

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Wyrzysku

Rozdział I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (tekst jedn. Dz. U. z 2003 Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.)
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (tekst jedn. Dz. U z 2003 Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.)
3. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (tekst jedn. Dz. U z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.).
4. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 (Dz. U z 2001 roku Nr 71 poz.733 z późn. zm.)
5. Ustawa z dn. 30.XI. 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tekst jedn. Dz.U. Nr 119 z 2003 r., poz. 1115 z późn. zm.)
6. Statut Spółdzielni.

Rozdział II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

I. Zakres regulacji

1. Regulamin ustala zasady kwalifikowania i rozliczania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych (gzm) oraz ustalania opłat ponoszonych przez użytkowników lokali z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali w danej nieruchomości, kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Regulamin określa zasady ustalania opłat na pokrycie tych kosztów przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali i osób posiadających własnościowe prawa do lokali niebędących członkami Spółdzielni, najemców lokali mieszkalnych oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
3. Postanowienia niniejszego regulaminu mają zastosowanie do wszystkich użytkowników lokali.

§ 3

Użyte w niniejszym regulaminie określenia oznaczają;

1. **Lokal** – samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy (w tym garaż).
2. **Nieruchomość** – działka lub działki gruntu zabudowane budynkiem lub budynkami jak również budynek trwale z gruntem powiązany, w których znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe albo działka lub działki niezabudowane.
3. **Zespół nieruchomości** (osiedle) – dwie lub więcej nieruchomości, położone w bezpośredniej bliskości, które posiadają infrastrukturę techniczną służącą do zabezpieczenia dostawy mediów do budynków lub posiadają inne cechy wspólne, uzasadniające ujednoczenie opłat eksploatacyjnych.
4. **Użytkownik lokalu** - właściciel lokalu, osoba której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, osoba której przysługuje inny tytuł prawny do lokalu albo osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
5. **Powierzchnia użytkowa lokalu**- stanowiąca podstawę rozliczania kosztów i naliczania wymiaru opłat – powierzchnia użytkowa lokalu wynikająca z treści prawomocnej uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości.
6. **Część wspólna nieruchomości** – działka gruntu oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. Do części wspólnej nieruchomości zalicza się m. in.: pralnie, suszarnie, wózkarnie, klatki schodowe, korytarze, przybudówki (wiatrołapy), przewody wentylacyjne i dymowe, fundamenty, mury, dachy, instalacje wewnętrzne c.o. wraz z grzejnikami, wody i kanalizacji, elektrycznej, gazowej a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie nieruchomości.
7. **Udział lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej** – udział określony w uchwale Zarządu

- w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.
8. **Pożytki z nieruchomości** – przychody z nieruchomości, w tym m. in.: z opłat dzierżawy pomieszczeń lub terenów, opłat za urządzenia reklamowe itp.
 9. **Zasoby mieszkaniowe** – budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, urządzeniami i uzbrojeniem terenów, na których znajdują się w/w budynki mieszkalne i lokale użytkowe.
 10. **Mienie Spółdzielni** – nieruchomości stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni bądź przedmiot jej użytkowania lub współużytkowania wieczystego.
Na mienie Spółdzielni składa się:
 - a) mienie ogólne, w tym: budynki i pomieszczenia administracyjne, magazyny, warsztaty remontowe, place składowe, kotłownie i węzły cieplne, hydrofornia itp.,
 - b) mienie spółdzielni służące do wspólnego użytkowania ze względu na jego charakter i funkcję przez wszystkich mieszkańców grupy budynków (osiedla), w tym: grunty własne i w użytkowaniu wieczystym, ulice, chodniki, parkingi, place zabaw z wyposażeniem, urządzenia małej architektury, boiska, trzepaki itp.,
 - c) mienie pozostałe: będące przedmiotem najmu, lokale mieszkalne i użytkowe na spółdzielczym prawie do lokali, pawilony wolnostojące, grunty niezabudowane stanowiące własność spółdzielni lub będące w użytkowaniu wieczystym.
 11. **Opłaty za użytkowanie lokali** - należności wnoszone przez użytkowników na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
 12. **Osoby zamieszkałe w lokalu** - osoby zameldowane na pobyt stały lub czasowy, jak i osoby faktycznie zamieszkujące i przebywające w lokalu.
 13. **Okres rozliczeniowy**- okres, za który spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów z naliczonymi opłatami na poczet tego okresu.
 14. **Pomieszczenie przynależne**- rozumie się przez to pomieszczenie piwniczne przynależne do lokalu, zgodnie z prawomocnymi uchwałami Zarządu Spółdzielni określającymi przedmiot odrębnej własności lokali.
 15. **Członek Spółdzielni** – to osoba fizyczna lub prawna przyjęta w poczet członków Spółdzielni na rzecz której ustanowione jest:
 - spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - odrębna własność lokalu.
 16. **Koszty ogólne (koszty zarządu)**- obejmują koszty związane z kierowaniem, nadzorowaniem, organizacją pracy, koordynacją działalności poszczególnych działów i samodzielnych stanowisk przez Zarząd spółdzielni oraz koszty związane z obsługą członków i innych kontrahentów Spółdzielni. W skład kosztów ogólnych Spółdzielni wchodzi m.in.:
 - 1) koszty osobowe pracowników Spółdzielni łącznie z narzutami (wynagrodzenia, narzuty na wynagrodzenia, odpisy na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych, opłata na PFRON itp.),
 - 2) pozostałe koszty kadrowe (koszty bhp, ochrony zdrowia, delegacji, ryczałtów, szkoleń itp.),
 - 3) koszty organizacyjno-statutowe, w tym koszty Rady Nadzorczej, organizacji i obsługi zebrań oraz spotkań z członkami spółdzielni,
 - 4) materiały biurowe, druki,
 - 5) koszty obsługi informatycznej i prawnej,
 - 6) opracowania, analizy techniczno – ekonomiczne, audyty,
 - 7) pozostałe koszty (np. opłaty bankowe, skarbowe i sądowe, koszty badań sprawozdań finansowych, koszty lustracji, ogłoszenia w prasie, koszty składek na związki spółdzielcze itp.).

