

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „STROP”

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Podstawy prawne niniejszych zasad stanowią przepisy:

1. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2003r. nr 119 poz. 1116 z póź. zm.),
2. Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2000r. nr 80 poz. 903 z póź. zm.),
3. Ustawy o ochronie praw lokatorów (...) z dnia 21 czerwca 2001r. (tekst jednolity: Dz. U. z 2005r. nr 31 poz. 266 z póź. zm.),
4. Statutu SM „STROP”.

§ 2

1. Przedmiotem niniejszych przepisów jest określenie zasad rozliczania kosztów, eksploatacji i utrzymania nieruchomości z uwzględnieniem poszczególnych rodzajów i grup tych kosztów oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali
2. Przepisy niniejszych zasad mają zastosowanie do użytkowników lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w nieruchomościach zarządzanych przez SM „STROP” niezależnie od tytułu prawnego ich użytkowania.

§ 3

Ilekroć w zasadach tych jest mowa o :

1. użytkownikach lokali - rozumie się przez to :
 - a/ członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - b/ właścicieli i współwłaścicieli wyodrębnionych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - c/ osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - d/ najemców lokali;
2. opłata - rozumie się przez to opłaty na pokrycie kosztów: eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej w częściach przypadających na poszczególne lokale, dostawy mediów, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
3. mienie Spółdzielni – rozumie się przez to nieruchomości Spółdzielni wraz z przysługującym prawem własności gruntu lub wieczystego użytkowania w takim zakresie,

w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali nie będących członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych;

4. odrębna własność lokalu – rozumie się przez to lokal dla którego została zawarta umowa notarialna o ustanowienie odrębnej własności lokalu wraz z określonym udziałem w nieruchomości wspólnej;
5. nieruchomość - rozumie się przez to grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem (budynkami) trwale z gruntem związanym, uregulowany w odrębnej księdze wieczystej bądź projektowany do wydzielenia w odrębną nieruchomość zgodnie z uchwałą uprawnionego organu Spółdzielni;
6. zasoby mieszkaniowe Spółdzielni – rozumie się przez to zbiór nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię;
7. nieruchomość wspólna – rozumie się przez to grunt oraz część budynku, w tym indywidualne pomieszczenia pomocnicze (piwnice) i urządzenia, które nie służą wyłącznie do indywidualnego użytku użytkowników lokali;
8. osiedle – rozumie się przez to wyodrębnioną część zasobów Spółdzielni, posiadającą wspólną infrastrukturę techniczną, powołaną w celu administrowania i zarządu. Osiedle może składać się z więcej niż jednej nieruchomości. Decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza;
9. pomieszczenie przynależne – rozumie się przez to pomieszczenie stanowiące część składową samodzielnego lokalu, służące zaspokajaniu potrzeb osób, które korzystają z tego lokalu, nawet jeżeli bezpośrednio do niego nie przylega lub znajduje się w innym budynku, ale w ramach jednej nieruchomości;
10. pomieszczenie gospodarcze – rozumie się przez to pomieszczenie wydzielone stałymi przegrodami, stanowiące część nieruchomości wspólnej, użytkowane na podstawie umowy najmu;
11. udział w nieruchomości wspólnej - rozumie się przez to udział lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, w danej nieruchomości;
12. lokal mieszkalny – rozumie się przez to wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych i może stanowić zgodnie z art. 2 ustawy o własności lokali odrębną nieruchomość, przy czym za lokal mieszkalny uważa się również pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;
13. lokal o innym przeznaczeniu – rozumie się przez to wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne, i może stanowić zgodnie z art. 2 ustawy o własności lokali odrębną nieruchomość. Zalicza się do tych lokali: lokale użytkowe, garaże, wielostanowiskowe garaże z miejscami postojowymi;

