązani są do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:
  - 1) zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określone w dziale II regulaminu,
  - 2) opłaty eksploatacyjnej z tytułu spółdzielczego prawa obejmującej koszty utrzymania lokali stanowiących własność Spółdzielni,
  - 3) opłaty eksploatacyjnej podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego Spółdzielni, pomniejszonej o pożytki Spółdzielni zgodnie z § 19 Regulaminu.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:
  - 1) zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określone w dziale II regulaminu,
  - 2) opłaty eksploatacyjnej z tytułu spółdzielczego prawa obejmującej koszty utrzymania lokali stanowiących własność Spółdzielni,

- 3) opłaty eksploatacyjnej podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego Spółdzielni,
3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wyodrębnionych, są obowiązani do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:
    - 1) zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określone w dziale II regulaminu,
    - 2) opłaty eksploatacyjnej podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego Spółdzielni, pomniejszonej o pożytki Spółdzielni zgodnie z § 19 Regulaminu.
  4. Właściciele lokali wyodrębnionych nie będący członkami Spółdzielni, są obowiązani do uczestniczenia w kosztach ich utrzymania i eksploatacji poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:
    - 1) zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określone w dziale II regulaminu,
    - 2) opłaty eksploatacyjnej podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania,

## § 22

1. Spółdzielnia może ustalić opłaty za wyłączne korzystanie z klatek schodowych lub innych części nieruchomości wspólnej, z pominięciem innych użytkowników lokali w danej nieruchomości.
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 mowa wyżej stanowią pożytki z nieruchomości wspólnej.

1. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne, opłacają czynsz najmu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową. Są obowiązani także do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określonych w dziale II regulaminu.
2. Użytkownicy lokali mieszkalnych zajmujący lokale bez tytułu prawnego opłacają odszkodowanie w okresach miesięcznych w terminie do dnia 15 każdego miesiąca w wysokości nie mniejszej niż koszty eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących własność Spółdzielni, koszty utrzymania i eksploatacji mienia wspólnego i ogólnego oraz koszty utrzymania lokalu na zasadach określonych w dziale II regulaminu. Wysokość odszkodowania ustala Rada Nadzorcza w oparciu o planowane koszty uchwalone w planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni.
3. Najemcy lokali i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

## § 24

1. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić:
  - 1) o zmianie wysokości opłat niezależnych (media) od Spółdzielni – w terminie co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin,
  - 2) o zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni – w terminie co najmniej 3 miesięcy przed upływem terminu płatności na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami 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.
3. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

## § 25

1. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w § 21 – § 23 powstaje z pierwszym dniem miesiąca, w którym postawiono użytkownikowi do dyspozycji lokal, a ustaje z ostatnim dniem miesiąca, w którym nastąpiło faktyczne opróżnienie lokalu.
2. Rezygnacja właściciela lokalu z członkostwa w Spółdzielni, powoduje zmianę wysokości opłaty eksploatacyjnej za dany lokal od następnego miesiąca.
3. Zaliczki, opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi i opłaty eksploatacyjne użytkownicy lokali są obowiązani wносить w terminie do dnia 15 każdego miesiąca.
4. W lokalach wyposażonych w wodomierze opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków winny być uiszczane:
  - 1) przez użytkowników lokali mieszkalnych w terminie 7 dni od daty otrzymania rachunku,
  - 2) przez użytkowników lokali usługowych w terminie wyznaczonym na fakturze.
5. Nie można potrącać swych należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali, nie można także dokonywać samowolnego obniżenia wysokości tych opłat.
6. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowej zgodnie z obowiązującym regulaminem naliczania odsetek.

## § 26

1. Zmiany Regulaminu wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 25.09.2014 r.  
(Uchwała Nr 13/14).