§ 4

II. Jednostki rozliczeniowe

1. Podstawową jednostką organizacyjną jest nieruchomość lub zespół nieruchomości (osiedle).
2. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
 - a) m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) liczba osób zamieszkujących w lokalu,
 - c) mieszkanie (lokal),
 - d) udział w nieruchomości wspólnej,
 - e) m² powierzchni gruntu – dla kosztów podatkowych,

- f) wskazania urządzeń pomiarowych lub wskaźnikowych (np. podzielniki kosztów),
- g) m³ wody – dla kosztów wody zimnej i odprowadzenia ścieków oraz podgrzania wody,
- h) inne jednostki rozliczeniowe.

§ 5

1. Powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i lokali użytkowych dla rozliczania kosztów gzm przyjmuje się według powierzchni określonej w przydziale lub umowie ustalonej na podstawie dokumentacji technicznej lub pomiaru z natury dokonanego zgodnie z PN-70/B- 02365.
2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, garderoby, korytarze, spiżarnie itp.
Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane lub obudowane.
3. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggi, antresol, pralni, suszarni, piwnic.
Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. mansardy), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm.
4. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50 % powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnia lokalu lub jego części o wysokości równej i powyżej 220 cm zalicza się w 100 %.
5. Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na poziomie podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,10 m². Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,10 m².

Rozdział III

ROZLICZANIE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 6

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (gzm) w rozumieniu regulaminu obejmuje:

- 1) koszty eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 2) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
- 3) koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni,
- 4) odpis na fundusz remontowy,
- 5) działalność społeczną, kulturalną i oświatową Spółdzielni,
- 6) zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów,

§ 7

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (gzm) obejmują wydatki ponoszone przez Spółdzielnię z tytułu:

- 1) kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów,
- 2) kosztów dostawy zimnej wody (zw) i odprowadzania ścieków,
- 3) bieżące utrzymanie i konserwację budynków,
- 4) kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania (c.o.) i ciepłej wody użytkowej (c.w.u.),
- 5) kosztów wywozu nieczystości stałych,
- 6) kosztów konserwacji i remontu instalacji domofonowej,
- 7) kosztów konserwacji i remontu sieci wodociągowych i hydroforni,
- 8) spłaty zobowiązań długoterminowych,
- 9) konserwacji sieci rtv,
- 10) podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie terenów,
- 11) odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 12) kosztów utrzymania nieruchomości wspólnych,
- 13) kosztów utrzymania mienia Spółdzielni,

- 14) kosztów ogólnoadministracyjnych, zarządzania i administrowania nieruchomościami (zarządu),
- 15) ubezpieczenia majątku zasobów mieszkaniowych,
- 16) kosztów energii elektrycznej,
- 17) celów związanych z działalnością społeczno-kulturalną,
- 18) kosztów utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych,
- 19) spłata zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na sfinansowanie przyjętych zadań i potrzeb,
- 20) pozostałe, które mogą powstać z tytułu funkcjonowania nieruchomości.

§ 8

1. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji nieruchomości są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości według faktycznie wykonanego zakresu robót, usług, i zakupów. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji dla poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji – wspólne dla kilku nieruchomości (osiedla) - są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
2. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania jest planowany średni roczny koszt, w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej, pomnożony przez powierzchnię użytkową danego lokalu.

I. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości.