14. miejsce postojowe w garażu wielostanowiskowym – jest to część samodzielnego lokalu o innym przeznaczeniu – garażu wielostanowiskowego, oznakowana liniami poziomymi i numerem porządkowym, do której przypada ułamkowy udział w powierzchni ogólnej garażu przy zachowaniu zasady, że udziały te są równe;
15. osoba zamieszkała/zatrudniona w lokalu użytkowym – definicję określa załącznik nr. 1;
16. powierzchnia użytkowa lokalu – definicję określa załącznik nr. 1;
17. urządzenia pomiarowe – rozumie się przez to wszelkie dopuszczone do obrotu lub używania urządzenia techniczne służące do pomiaru ilości przepływającej cieczy lub energii oraz emitowanego ciepła, w szczególności liczniki na instalacji wody zimnej lub ciepłej, liczniki energii elektrycznej, gazomierze, ciepłomierze. Do tej grupy zalicza się podzielniki ciepła;
18. pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej – rozumie się przez to dochody, które część tej nieruchomości przynosi na podstawie stosunku prawnego, przy czym pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem;
19. pożytki i przychody z działalności Spółdzielni – rozumie się przez to dochody niezwiązane bezpośrednio z zarządzaniem i funkcjonowaniem zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, dochody z mienia Spółdzielni które nie służy wyłącznie potrzebom użytkowników wybranych nieruchomości i z wyniku z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej Spółdzielni.

§ 4

1. Podstawą do ustalania wysokości opłat jest roczny plan rzeczowo-finansowy w zakresie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowym, uchwalany przez Radę Nadzorczą.
2. Roczny plan rzeczowo-finansowy w zakresie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi tworzony jest na podstawie analiz kosztów poszczególnych nieruchomości poniesionych w okresie poprzedzającym oraz prognozy tych kosztów na rok następny, a dla nieruchomości nowo zasiedlonych – na podstawie planowanych kosztów odnoszących się do podobnych eksploatowanych nieruchomości w zasobach Spółdzielni.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej oraz opłaty są rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
4. Jeżeli w ciągu roku następują zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi może być dokonywana korekta planu rzeczowo – finansowego oraz opłat za używanie lokali.

II. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej.

§ 5

1. Dla poszczególnych nieruchomości wchodzących w skład zasobów mieszkaniowych Spółdzielni ustala się: przypadające na lokale koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, dostawy mediów oraz przypadające na nieruchomość koszty utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

2. W skład kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomością wspólną wchodzi:

2.1. koszty eksploatacji podstawowej na które składają się:

2.1.1. koszty zarządzania i obsługi, w tym :

- a.** wynagrodzenia pracowników Spółdzielni związanych z działalnością eksploatacyjną i utrzymaniem nieruchomości,
- b.** koszty utrzymania biura, w tym: energia elektryczna i ciepła na potrzeby ogrzewania biura, dostawy ciepłej i zimnej wody oraz wywozu nieczystości, opłaty telekomunikacyjne, opłaty pocztowe, materiały piśmienne, amortyzacja środków trwałych użytkowanych przez pracowników Spółdzielni, ubezpieczenie, konserwacja sieci komputerowej itp.,
- c.** koszty firmy sprzątającej w przypadku indywidualnego w danej nieruchomości zlecenia tej usługi firmie zewnętrznej,

2.1.2. materiały do konserwacji bieżącej i drobnych napraw (smary, zawiasy, automaty drzwiowe, osprzęt i przewody elektryczne, materiały hydrauliczne, itp.) oraz odzież robocza, materiały b.h.p., materiały czystościowe (proszki, płyny), miotły, szufle, szczotki, żarówki, kłódki, itp. również na potrzeby pracowników Spółdzielni w ramach wykonywanych czynności,

2.1.3. dostawy energii elektrycznej do celów administracyjnych, w tym:

- a.** oświetlenie klatek schodowych,
- b.** oświetlenie terenu wokół budynku,
- c.** energia do pracy dźwigów osobowych i innych urządzeń,

2.1.4. koszty ubezpieczenia majątkowego zasobów spółdzielni oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej przez spółdzielnię działalności, ustalone na podstawie zawartych polis ubezpieczeniowych,

