

**JEDNOLITY TEKST REGULAMINU
ZASAD ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
I USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI**

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

- **Użytkownik** – rozumie się przez to Członka Spółdzielni, najemcę oraz inną osobę fizyczną lub prawną posiadającą tytuł prawny do zajmowanego lokalu, także użytkownik lokalu bez tytułu prawnego w budynkach stanowiących własność Spółdzielni.
- **Spółdzielnia** – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Nisku.

1.1. Koszty Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi obejmują:

- 1) remontów zasobów Spółdzielni
- 2) centralnego ogrzewania
- 3) dostawy ciepła na podgrzanie wody
- 4) dostaw zimnej wody i odprowadzenie ścieków
- 5) opłaty stałej za wodomierze
- 6) wywozu nieczystości
- 7) eksploatacji urządzeń technicznych
- 8) koszty administracji i koszty ogólne Spółdzielni
- 9) dostaw energii elektrycznej
- 10) ubezpieczeń majątku
- 11) podatku od nieruchomości
- 12) podatku za wieczyste użytkowanie gruntów
- 13) utrzymanie domofonów
- 14) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach
- 15) sprzątania terenu i klatek
- 16) inne przewidziane odrębnymi przepisami tzw. koszty pozostałe (materiały do sprzątania, materiały do utrzymania terenów zielonych, piasek, żarówki itp.).

1.2. Koszty Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi są ewidencjonowane dla całości Spółdzielni.

1.3. Podstawą do rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ustalenia rocznych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni uchwalonych przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego Regulaminu. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo – finansowego następują zmiany w warunkach działania Spółdzielni, to dopuszczana jest zmiana ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali. Podwyższenie opłat za używanie lokali mieszkalnych nie może jednak być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, z wyjątkiem opłat za dostawę wody i odprowadzenie ścieków oraz opłat za wywóz nieczystości stałych.

1.4. Okresem rozliczeniowym eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.

1.5. Różnica między faktycznymi kosztami a przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w danym roku, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

1.6. Jednostkami rozliczeniowymi z tytułu kosztów są:

- 1 m² powierzchni użytkowej
- osoby zamieszkałe w lokalu

- lokal mieszkalny, użytkowy i garaż
- wskazania liczników lub podzielników kosztów
- liczba zainstalowanych urządzeń.

1.7. Poszczególne jednostki rozliczeniowe stosuje się do następujących wskaźników opłat za użytkowanie lokali:

- a) 1 m² powierzchni użytkowej – do rozliczeń następujących kosztów:
 - centralnego ogrzewania
 - remontów i konserwacji zasobów Spółdzielni
 - eksploatacji urządzeń technicznych: konserwacji c.o. i konserwacji instalacji c.c.w
 - konserwacji domofonów
 - podatku od nieruchomości
 - wieczystego użytkowania gruntów
 - ubezpieczenia majątku
 - koszty administracji
 - koszty ogólne Spółdzielni (usługi kominiarskie, sprzątania, sprzątanie terenu, opłaty za wodomierze, wdrożenia ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)
 - energii elektrycznej na potrzeby wszystkich lokali (klatki schodowe, wspólne rozliczanie oświetlenia przy lokalach)
 - legalizacja lub wymiana wodomierza dla lokali użytkowych.
- b) osoby zamieszkałe w lokalu do rozliczenia następujących kosztów:
 - dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków dla lokali nieopomiarowanych
 - dostawy ciepła na cele podgrzania wody
 - wywozu nieczystości.
- c) lokal mieszkalny do rozliczenia:
 - sprzątania klatek
- d) wskazania liczników lub podzielników kosztów jako podstawa do rozliczania:
 - dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz ubytki wody na budynku
 - dostawy ciepła na cele podgrzania wody
 - centralnego ogrzewania dla lokali z urządzeniami pomiarowymi.
- e) liczby zainstalowanych urządzeń:
 - legalizacja lub wymiana wodomierzy dla lokali mieszkalnych.