§ 9

1. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości użytkownicy lokali ponoszą proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości.
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. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości lub na podstawie dokonanych rozliczeń wg zasad ustalonych w niniejszym regulaminie.
2. Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości składają się w szczególności wymienione poniżej koszty, ewidencjonowane i rozliczane wg następujących zasad:
 - a) koszty energii elektrycznej zużywanej na potrzeby oświetlenia i zasilania urządzeń elektrotechnicznych w częściach wspólnych (klatki schodowe, korytarze, piwnice, oświetlenie budynku itp. według faktur za zużytą energię,
 - b) koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni na nieruchomości wspólnej obciążają daną nieruchomość:
 - zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawcę,
 - w oparciu o wewnętrzne zlecenie (kosztorys, kalkulacja) zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań w danym budynku,Wymienione w pkt. a) i b) koszty ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie dla nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań w danym budynku.
 - c) koszty ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej deliktowej lub inne rodzaje ubezpieczeń obciążają nieruchomość w oparciu o zawarte polisy przez spółdzielnię i naliczone składki ubezpieczeniowe, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań w danym budynku,
 - d) koszty usług kominiarskich obciążają nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawcy tych usług i zakresem wykonanych prac proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań w danym budynku,
 - e) koszty zużycia mediów (centralne ogrzewanie, ciepła woda, zimna woda, kanalizacja) wraz z kosztami wynikającymi z różnic metrologicznych przypadające na części wspólne nieruchomości

- obciążają daną nieruchomość zgodnie z przyjętymi regulaminami opłat za media,
- f) koszty konserwacji, napraw i przeglądów wynikających z przepisów prawa budowlanego obciążają daną nieruchomość:
- zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawców usług,
 - w oparciu o wewnętrzne zlecenie (kosztorys, kalkulacja) zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań w danym budynku,
- g) koszty zarządzania i administrowania nieruchomością wspólną obciążają daną nieruchomość w oparciu o prowadzoną ewidencję księgową kosztów ogólnych i zarządzania Spółdzielnią, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań i lokali użytkowych (garaży), na podstawie uchwał Rady Nadzorczej,
- h) podatkiem od nieruchomości oraz opłatą za wieczyste użytkowanie gruntów (o ile występuje) obciąża się nie wyodrębnione lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w danym budynku,
- i) koszty odpisu na fundusz remontowy tworzonego na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i uchwalonego regulaminu funduszu remontowego,
- j) koszty utrzymania technicznego, związane z eksploatacją, konserwacją i naprawami części wspólnych:
- zgodnie z fakturami (rachunkami) wystawionymi przez wykonawcę,
 - w oparciu o wewnętrzne zlecenie (kosztorys, kalkulacja) zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w danym budynku,
- k) wszelkie inne koszty nie wymienione powyżej i poniesione przez spółdzielnię a dotyczące części wspólnej nieruchomości obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawców lub kosztami wewnętrznymi (kosztorysy, kalkulacje) zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów, w tym m.in.: koszty dorabiania kluczy, koszty dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji, zimowego utrzymania terenów itp. proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w danym budynku.

§ 11

1. Koszty eksploatacji (materiały i robocizna), których nie można przypisać do poszczególnych nieruchomości ze względu na jednoczesne prowadzenie robót obejmujących np. szerszy zakres prac, lub prace na kilka nieruchomościach, są rozliczane proporcjonalnie na poszczególne nieruchomości według powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.
2. Na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej użytkownicy lokali wnoszą opłatę eksploatacyjną. Wysokość opłaty eksploatacyjnej ustala Rada Nadzorcza na podstawie planowanych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej.

II. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni

§ 12

1. Mienie Spółdzielni stanowią nieruchomości służące prowadzeniu działalności gospodarczej zabudowane budynkami i innymi urządzeniami.
2. Do nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni zalicza się w szczególności:
 - a) nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, usługowej i handlowej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami (magazyn, warsztaty, garaże, budynek administracyjny, place składowe itp.),
 - b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli (sieci energetyczne, gazowe, ciepłe, wodnokanalizacyjne, instalacje oświetlenia zewnętrznego, kotłownie i węzły ciepłownicze, hydrofornia i ujęcia wody itp.),
 - c) nieruchomości niezabudowane (tereny zielone, parkingi, drogi osiedlowe, place zabaw, chodniki, boiska itp.) przeznaczone do wspólnego korzystania przez grupę nieruchomości,
 - d) lokale stanowiące własność Spółdzielni, na których ustanowione są spółdzielcze prawa do lokali, lokale wynajmowane lub zajmowane bez tytułu prawnego (lokale mieszkalne i użytkowe, pawilony wolnostojące),

- e) nieruchomości wspólne, w których ustanowiono co najmniej jedno prawo odrębnej własności lokalu – w części odpowiadającej udziałowi Spółdzielni we współwłasności tej nieruchomości.