2.1.5. konserwację zasobów mieszkaniowych i ich wyposażenia tj.:

hydroforni, wideofonów, domofonów, zbiorczych anten tv, telewizji satelitarnej, dachów, systemów oddymiania, monitoringu, ochrony przeciwkorozyjnej, p.poż., urządzeń zautomatyzowanych, zieleni, drzew i krzewów, itp.,

2.1.6. obligatoryjne przeglądy instalacji i dozory techniczne urządzeń oraz kontrola stanu zabezpieczenia ppoż. – dokonywane zgodnie z obowiązującymi przepisami:

- a.** instalacji gazowych
- b.** instalacji wentylacyjnych
- c.** instalacji elektrycznych i odgromowych
- d.** kontrola stanu zabezpieczenia p.poż
- e.** przegląd sprzętu p.poż

2.1.7. inne koszty związane z funkcjonowaniem nieruchomości, takie jak:

eksploatacja samochodów, dezynfekcja, dezynsekcja, deratyzacja, dowóz piasku do piaskownic, druk książeczek czynszowych, prowizje bankowe, wynajem sali z przeznaczeniem na zebrania samorządowe, opłaty związane z bieżącą obsługą nieruchomości w tym związane z utrzymaniem części wspólnej nieruchomości - piwnic, koszty służebności z tytułu korzystania z sąsiednich nieruchomości, koszty związane z likwidacją szkód, w tym koszty udziału własnego w likwidacji szkód, nasadzenia zieleni, place zabaw.

2.2. odpis na fundusz remontowy – którego wysokość powinna umożliwić utrzymanie nieruchomości w nie pogorszonym stanie technicznym. Decyzję w sprawie ustalenia potrzeb remontowych i wysokości odpisu podejmuje Zarząd Spółdzielni po uzyskaniu opinii właściwej Rady Osiedla.

Szczegółowe przepisy w tej sprawie zawiera „Regulamin funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „STROP”;

- 2.3. koszty konserwacji i utrzymania dźwigów – **„winda”** – obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą konserwację tych urządzeń, ustalane na podstawie zawartych umów ze specjalistycznymi firmami;
 - 2.4. podatek od nieruchomości – którego wysokość określana jest zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wnoszony jest miesięcznie do Spółdzielni przez użytkowników lokali, z wyjątkiem właścicieli lokali, którzy wnoszą podatek od nieruchomości bezpośrednio do właściwego urzędu od następnego miesiąca po zawarciu aktu notarialnego odrębnej własności lokalu;
 - 2.5. opłata roczna z tytułu użytkowania wieczystego gruntów – **„użytkowanie wieczyste”** – której wysokość ustala się zgodnie z postanowieniami umów wieczystego użytkowania i dzierżawy bądź decyzji właściwego urzędu. Wnoszona jest do Spółdzielni przez użytkowników lokali w ratach, których wysokość i termin płatności określa Zarząd uwzględniając właścicieli lokali, którzy wnoszą opłatę z tego tytułu bezpośrednio do urzędu od następnego roku po zawarciu aktu odrębnej własności lokalu.
3. Koszty dozoru fizycznego nieruchomości – **„dozór”** – obejmują wydatki Spółdzielni ustalone na podstawie umów zawartych z firmami zewnętrznymi.
 4. Koszty dostawy mediów obejmują :
 - 4.1. koszty dostawy energii dla centralnego ogrzewania i ciepła technologicznego – **centralne ogrzewanie,**
 - 4.2. koszty dostawy energii dla podgrzania wody (centralnie ciepłej wody) – **ciepła woda,**
 - 4.3. koszty dostawy gazu dla potrzeb gospodarstwa domowego – **gaz,**
 - 4.4. koszty dostawy zimnej wody i odprowadzanie ścieków – **zimna woda,**
 - 4.5. koszty wywozu nieczystości stałych – **wywóz nieczystości,**
 - 4.6. koszty pakietu podstawowego telewizji kablowej w nieruchomości/budynku, dla których zastępuje on sygnał anteny zbiorczej.
 5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni a służących potrzebom wyłącznie użytkowników lokali wybranych nieruchomości – zalicza się do nich wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni określonych w art. 40 pkt. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
 6. W przypadku gdy kilka nieruchomości korzysta z części nieruchomości wspólnej innej nieruchomości, zakres i podział kosztów eksploatacji i utrzymania tej części nieruchomości wspólnej na poszczególne nieruchomości ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

III. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej.