1.8. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej, to:

- 1) Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki itp., pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic.
- 2) Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, klozety, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali

/np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne/ należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.

Rada Nadzorcza może ustalić indywidualną stawkę opłat za pomieszczenie piwniczne.

- 3) Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się do 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
- 4) Powierzchnię użytkową mieszkań, lokali użytkowych i garaży, dla celów rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi stanowi powierzchnia wynikająca z protokołu odbioru przekazania budynku do eksploatacji.

1.9. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy.

2. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

2.1. Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości i remontów zasobów mieszkaniowych.

2.1.1 Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują:

- 1) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków,
- 2) energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości,
- 3) wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych oraz na inne cele gospodarcze,
- 4) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
- 5) wynagrodzenia pracowników związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości oraz utrzymanie lokali związanych z tą obsługą,
- 6) roboty konserwacyjne,
- 7) koszty prowadzenia zindywidualizowanych systemów rozliczeń za wodę i ciepło,
- 8) narzut kosztów ogólnych Spółdzielni,
- 9) inne koszty.

2.1.2. Koszty eksploatacji nieruchomości przypadające na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu są rozliczane:
- oddzielnie dla każdej nieruchomości.

W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji.

Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

2.1.3. Ilość osób zamieszkałych w lokalu jest ustalana na podstawie pisemnych oświadczeń składanych przez użytkownika do Spółdzielni.

W przypadku nie złożenia oświadczenia przez użytkownika ilość osób może być przyjęta na podstawie ewidencji meldunkowej.

Zmiany zostaną uwzględnione od pierwszego dnia następnego miesiąca po dokonaniu zgłoszenia.

Uwzględnia się ilość osób czasowo przebywających poza lokalem, jeśli okres czasowej nieobecności trwa nieprzerwanie dłużej niż dwa miesiące pod warunkiem zgłoszenia tego faktu pisemnie do Spółdzielni przed okresem czasowej nieobecności i dopełnienia określonych w odrębnych przepisach obowiązków w zakresie ewidencji ludności. W sytuacji gdy nikt nie zamieszkuje w lokalu opłaty nalicza się na 1 osobę.

2.2. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

2.2.1. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m² określonych przez Radę Nadzorczą spółdzielni.

2.2.2. W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększy koszty remontów nieruchomości.

2.2.3. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontów zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (np. wymianę stolarki okiennej, wymianę instalacji, itp.).

2.3. Rozliczanie kosztów eksploatacji urządzeń technicznych.

2.3.1. Koszty eksploatacji instalacji domofonowej rozliczane są na lokale wyposażone w domofony. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zamieszkałych osób.

2.3.2. Koszty konserwacji instalacji c.o. rozliczane są na zasoby wyposażone w instalację c.o.

2.3.3. Koszty konserwacji instalacji c.w. rozliczane są na zasoby wyposażone w instalację c.w.

2.4. Rozliczanie kosztów wywozu nieczystości, dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków.

2.4.1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.

2.4.2. Użytkownik lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do wnoszenia zaliczkowych wpłat na poczet kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej oraz za ścieki.

- 1) Opłata zaliczkowa ustalona zostanie ze średniego zużycia wody z dwóch ostatnich okresów rozliczeniowych. Ilość zużytych ścieków jest równa ilości zużytej wody zimnej i ciepłej.
- 2) Opłaty zaliczkowe powinny być dokonywane z góry do 16-go każdego miesiąca. Od opłat nie wniesionych terminowo Spółdzielnia będzie naliczać ustawowe odsetki począwszy od 1-go dnia następnego miesiąca.
- 3) Podstawą do zmiany wysokości opłat zaliczkowych będzie wprowadzenie przez dostawcę nowej ceny. Wówczas rozliczenie wewnątrzokresowe dokonywane będzie na podstawie dostarczanego odczytu przez użytkownika.
- 4) Rozliczenie opłat dokonywane będzie dwa razy w roku na koniec miesiąca kwietnia i października po dokonaniu odczytu wodomierzy. Administracja dokona odczytów wodomierzy w miesiącach rozliczeniowych tj. kwiecień i październik.
- 5) Okresem rozliczeniowym jest okres 6 miesięcy.
- 6) Pierwszy okres rozliczeniowy może być krótszy. Dopuszcza się krótszy okres rozliczeniowy w przypadku zmiany w regulaminie terminów odczytu.
- 7) O terminie odczytów użytkownik lokalu Spółdzielni będzie