§ 13

Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni zalicza się m.in.:

- a) koszty utrzymania czystości – sprzątanie i odśnieżanie terenów osiedlowych, konserwacja i odnawianie zieleni,
- b) koszty napraw, przeglądów technicznych i usuwania awarii,
- c) koszty napraw i konserwacji infrastruktury osiedlowej, nawierzchni dróg i chodników, elementów małej architektury,
- d) koszty energii elektrycznej (m.in. na oświetlenie ulic osiedlowych, parkingów, placów zabaw),
- e) podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
- f) koszty ogólnoadministracyjne spółdzielni i obsługa prawna,
- g) ubezpieczenie majątku,
- h) ekspertyzy, badania, audyty i przeglądy dotyczące budynków i lokali,
- i) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- j) infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków,
- k) koszty remontów i przeglądów wynikających z prawa budowlanego,
- l) koszty ogólne i zarządu spółdzielni według obowiązującego w spółdzielni sposobu podziału kosztów,
- ł) wszelkie inne koszty nie wymienione powyżej a związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 14

1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni ponoszą właściciele i użytkownicy lokali zajmujący lokale na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu, lokale w najmie lub zajmowane bez tytułu prawnego.
Koszty te rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych w danej nieruchomości.
2. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia zalicza się wszystkie koszty poniesione na to mienie chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tego mienia nie korzystali.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego są ewidencjonowane ogólnie dla całego zasobu lokalowego Spółdzielni.

III. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych

§ 15

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych stanowią przypisane do lokalu :
 - a) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
 - b) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania (c.o.),
 - c) koszty dostawy energii cieplnej na cele podgrzania wody użytkowej (c.w.u.),
 - d) koszty wywozu nieczystości stałych,
 - e) koszty konserwacji sieci rtv,
 - f) podatek od nieruchomości dotyczący lokalu,
 - g) koszty rozliczenia c.o. i c.w.u.,
 - h) koszty legalizacji i wymiany wodomierzy oraz innych przyrządów wskaźnikowych,
 - i) odpis na fundusz remontowy,
 - j) eksploatacja (obejmująca koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości i mienia spółdzielni),
 - k) opłata za wieczyste użytkowanie (lub własności) gruntów,
 - l) koszty korzystania z instalacji domofonowej,
 - ł) spłata kredytu i odsetek bankowych,
- m) działalność społeczna, oświatowa i kulturalna,
- n) inne koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją danego lokalu.

Rozdział IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW UTRZYMANIA POSZCZEGÓLNYCH LOKALI

I. Koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków

§ 16

1. Koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych.
2. Koszty dostawy wody zimnej z własnego ujęcia (hydroformia) wynikają z kalkulacji kosztów obejmujących koszty ujęcia (wydobycia), uzdatniania i dostawy wody oraz remontów i konserwacji sieci i urządzeń.
Koszty te obejmują również opłaty środowiskowe, badań oraz opłat cywilno-prawnych.
3. Wysokość ryczałtowego zużycia wody zimnej i odprowadzania ścieków ustalana jest odrębnie dla każdej nieruchomości, na podstawie wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych budynkach.
4. Zasady rozliczenia kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków określa „Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Wyrzysku”.

II. Koszty wywozu nieczystości stałych

§ 17

1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki Spółdzielni związane z:
 - a) opłatami za wywóz nieczystości i dzierżawę pojemników,
 - b) opłatami za złożenie nieczystości na wysypisku,
 - c) koszty usuwania nieczystości pozostałych np. wielkogabarytowych, gruzu poremontowego itp. w przypadku nie zidentyfikowania osoby porzucającej te nieczystości,
 - d) koszty konserwacji, eksploatacji i utrzymania śmietników.
2. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej miejscowości w której znajdują się zasoby mieszkaniowe spółdzielni.
3. Rozliczenie tych kosztów na poszczególne lokale, dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach.
4. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami wywozu nieczystościami stałymi dokonuje się wg kosztów i opłat wynikających z umowy zawartej z firmą wywożącą nieczystości.
Ustalenia faktycznych kosztów przypadających na dany lokal użytkowy dokonuje się biorąc za podstawę normatywną ilość m³ nieczystości stałych przypadających na jedną osobę i charakter prowadzonej działalności gospodarczej lub według uzgodnień stron umowy.
5. W przypadkach czasowego, udokumentowanego przebywania poza miejscem stałego zamieszkania np. pobyt w internacie, akademiku, wojsku itp. za podstawę do ustalania opłaty za wywóz nieczystości stałych przyjmuje się 50 % należnej opłaty dla jednej osoby.

III. Koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania (c.o.) i podgrzania wody na cele użytkowe (c.w.u.)

§ 18

1. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują koszty ponoszone przez spółdzielnię w związku z eksploatacją własnych źródeł ciepła, sieci przesyłowych i węzłów cieplnych. Nie są zaliczane do kosztów wytworzenia i dostawy ciepła koszty utrzymania instalacji wewnętrznych w budynkach.
2. Koszty ciepła ewidencjonowane są dla każdego źródła ciepła (kotłownia). Rozliczenie kosztów dostawy ciepła następuje odrębnie dla każdego budynku lub zespołu budynków.
3. Zasady rozliczenia kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody na cele użytkowe określają „Regulaminy rozliczania kosztów ogrzewania lokali z zainstalowanymi podzielnikami podziału kosztów i bez ich instalacji oraz podgrzania wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Wyrzysku”.

IV. Koszty dostawy gazu

§ 19

Rozliczanie kosztów dostawy gazu ziemnego sieciowego na potrzeby własne gospodarstw domowych użytkowników lokali odbywa się bezpośrednio z dostawcą gazu w oparciu o podpisane indywidualne umowy na dostawę gazu.