§ 6

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej są rozliczane w odniesieniu do odrębnych nieruchomości.

2. Z przyczyn uzasadnionych lokalizacją lub infrastrukturą techniczną, dopuszcza się możliwość wspólnego rozliczenia części kosztów w odniesieniu do osiedla obejmującego więcej niż jedną odrębną nieruchomość.
Decyzję w tym zakresie w formie uchwały podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozliczane są w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi, z wyjątkiem:
 - dostawy energii na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepła technologicznego,
 - dostawy energii dla podgrzania wody,
 - dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
 dla których terminy rozliczeń normują odrębne zasady ich rozliczania.
4. Dla rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej przyjmuje się następujące jednostki rozliczeniowe:
 - a) udział w nieruchomości wspólnej,
 - b) m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - c) liczbę osób zgłoszonych do zamieszkania lub zatrudnienia w lokalu użytkowym,
 - d) m³ wody,
 - e) ilość lokali w budynku,
 - f) wskazania urządzeń pomiarowych.

§ 7

1. Wysokość kosztów zarządzania i obsługi dla nieruchomości (§ 5 pkt 2.1.1. z wyłączeniem pkt 2.1.1.c.) ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu biorąc za podstawę stosunek powierzchni użytkowej lokali danej nieruchomości do powierzchni użytkowej zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
 - 1.1. Koszty zarządzania i obsługi, o których mowa w § 5 pkt 2.1.1.c. rozlicza się jedynie na tę nieruchomość, dla której usługa ta zlecona jest firmie zewnętrznej.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej (§ 5 pkt. 2.1. i 2.3.) przypadające na poszczególne lokale są rozliczane proporcjonalnie do udziałów tych lokali w nieruchomości wspólnej. W przypadku, gdy w budynku znajdującym się w nieruchomości wielobudynkowej nie ma dźwigu, koszty konserwacji i utrzymania dźwigów nie są rozliczane udziałem w nieruchomości wspólnej, tylko rozlicza się je stosując jako jednostkę rozliczeniową m² pum.
3. Obciążenia poszczególnych lokali podatkiem od nieruchomości, o którym mowa w § 5 pkt 2.4. dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeżeli charakter działalności użytkownika powoduje zmniejszenie/zwiększenie obciążeń Spółdzielni podatkiem od nieruchomości, to odpowiednio obniża/zwiększa się obciążenie danego lokalu.
4. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami rocznymi za wieczyste użytkowanie gruntów, o których mowa w § 5 pkt 2.5. dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
5. Wysokość odpisu na fundusz remontowy ustala się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Dla garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowym garażu ustala się odpis w wysokości 50% odpisu ustalonego dla lokali mieszkalnych i użytkowych w danej

nieruchomości. Odpłatność z tytułu odpisu na fundusz remontowy w wielostanowiskowych garażach ustala się dla jednego miejsca postojowego.