- powiadomiony w formie pisemnej poprzez wywieszenie informacji na tablicach ogłoszeń w danym budynku z wyprzedzeniem co najmniej siedmiu dni przed planowanym terminem odczytu - nie dotyczy odczytów radiowych.
- 8) Użytkownik zobowiązany jest do umożliwienia dokonania odczytu w zaplanowanym terminie oraz każdorazowo w przypadku kontroli sprawności wodomierzy i jakości plomb.
 - 9) W razie nieobecności użytkownika lokalu w dacie dokonywania odczytu Spółdzielnia pozostawia informację o drugim dodatkowym terminie wykonywania tych czynności - nie dotyczy odczytów radiowych.
 - 10) W przypadku uchylania się użytkownika od obowiązku określonego w p. pkt. 8 przez okres nie dłuższy niż 12 kolejnych miesięcy do rozliczenia kosztów zużycia wody oraz za ścieki przyjęte zostanie zużycie wyliczone z okresu 1 roku poprzedzającego datę rozliczenia. W przypadku dalszego uchylania się użytkownika od obowiązku określonego w p. pkt. 8 do rozliczenia kosztów zużycia wody oraz za ścieki przyjęte zostanie miesięczne zużycie ryczałtowe, tj. 6 m³ na 1 osobę wody zimnej, a przy dostarczaniu wody ciepłej i zimnej 2 m³ na 1 osobę wody zimnej i 4 m³ na 1 osobę wody ciepłej.
 - 11) Użytkownicy obejmujący lokal oraz użytkownicy, u których zmieniała się liczba zamieszkałych osób mogą ustalić wysokość zaliczki na okres 12 miesięcy jednak nie dłużej niż na 2 kolejne okresy rozliczeniowe.
 - 12) Pierwsza zaliczka dla użytkowników, u których dokonuje się odczytu ustalona zostanie ze średniomiesięcznego zużycia, a w przypadku odczytów krócej niż 12 miesięcy ze średniego zużycia w tym okresie.
 - 13) W razie występowania nadpłaty wynikającej z rozliczenia użytkowników lokali nie przysługuje roszczenie do odsetek. Jednocześnie Spółdzielnia nie będzie naliczać odsetek z tytułu niedopłaty w okresie rozliczeniowym pod warunkiem regularnych wpłat miesięcznych zaliczek obowiązujących w Spółdzielni.
 - 14) W przypadku wskazania po okresie rozliczeniowym niedoboru opłat w stosunku do wniesionych zaliczek, użytkownik lokalu Spółdzielni ma obowiązek uregulować należność w terminie 14-tu dni od daty doręczenia rozliczenia. Od należności nieuregulowanych w powyższym terminie będą naliczane odsetki ustawowe.
 - 15) Kwota nadpłaty zostanie zaliczona na poczet przyszłych świadczeń. W przypadku posiadanych przez użytkowników lokali stałych zleceń bankowych kwota nadpłaty zostanie na ich żądanie zwrócona w terminie 3-ch dni od dnia złożenia wniosku w tej sprawie.
 - 16) Za naruszenie plomb lub uszkodzenie urządzenia pomiarowego Spółdzielnia obciąży użytkownika lokalu kosztami legalizacji i naprawy oraz kosztami montażu i demontażu wodomierza według wartości roboczogodziny obowiązującej w Spółdzielni przy wykonywaniu usług dla ludności świadczonych przez zespół konserwatorów oraz obciąży użytkownika lokalu ryczałtem miesięcznym w wysokości 6 m³ na 1 osobę wody zimnej, a przy dostarczaniu wody ciepłej i zimnej 2 m³ na 1 osobę wody zimnej i 4 m³ na 1 osobę wody ciepłej za okres niesprawności urządzenia pomiarowego.