V. Koszty utrzymania sieci rtv

§ 20

1. Koszty utrzymania sieci rtv są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty utrzymania sieci rtv danej nieruchomości są rozliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do liczby gniazdek odbiorczych anteny znajdujących się w poszczególnych lokalach, według cen wynikających z podpisanych umów.
3. Koszty eksploatacji i użytkowania sieci telewizji kablowej oraz zestawu pakietów programowych użytkownicy lokali wnoszą bezpośrednio na rzecz operatora na podstawie indywidualnie podpisanych umów.

VI. Koszty utrzymania domofonów

§ 21

1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się w odniesieniu do lokalu – jako jednostki rozliczeniowej, niezależnie od jego charakteru, powierzchni czy liczby zameldowanych osób na podstawie warunków umowy podpisanej z konserwatorem sieci.

VII. Podatek od nieruchomości

§ 22

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie na każdą nieruchomość na podstawie stosownej ustawy, zgodnie ze stawkami w wysokości opłat przyjętymi przez rady gmin i miast, i obejmuje:
 - a) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
 - b) podatek od lokali mieszkalnych,
 - c) podatek od lokali użytkowych – rozliczany indywidualnie dla każdego lokalu,
 - d) podatek od nieruchomości gruntowych stanowiących mienie Spółdzielni ustalony proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych,
 - e) podatek od części wspólnych nieruchomości,
 - f) podatek od budowli proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.
2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust. 1. pkt a), b) i d) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność gospodarcza powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
4. Obciążenia podatkowe lokali użytkowych podatkiem od nieruchomości dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
5. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości oraz od części wspólnych nieruchomości indywidualnie z gminą, a od części wspólnej mienia Spółdzielni wnoszą opłatę do Spółdzielni w przeliczeniu na m² powierzchni lokalu.

VIII. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu

§ 23

1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu (jeśli występuje) są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości w rozbiciu na:
 - a) opłaty od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
 - b) opłaty od gruntu nieruchomości gruntowych stanowiących mienie Spółdzielni ustalony proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu wymienionymi w ust. 1 dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu części wspólnych nieruchomości indywidualnie z gminą, a od części wspólnej mienia Spółdzielni wnoszą opłatę do Spółdzielni w przeliczeniu na m² powierzchni lokalu.

IX. Fundusz remontowy

§ 24

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej, która zatwierdza wysokość odpisu na podstawie oszacowanych potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości w rocznym planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni.
2. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy ustalane są wg stawki w zł/m² określonej uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni.
Stawki te mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości.
3. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego jest prowadzona odrębnie dla każdej nieruchomości.
4. Odpis na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości może być korygowany w ciągu roku jeżeli zaistnieje konieczność wykonania remontu nieujętego w rocznym planie remontów.
5. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy mogą być wyodrębnione środki na zadania celowe, np.: docieplenia, wymiana stolarki okiennej, prace termomodernizacyjne itp.
6. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące:
 - a) kwotę wpłaconych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - b) kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości,
 - c) sposób rozliczenia różnicy między pkt. a) i pkt. b).
7. Szczegółowe zasady ustalania opłat i wydatków oraz rozliczania kosztów funduszu remontowego zawarte są w „Regulaminie funduszu remontowego SML-W w Wyrzysku” uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

X. Rozliczanie spłaty kredytów mieszkaniowych

§ 25

1. Rozliczenia spłaty kredytów mieszkaniowych wraz z oprocentowaniem dokonuje się dla lokali mieszkalnych zajmowanych na warunkach lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu, obciążonych kredytem zaciągniętym przez Spółdzielnię.
2. Spłata rat kredytu i odsetek od kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę mieszkań rozliczana jest odrębnie dla każdego budynku (na poszczególne lokale) obciążonego kredytem. Przy rozliczaniu kredytu i odsetek obowiązują zasady wynikające z zawartych umów kredytowych z bankami oraz wg obowiązujących postanowień ustawy z 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (Dz.U. Nr 5 poz. 32 z późn. zm.).
Jednostką rozliczeniową spłaty kredytu i odsetek jest m² powierzchni użytkowej lokali.
3. Obciążanie użytkowników lokali mieszkalnych spłatą rat kredytów mieszkaniowych wraz z oprocentowaniem, dokonywane jest wg obowiązujących postanowień ustawy z 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych (Dz.U. Nr 5 poz. 32 z późn. zm.).
4. Na wniosek członka, może być dokonana w każdym czasie z wpłaconych przez niego środków częściowa lub całkowita spłata kredytu wraz z skapitalizowanymi odsetkami.
Spłata kredytu nie daje członkowi uprawnień własnościowych do zajmowanego lokalu. Ustalenia wysokości niespłaconego kredytu i skapitalizowanych odsetek dokonuje się na dzień, w którym członek dokonuje częściowej lub całkowitej spłaty kredytu.