6. Koszty dozoru fizycznego, o którym mowa w § 5 pkt 3, rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a następnie wysokość opłaty ustala się w przeliczeniu na ilość lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu – garaży i miejsc postojowych w wielostanowiskowym garażu oraz na m² powierzchni użytkowej lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych.
 - 6.1. Do rozliczenia tych kosztów może mieć zastosowanie zasada określona w § 6 ust. 2 po uprzednim uwzględnieniu przez Zarząd Spółdzielni specyfiki i przeznaczenia poszczególnych lokali w nieruchomości i ustaleniu dla nich odpowiedniej struktury kosztów.
7. Koszty dostawy mediów (§ 5 ust. 4) są rozliczane:
 - 7.1. dostawa energii dla centralnego ogrzewania i ciepła technologicznego - zgodnie z odrębnymi zasadami,
 - 7.2. dostawa energii dla podgrzania wody (centralnie ciepłej wody) - zgodnie z odrębnymi zasadami,
 - 7.3. dostawa gazu dla potrzeb gospodarstwa domowego do budynków wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu, nie posiadających indywidualnych gazomierzy w lokalach – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w tych budynkach,
 - 7.4. dostawa zimnej wody i odprowadzenia ścieków - zgodnie z odrębnymi zasadami,
 - 7.5. wywóz nieczystości stałych – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali z wyłączeniem garaży,
 - 7.6. pakiet podstawowy telewizji kablowej – zgodnie z opłatą abonamentową wynikającą z zawartą umową z operatorem kablowym.
8. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni (§ 5 ust.5) bądź dzierżawionych przez Spółdzielnię zaliczane są w koszty tych nieruchomości, którym wyłącznie służą i rozliczane są zgodnie z zasadą jak w ust. 2 niniejszego paragrafu.
9. Koszty eksploatacji i utrzymania części nieruchomości (§ 5 ust. 6) zaliczane są w koszty tych nieruchomości, które korzystają z części nieruchomości wspólnej i rozliczane są zgodnie z zasadą jak w ust. 2 niniejszego paragrafu.

IV. Ustalanie opłat za używanie lokali

§ 8

1. Wysokość opłat dla poszczególnych nieruchomości na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych przypadających na poszczególne lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, kalkuluje się na podstawie planu rzeczowo – finansowego na dany rok i podlegają one zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Przed podjęciem przez Radę Nadzorczą stosownych uchwał Zarząd występuje do właściwych Rad Osiedli z wnioskiem o zaopiniowanie wysokości opłat dla lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu na co najmniej 4 tygodnie przed posiedzeniem Rady Nadzorczej z porządkiem obrad przewidującym zatwierdzenie opłat.

Rady Osiedli powinny w terminie 2 tygodni od otrzymania propozycji opłat przedstawić Zarządowi swoje opinie. Brak opinii Rad Osiedli nie wstrzymuje biegu pracy organów Spółdzielni w tym zakresie.

3. Wysokość opłat dla poszczególnych nieruchomości na pokrycie kosztów dostawy mediów określa Zarząd na podstawie planu rzeczowo-finansowego a także cen urzędowych, cen dostawców, zawartych umów i stosownych przepisów prawnych.

§ 9

1. Na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty:
 - 1.1. członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu, właściciel lokalu, osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będąca członkiem Spółdzielni, wnoszą opłatę będącą sumą kosztów określonych w § 5;
 - 1.2. najemca lokalu mieszkalnego wnosi opłatę będącą sumą kosztów określonych w § 5 ust. 4 oraz czynsz najmu wynikający z umowy najmu,
 - 1.3. gospodarz domu najmujący lokal funkcyjny na czas trwania umowy o pracę w Spółdzielni, wnosi opłatę będącą sumą kosztów określonych w § 5.,
 - 1.4. osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu jaki spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższego jednak od sumy kosztów określonych w § 5.
2. Opłata, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu wnoszona przez członka Spółdzielni i gospodarza domu zajmującego lokal funkcyjny jest pomniejszona o przysługujący mu udział w pożytkach i przychodach z nieruchomości wspólnej oraz w pożytkach z działalności Spółdzielni.
3. Opłata, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu wnoszona przez właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni jest pomniejszona o przysługujący mu udział w pożytkach i przychodach z nieruchomości wspólnej.
4. Opłata, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu wnoszona przez osobę posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu i nie będącą członkiem Spółdzielni nie podlega zmniejszeniu o pożytki, o których mowa w ust. 2 i 3.
5. Jeżeli część pomieszczeń gospodarczych w nieruchomości jest udostępniana odpłatnie na czas określony do wyłącznego korzystania przez daną osobę lub grupę osób (najem pomieszczenia gospodarczego), to osoba ta lub grupa osób obowiązana jest wносить z tego tytułu comiesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie najmu.