17) Jeżeli urządzenie pomiarowe zostało założone przez użytkownika lokalu, uwzględnienie przez Spółdzielnię jego wskazań jest uzależnione od przedstawienia świadectwa dopuszczającego to urządzenie do powszechnego stosowania. Jeżeli urządzenie pomiarowe zostało założone przez Spółdzielnię użytkownik poniesie koszty zakupu wodomierza i jego montażu. Po upływie okresu legalizacji wodomierza jego wymiana jest realizowana przez Spółdzielnię.

18) Różnica powstała pomiędzy odczytem wodomierzy głównych a zużyciem wynikającym z odczytu wodomierzy indywidualnych mniejsza niż 10% w okresie rozliczeniowym rozliczana jest po równo na ilość odbiorców.

Jeżeli różnica o której mowa wyżej jest większa niż 10%, niedobór lub nadwyżka przenoszona jest do rozliczenia w następnych okresach rozliczeniowych, jednak nie dłużej niż przez okres 36 miesięcy od chwili jej powstania. Po 36 miesiącach jeżeli występuje nadwyżka przeznacza się ją na legalizację lub wymianę wodomierzy, a niedobór pokrywany jest przez odbiorców po równo.

W budynku posiadającym kilka wodomierzy głównych różnice stanowi suma odczytu wody ze wszystkich wodomierzy głównych, a zużyciem wody wynikającym z odczytu wodomierzy indywidualnych.

2.4.3. W przypadku lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne obciążenie dokonywane będzie co najmniej 4 razy w roku po dokonaniu odczytu wodomierzy

1) Użytkowników lokali obowiązują zasady zawarte w punkcie 2.4.2. z wyłączeniem p. pkt 1,2,3,7,11,12,13,14,15.

2) W lokalach nie opomiarowanych obowiązuje ryczałt którego wysokość ustalona jest w umowie cywilnoprawnej.

3) Odbiorcy, z którymi Spółdzielnia zawarła Umowę cywilno – prawną na dostawę wody i odprowadzenie ścieków rozliczani są zgodnie z zawartymi Umowami.

2.4.4. Jeżeli właściciel lokalu nie zgadza się z rozliczeniem zużycia wody, które dokonywane jest na podstawie wskazania wodomierza może wnioskować o ekspertyzę wodomierza. Jeżeli ekspertyza wyjdzie pozytywnie (wykaże zużycie zgodne ze stanem faktycznym) koszty jej przeprowadzenia ponosi zlecający. Jeżeli wynik okaże się negatywny (wykaże zużycie niezgodne ze stanem faktycznym) koszty ekspertyzy pokrywa firma rozliczająca.

2.5. Koszty rozliczania c.o. i c.w.

2.5.1. Koszty dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania rozliczane są na podstawie odrębnego regulaminu.

2.6. Rozliczanie energii elektrycznej.

2.6.1. Lokale opomiarowane rozliczane są według wskazań liczników energii elektrycznej. W przypadku wystąpienia różnicy między odczytami podanymi przez użytkowników, a odczytem z licznika głównego różnice rozlicza się w sposób proporcjonalny do ilości energii wykazywanej przez poszczególnych użytkowników

2.6.2. Lokale nieopomiarowane obciążane są kwotą wynikającą z różnicy pomiędzy odczytem na liczniku głównym a odczytami na podlicznikach podawanych przez użytkowników na koniec okresów rozliczeniowych. W przypadku braku podliczników

dopuszcza się stosowanie ryczałtu miesięcznego.

2.6.3. Lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu rozliczane są w okresach 2-u miesięcznych.

2.6.4. Energia używana do celów wspólnych oraz opłaty stałe rozliczane są wg. wskazań liczników na poszczególnych nieruchomościach na m² powierzchni użytkowej.

2.7. Koszty wywozu nieczystości stałych.

2.7.1. Koszty wywozu nieczystości stałych rozliczane są w stosunku do ilości osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach.