XI. Odpłatność za wykonanie prac porządkowych w klatkach schodowych

§ 26

1. W przypadku uchylania się użytkowników lokali od obowiązku utrzymania czystości zgodnie z „Regulaminem Porządku Domowego” spółdzielnia może zlecić wykonanie tych prac osobom trzecim.
2. Kosztami tych prac zostaną obciążeni użytkownicy lokali danej klatki schodowej lub konkretny użytkownik lokalu uchylający się od obowiązku utrzymywania czystości w klatce schodowej.
3. Należność za wykonane prace podlega zapłacie w ciągu 14 dni od daty wystawienia rachunku według cen i kosztów wynikających z warunków umowy podpisanej z wykonawcą.

XII. Rozliczenie kosztów eksploatacji dla zasobów zleconych w administrację

§ 27

1. Koszty eksploatacji zasobów obcych są odrębnie ewidencjonowane z rozbiem wg podmiotów zlecających.
2. Narzut kosztów ogólnych i zarządu oraz prowizje ustalane są wg współczynników określonych w planie finansowo-gospodarczym na dany okres i w umowie.
3. Szczegółowy tryb rozliczania określa umowa podpisana z właścicielem lub uprawnionym administratorem nieruchomości.

XIII. Odpłatność za monitorowanie budynków i nieruchomości

§ 28

1. Na wniosek co najmniej 51 % liczby mieszkańców (lokali) danego budynku, Zarząd spółdzielni zleci wykonanie i utrzymanie monitorowania nieruchomości wspólnej.
2. Odpłatność za montaż i monitorowanie ustalana będzie w wysokości kosztów wynikających z podpisanej umowy lub kosztów własnych spółdzielni i obciąża mieszkańców danej nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni ich lokali mieszkalnych.
3. Koszty monitorowania mienia Spółdzielni ewidencjonowane i rozliczane są z podziałem na nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

XIV. Odpłatność za prace wykonane przez Spółdzielnię w ramach wykonywanej przez lokatora modernizacji lokalu

§ 29

1. Lokator wykonujący we własnym zakresie modernizację lokalu dotyczącą:
 - a) instalacji wodnej,
 - b) instalacji centralnego ogrzewania łącznie z wymianą grzejników, zobowiązany jest do pokrycia kosztów poniesionych przez Spółdzielnię w związku z wykonywaną modernizacją lokalu, a mianowicie :
 - koszt sprawdzenia prawidłowego montażu wodomierzy i ich ponownego oplombowania przy pracach związanych z instalacją wodną,
 - koszt określenia warunków technicznych planowanej modernizacji c.o. (ustalenie mocy grzewczych grzejników, sposobu ich zamontowania łącznie z zaworami grzejnikowymi).
2. Wysokość kosztów za prace wskazane w pkt.1 ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni.

XV. Rozliczenie kosztów nieruchomości w przypadkach określonych w art. 24¹ i art. 26 ust.1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych

§ 30

W przypadkach określonych przepisami ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. art. 24¹ i art. 26 ust.1 mają zastosowanie obowiązujące przepisy ustaw o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy z dnia 16 września 1982 roku prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz. U. Nr 188 z 2003 r., poz. 1848 z późn. zm.).

Rozdział V. POŻYTKI SPÓŁDZIELNI

§ 31

1. Pożytki służą pokrywaniu kosztów utrzymania i eksploatacji części wspólnych poszczególnych nieruchomości.
2. Pożytki z nieruchomości wspólnej w części przekraczającej wydatki związane z jej eksploatacją i utrzymaniem przypadają członkom Spółdzielni posiadającym spółdzielcze prawa do lokali, właścicielom lokali oraz użytkownikom posiadającym własnościowe prawa do lokali.

§ 32

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej (nadwyżka bilansowa netto) na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia członków - Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz inne cele określone w statucie.
2. Jednostką rozliczeniową pożytków i innych przychodów (przeznaczonych na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości) jest m² powierzchni użytkowej lokali. Rozliczenie pożytków i innych przychodów z działalności Spółdzielni dokonywane jest po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok poprzedni.

§ 33

Prawo do udziału w pożytkach z majątku wspólnego nie przysługuje :

- a) osobom wykreślonym z rejestru członków,
- b) najemcom lokali mieszkalnych i użytkowych,
- c) osobom użytkującym lokale mieszkalne bez tytułu prawnego,
- d) w przypadku nie przystąpienia w poczet członków w terminie 12 m-cy po zgonie członka Spółdzielni.

Rozdział VI. ZASADY NALICZANIA I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 34

1. Obowiązek pisemnego informowania Spółdzielni o liczbie osób zamieszkałych w lokalu, a także niezwłocznie przy każdej zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu spoczywa na użytkowniku lokalu.
Użytkownik lokalu mieszkalnego, który nie dopełnił obowiązku powiadomienia administracji Spółdzielni o zmianie stanu osobowego nie może wnosić roszczeń z tego tytułu.
2. Zmniejszenie lub zwiększenie liczby osób przyjmowanych za podstawę przy ustalaniu opłat, uwzględnia się od 1 – go dnia następnego miesiąca po dacie dokonania zgłoszenia.
W przypadku braku osób zamieszkałych (lub zameldowanych) w lokalu przyjmuje się jako podstawę naliczeń jedną osobę w lokalu.
3. Ujawnienie faktu niezgłoszenia przez użytkownika lokalu dodatkowych osób zamieszkałych w lokalu uprawnia Spółdzielnię do podwyższenia opłaty w części zależnej od ilości osób zamieszkałych o 100 % za 3 miesiące wstecz, niezależnie od daty ich zamieszkania.
Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd.