§ 10

1. Dopuszcza się możliwość częściowego bądź całkowitego zwolnienia użytkownika z opłat lokalowych za używanie lokalu, w którym stwierdzone zostaną w okresie gwarancji (rękojmi) budynku, szczególnie uciążliwe wady techniczne (budowlane) uniemożliwiające użytkowanie lokalu.
2. Ewentualne zwolnienie z opłat, zgodnie z decyzją Zarządu, przysługuje od momentu komisyjnego stwierdzenia występowania wady do czasu jej usunięcia.
3. Komisję, o której mowa w ust. 2 powołuje Zarząd w składzie minimum dwóch osób.

4. Nie udostępnienie przez użytkownika lokalu w celu: komisijnego stwierdzenia występowania zgłoszonych wad, dokonania oględzin lub przeprowadzenia remontu bądź naprawy, po bezskutecznym wyznaczeniu dwóch terminów odległych, co najmniej o dwa tygodnie, powoduje utratę po stronie użytkownika prawa ubiegania się o udzielenie zwolnienia z opłat lokalowych.
5. Powyższy tryb stosuje się także w przypadku wystąpienia awarii bądź innego zdarzenia w zakresie objętym spółdzielczym zarządem nieruchomości. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni po zasięgnięciu opinii Komisji, o której mowa w ust. 3.

§ 11

1. Pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej są rozliczane proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i przychody z działalności Spółdzielni dzielone są na nieruchomości biorąc za podstawę stosunek powierzchni użytkowej lokali danej nieruchomości do powierzchni użytkowej zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, a następnie rozliczane według zasady ujętej w ust. 1 niniejszego paragrafu.

V. Obowiązki użytkowników lokali.

§ 12

1. Opłaty, o których mowa w § 8 powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia użytkownikowi do dyspozycji lokalu chyba, że występują w nim usterki uniemożliwiające jego odbiór, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu (**podpisania protokołu przekazania lokalu**) lub zakończenia remontu lokalu przed oddaniem go następnemu członkowi, a gdy wykonanie remontu zostało zlecone Spółdzielni - nie później niż po upływie trzydziestu dni od opróżnienia lokalu przez użytkownika i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
3. Osoba nabywająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu bądź lokal wyodrębniony przejmuje na siebie obowiązek płatności opłat z tytułu użytkowania lokalu z datą nabycia spółdzielczego prawa do lokalu bądź jego własności, niezależnie od dnia powzięcia przez Spółdzielnię informacji o zmianie uprawnionego z tytułu nabytego prawa do lokalu. Odpowiedzialność za zadłużenie zaewidencjonowane na koncie lokalu ponosi osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu, niezależnie od odmiennych ustaleń pomiędzy stronami umowy sprzedaży. Rozliczenie z tytułu dostawy mediów (zimnej i ciepłej wody, centralnego ogrzewania) następuje w dacie zaewidencjonowania na koncie lokalu rozliczeń z tytułu zużycia mediów i obciąża osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu. Nabywca po podpisaniu aktu notarialnego zobowiązany jest zgłosić się do Spółdzielni celem przekazania informacji niezbędnych do ustalenia prawidłowych opłat.
4. Opłaty za mieszkania i lokale o innym przeznaczeniu postawione do dyspozycji przed 15-tym dniem miesiąca - pobierane są za cały miesiąc, natomiast po 15-tym dniu miesiąca - za pół miesiąca.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.