2.7.2. Ilość osób zamieszkałych w lokalu jest ustalana na podstawie pisemnych oświadczeń składanych przez użytkownika do Spółdzielni.

W przypadku nie złożenia przez użytkownika pisemnego oświadczenia ilość osób zostanie przyjęta na podstawie ewidencji meldunkowej lub na podstawie wywiadu środowiskowego a opłata zostanie wyliczona na każdą osobę jak za odpady niesegregowane. Uwzględnia się ilość osób czasowo przebywających poza lokalem, jeśli okres czasowej nieobecności trwa nieprzerwanie dłużej niż dwa miesiące pod warunkiem zgłoszenia tego faktu pisemnie do Spółdzielni przed okresem czasowej nieobecności i dopełnienia określonych w odrębnych przepisach obowiązków w zakresie ewidencji ludności. W przypadku zmiany w/w danych będą one uwzględnione w miesiącu w którym nastąpiło pisemnie zgłoszone przez użytkownika oświadczenie dotyczące danej zmiany.

2.7.3. W przypadku nie złożenia oświadczenia przez użytkownika lokalu o innym przeznaczeniu opłata zostanie wyliczona jak za śmieci niesegregowane, uwzględniając charakter prowadzonej działalności.

2.7.4. Nie wnoszą opłaty do Spółdzielni użytkownicy lokali, którzy udokumentują ponoszenie opłat przypadające na dany lokal wnoszone bezpośrednio do Gminy.

2.8. Podatek od nieruchomości

2.8.1. Podatek od nieruchomości obejmuje:

- 1) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
- 2) podatek od lokali mieszkalnych i piwnic,
 1. podatek od lokali użytkowych, piwnic oraz garaży
 2. podatek od mienia Spółdzielni przeznaczonego na prowadzenie działalności statutowej.

2.8.2. Opłacany przez spółdzielnie podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany na poszczególne nieruchomości w odniesieniu na m² powierzchni użytkowej lokali.

2.9. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów.

2.9.1. Ponoszone przez spółdzielnie opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości w odniesieniu na m² powierzchni użytkowej lokali.

3. USTALANIE OPLAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

3.1. Na pokrycie kosztów eksploatacji utrzymania nieruchomości przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty:

- 3.1.1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
 - 3.1.2. Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem pkt 3.6 i 3.7.
 - 3.1.3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali są obowiązani do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Od Członka będącego właścicielem lokalu niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną Spółdzielnia może żądać wpłat na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
 - 3.1.4. Właściciele lokali nie będący Członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z pkt 3.6 i pkt.3.7.
 - 3.1.5. Członkowie Spółdzielni są również obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali nie będący Członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
 - 3.1.6. Użytkownik lokalu na którym ciąży obowiązek spłaty kredytu obowiązany jest do wnoszenia wpłat w wysokości ustalonej według odrębnych przepisów (np. normatyw) na pokrycie spłat kredytu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu.
- 3.2. Obowiązek wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddaniu kluczy Spółdzielni.
 - 3.3. Za opłaty o których mowa w pkt. od 3.1.1 do 3.1.6 solidarnie z Członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi Członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi Członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby

faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność osób o których mowa w pkt.3.3 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

- 3.4. Opłaty za użytkowanie lokalu, powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 16 każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem tzn. dokonywanych po upływie danego miesiąca, za który nalicza się opłaty Spółdzielni przysługują ustawowe odsetki za zwłokę licząc od pierwszego dnia następnego miesiąca. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby o których mowa wyżej na co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić w/w osoby co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin jednocześnie uzasadniając zmianę wysokości opłat na piśmie.
- 3.5. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące Członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele, nie będący Członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.
- 3.6. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
- 3.7. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Jednolity tekst Regulaminu został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 17 kwietnia 2024r.
Uchwała Rady Nadzorczej Nr 4/2024

Zmiany:

– Uchwała Rady Nadzorczej Nr 6/2026