§ 35

1. Użytkownicy lokalu mogą korzystać z czasowego zwolnienia z opłat naliczanych od osób zamieszkałych w lokalu w przypadku każdej udokumentowanej nieobecności w lokalu powyżej dwóch miesięcy.
2. Podstawą do zwolnienia, o którym mowa w ust. 1, jest przedłożenie stosownego dokumentu potwierdzającego nieobecność osoby zamieszkałej w lokalu.
3. Nie zgłoszenie zwiększenia liczby osób zamieszkałych w lokalu, jak również nie zgłoszenie faktu powrotu osób zwolnionych z opłat w trybie ust. 1 powoduje wsteczne obciążenie należnymi Spółdzielni opłatami za okres od faktycznego zwiększenia się liczby osób zamieszkałych w lokalu.
4. Brak zgłoszenia o zmniejszeniu liczby osób zamieszkałych w lokalu nie daje podstawy do domagania się zwrotu nadpłaconych opłat i dokonania korekty naliczeń wstecz.

§ 36

1. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonane według zasad określonych w niniejszym regulaminie, może być pomniejszone o przysługujący użytkownikom lokali udział w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni na zasadach określonych w rozdziale V niniejszego regulaminu.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, nie pokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.
3. Ustalone w planie gospodarczo-finansowym gospodarki zasobami mieszkaniowymi koszty eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości rozlicza się na wszystkie lokale w nieruchomości zajmowane:
 - a) na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu,
 - b) na warunkach najmu,
 - c) na warunkach prawa odrębnej własności,
 - d) bez tytułu prawnego.W wyniku rozliczenia ww. kosztów ustala się jednostkowe stawki opłat za używanie lokali w poszczególnych nieruchomościach liczone w zł/m².
4. Właściciele lokali będący członkami Spółdzielni zobowiązani są do wnoszenia opłat na fundusz remontowy w wysokości obowiązującej członków Spółdzielni.

§ 37

1. Lokale użytkowe (garaże) mogą być używane na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub warunkach najmu.
2. W przypadku użytkowania lokalu użytkowego i garażu na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, prawa odrębnej własności - odpłatność kalkulowana jest na podstawie rzeczywistych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię.
Opłaty te naliczane są w zł/m² i uwzględniają:
 - a) opłatę eksploatacyjną,
 - b) podatek od nieruchomości wg stawki uchwalonej na dany rok przez Radę Miasta,
 - c) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów wg decyzji,
 - d) inne koszty wymienione w planie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Odpłatność za użytkowanie lokali użytkowych, garaży na warunkach najmu oraz dzierżawa terenów ma charakter umowny i kalkulowana jest na poziomie kosztów własnych, stawek przetargowych, stawek umownych uwzględniających popyt i podaż na rynku lokalnym.
4. Zasady i tryb wynajmowania lokali przez Spółdzielnię, określają ogólnie obowiązujące przepisy kodeksu cywilnego oraz stosowny regulamin Spółdzielni.

Rozdział VII. OBOWIĄZEK UISZCZANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALU

§ 38

1. Opłaty za używanie lokali (mieszkalne i garaże) winny być uiszczane co miesiąc, z góry do dnia 10 każdego miesiąca za dany miesiąc.
Opłaty za użytkowanie lokali użytkowych dokonywane są na podstawie zawartych umów i wystawianych faktur.
2. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia pobiera ustawowe odsetki za zwłokę po wymaganym terminie płatności.
Zarząd Spółdzielni może zawrzeć ugodę co do terminu spłaty należności. Naliczone odsetki ustawowe mogą podlegać zawieszeniu lub częściowemu umorzeniu.
3. Kwoty wpłacone z tytułu opłat za używanie lokali zalicza się w pierwszej kolejności na poczet najdawniejszych okresów płatności, o ile Spółdzielnia nie postanowi inaczej.
4. Użytkownik lokalu nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
5. Gdy umowa ustanowienia prawa do lokalu zawierana jest z nabywcą, który prawo to uzyskał w wyniku wygrania przetargu, obowiązek ponoszenia opłat określonych w ust. 1 powstaje z dniem upływu określonego w ogłoszeniu o przetargu terminu wpłacenia wkładu budowlanego, chyba że

umowa ustanowienia prawa do lokalu została zawarta przed upływem tego terminu.