6. W przypadku, gdy uiszczający opłaty z tytułu użytkowania kilku lokali dokonuje wpłatę łącznie na jedno konto bankowe z pominięciem pozostałych kont bankowych przypisanych do poszczególnych lokali, Spółdzielnia może rozdzielić wpłaconą kwotę z uwzględnieniem wysokości bieżących opłat poszczególnych lokali. Gdy po dokonaniu podziału wpłaty pozostanie nadpłata na koncie opłat za lokal, bądź nadpłata powstanie w wyniku rozliczenia kosztów zużycia ciepłej, zimnej wody, centralnego ogrzewania, Spółdzielnia zalicza ją w pierwszej kolejności na należne odsetki naliczone z tytułu występującego zadłużenia a następnie na występujące zadłużenie.
7. Użytkownik lokalu nie jest uprawniony do samowolnego potrącania swoich należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za użytkowanie lokalu.
8. Obowiązek uiszczania opłat z tytułu użytkowania lokalu spoczywa także na małżonku użytkownika oraz stale zamieszkującymi z nim osobami pełnoletnimi, gdy spółdzielcze prawo do lokalu bądź prawo odrębnej własności należy także do nich, niezależnie od tego czy są członkami Spółdzielni. Odpowiedzialność tych osób jest w takim wypadku solidarna. Solidarnie za opłaty odpowiadają także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
9. Spadkobierca od chwili śmierci użytkownika lokalu obowiązany jest do wnoszenia wszelkich opłat za lokal. Jeżeli spadkobierców jest kilku do uiszczania opłat obowiązani są wszyscy solidarnie do czasu, gdy prawo do lokalu w wyniku działu spadku przypadło jednemu z nich.
10. Użytkownik lokalu powinien zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie ilości zamieszkujących/zatrudnionych osób w lokalu. Zmiana taka uwzględniana jest w zakresie rozliczeń opłat uzależnionych od ilości osób zamieszkałych/zatrudnionych w lokalu, od następnego miesiąca po zgłoszeniu.
11. Wobec osób (fizycznych i prawnych) zalegających z wpłatami opłat, o których mowa w § 8 Spółdzielnia wszczyną postępowanie windykacyjne. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zlecenie prowadzenia postępowania windykacyjnego zewnętrznej firmie windykacyjnej. Koszty prowadzonego postępowania windykacyjnego w całości obciążają osobę, wobec której jest ono prowadzone.
12. Szczegółowe zasady postępowania windykacyjnego określa „Regulamin windykacji należności SM „STROP”, zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.

§ 13

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu dotychczasowy użytkownik oraz zamieszkujące z nim osoby obowiązane są do opróżnienia lokalu w terminie trzech miesięcy od wygaśnięcia prawa i przekazania lokalu Spółdzielni. Spółdzielnia nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zamiennego.
2. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, którego wysokość odpowiada czynszowi jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu.
3. W przypadkach uzasadnionych Spółdzielnia z dotychczasowym użytkownikiem może zawrzeć umowę najmu na czas określony.

4. Zaległe opłaty z tytułu użytkowania lokalu Spółdzielnia rozliczy z dotychczasowym użytkownikiem w ramach zwracanego wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, z chwilą opróżnienia przez niego lokalu.

VI. Zasady informowania użytkowników o opłatach.

§ 14

1. Po zasiedleniu, przy ustaleniu pierwszej opłaty oraz przy każdorazowej jej zmianie, użytkownicy lokali informowani są pisemnie przez Spółdzielnię o jej wysokości.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia powiadamia użytkowników lokali, co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, poprzez wywieszenie stosownych informacji w tablicach ogłoszeń umieszczonych w budynkach, a w przypadku lokali o innym przeznaczeniu, z wyłączeniem garaży, powyższa informacja doręczana jest do lokalu za pośrednictwem gospodarza domu lub innej osoby upoważnionej przez Spółdzielnię.
- 2¹. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia powiadamia użytkowników lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
3. Niezależnie od informacji zbiorczej, o której mowa w ust. 2, każdy użytkownik otrzymuje w terminie późniejszym indywidualną informację o wysokości opłat. Doręczenie informacji na adres lokalu, za pośrednictwem gospodarza domu (innej osoby upoważnionej) lub poprzez wrzucenie jej do skrzynki pocztowej uważa się za skuteczne. W uzasadnionych przypadkach informację doręcza się na wskazany adres do korespondencji za pośrednictwem poczty listem zwykłym
4. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia poprzez podanie przyczyn jej wprowadzenia oraz datę i podstawę prawną wejścia jej w życie.
5. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni 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.
6. Opłaty za używanie lokali są wnoszone na rachunek bankowy Spółdzielni.
8. Użytkownicy lokali – osoby prawne otrzymują raz w roku informacje o wysokości salda konta opłat, celem uzgodnienia ze Spółdzielnią i jego potwierdzenia. Pozostali użytkownicy lokali mają możliwość uzgodnienia stanu konta opłat w każdym terminie, bezpośrednio w Spółdzielni bądź za pośrednictwem lokatorskiego portalu internetowego.