6. W przypadku nabycia na podstawie umowy notarialnej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość nabywca zobowiązany jest do uiszczenia opłat, o których mowa w ust. 1, od dnia zawarcia umowy notarialnej przenoszącej na niego prawo do lokalu.
7. W przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu, rozliczenie opłat za utrzymanie lokalu następuje na koszt i dobro byłego użytkownika lokalu do czasu nabycia prawa do lokalu przez nowego użytkownika.
8. Wszelkie niezgodności w ustaleniu wymiaru opłat czynszowych należy zgłaszać do działu księgowości w ciągu 7 dni od daty otrzymania wymiaru. Dział księgowości sprawdza poprawność naliczeń i dokonuje ewentualnej korekty.

§ 39

1. Za opłaty o których mowa w § 38 ust.1 odpowiadają solidarnie z użytkownikami lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie zamieszkujące w lokalu.
2. Odpowiedzialność osób o których mowa w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres faktycznego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
3. Najemcy lokali użytkowych, dzierżawcy terenów oraz reklam wnoszą opłaty w wysokości, terminach i na warunkach określonych w zawartych umowach.

§ 40

1. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali, Spółdzielnia zawiadamia użytkownika lokalu:
 - a) na co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin, dla opłat niezależnych od Spółdzielni (np. za energię elektryczną, wywóz śmieci, dostawę wody, odbiór ścieków itp.),
 - b) na co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego – dla pozostałych opłat.
2. Zmiana wysokości opłat wymienionych w pkt. 1 wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Terminy podane w ust. 1 nie obowiązują w przypadku nie przewidywanych zmian wysokości opłat za używanie lokali spowodowanych np. zmianą liczby osób zamieszkujących w danym lokalu, zmianą sposobu odbioru sygnału tv.

§ 41

1. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym określonym w statucie, lub bezpośrednio na drodze postępowania sądowego. Właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat wyłącznie na drodze sądowej.
2. Wystąpienie na drogę postępowania sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku terminowego wnoszenia opłat w dotychczasowej wysokości.
3. Opłaty za używanie lokali powinny być wnoszone na rachunek bankowy Spółdzielni z wyszczególnieniem nazwiska i imienia wpłacającego oraz adresu lokalu, którego wpłata dotyczy.

Rozdział VIII. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE

§ 42

1. Opłaty na pokrycie poszczególnych kosztów utrzymania i eksploatacji zasobów mieszkaniowych ustalane są na podstawie planu finansowo-gospodarczego spółdzielni.
2. Jeżeli w ciągu roku kalendarzowego wystąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza dokonuje korekty planu w całości lub w części.
3. Stawki miesięcznych opłat eksploatacyjnych dla lokali mogą być zróżnicowane dla nieruchomości lub zespołów nieruchomości uchwałami organów spółdzielni w zależności od planowanych kosztów utrzymania nieruchomości.

§ 43

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z: eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, działalnością społeczno - kulturalną oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów, poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wyodrębnionych obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z: eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni poprzez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, 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.
4. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów 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.

§ 44

Użytkownicy lokali mieszkalnych zajmujący lokale bez tytułu prawnego uiszczają odszkodowanie w okresach miesięcznych w wysokości nie mniejszej niż pozostali użytkownicy lokali. Spółdzielnia może zwiększyć wysokość odszkodowania o utracone korzyści.

§ 45

1. Spółdzielnia może ustalić opłaty z pominięciem innych użytkowników lokali w nieruchomości za wyłączone korzystanie z części nieruchomości wspólnej.
2. Zasady wyłącznego korzystania przez jednego użytkownika z części nieruchomości wspólnej oraz odpłatność z tego tytułu uchwała Zarząd spółdzielni.
3. Przychody z opłat, o których wyżej mowa, są rozliczane osobno na nieruchomości i stanowią korzyści z nieruchomości wspólnej tych nieruchomości.

§ 46

1. Rozliczenie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach roku kalendarzowego, chyba że postanowienia szczegółowe dotyczące niektórych składników kosztów lub przychodów stanowią inaczej.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję kosztów, pożytków i przychodów dla każdej nieruchomości zabudowanej budynkami oraz odrębnie koszty i przychody dla poszczególnych nieruchomości spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości zabudowanych oraz koszty i przychody pozostałych nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni łącznie traktując jako jedną nieruchomość Spółdzielni.

§ 47

Opłaty za używanie lokali obejmują również spłatę zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy tych lokali w wysokości określonej odrębnymi przepisami dla lokali objętych pomocą państwa w zakresie ich spłaty.

§ 48

1. Nie ustala się opłat od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni.
2. Koszty dotyczące lokali własnych są odnoszone i ewidencjonowane bezpośrednio w koszty ogólne (koszty Zarządu).

§ 49

1. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym przy sporządzaniu planów finansowo-gospodarczych.
2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

Rozdział IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Z dniem 01.09.2012 r. traci moc uchwała Rady Nadzorczej z dnia 23.02.1984 r.
2. Niniejszy regulamin uchwalono w dniu 27.08.2012 r. uchwałą Rady Nadzorczej SML-W w Wyrzysku nr 28/12 i obowiązuje od dnia 01.09.2012 r.