VII. Przepisy przejściowe.

§ 15

1. Użytkownicy lokali mieszkalnych, którzy uzyskali zgodę Zarządu Spółdzielni wydaną do dnia 12.07.2005r. tj. zarejestrowania w KRS zmian do Statutu SM „STROP”, na wykorzystywanie tych lokali w całości na działalność gospodarczą, przez okres na jaki została wydana zgoda, wnoszą opłaty w wysokości jak użytkownicy lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych.
Zaliczki na pokrycie kosztów dostawy mediów (§ 5 ust. 4) ustalane są w wysokości jak dla lokali mieszkalnych.
2. Po upływie okresu na jaki wydana została zgoda na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym lub jej cofnięciu, użytkownik zobowiązany jest przywrócić lokalowi przeznaczenie mieszkalne i wnosi opłaty w całości w wysokości jak lokale mieszkalne.

§ 16

Na wniosek Zarządu Spółdzielni reprezentującego większość właścicieli lokali, Rada Nadzorcza może w drodze uchwały ustalić zwiększenie/zmniejszenie obciążenia z tytułu ponoszonych kosztów, o których mowa w § 5 niniejszych zasad dla właścicieli lokali o innym przeznaczeniu – lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

§ 17

1. Zarząd nieruchomościami wspólnymi stanowiącymi współwłasność Spółdzielni jest wykonywany przez Spółdzielnię jak zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali, choćby właściciele lokali nie byli członkami Spółdzielni. Przepisów ustawy o własności lokali o zarządzie nieruchomością wspólną nie stosuje się z zastrzeżeniem art. 18 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 1a tej ustawy, które stosuje się odpowiednio.
2. Większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości, obliczana według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, może podjąć uchwałę, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali.

VIII. Przepisy końcowe.

§ 18

1. Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z pobranych opłat od użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów w danym roku, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Ewidencja kosztów i opłat na poszczególnych nieruchomościach prowadzona jest zgodnie z zasadami ustawy o rachunkowości i przepisami ustawy o podatku VAT oraz prowadzoną polityką rachunkową Spółdzielni, zatwierdzoną przez Zarząd.

§ 19

1. W przypadku odzyskania przez Spółdzielnię lokalu wolnego pod względem prawnym, nie nalicza się opłat do czasu przekazania lokalu w użytkowanie.

2. Koszty z tytułu utrzymania lokalu, o którym mowa w ust. 1. za okres od opróżnienia lokalu do czasu zadysponowania nim na rzecz nowego użytkownika, powinna uregulować osoba, która uzyska tytuł prawny do tego lokalu.

§ 20

Niezależnie od opłat wymienionych w § 9 użytkownik zobowiązany jest do wnoszenia opłaty na pokrycie zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów przypadających na jego lokal, a w szczególności :

- z tytułu spłaty kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego przez spółdzielnię na budowę jego lokalu,
- z tytułu spłaty kredytu zaciągniętego na modernizację budynku/nieruchomości.

§ 21

Sprawy dotyczące rozliczeń a nie ujęte w niniejszych zasadach regulują: Regulamin rozdziału obowiązków SM „STROP” i lokatorów w zakresie napraw i konserwacji budynków i mieszkań oraz Regulamin używania lokali i zasad porządku domowego SM „STROP”.

§ 22

Tekst jednolity niniejszych Zasad, uwzględniający wcześniejsze zmiany przyjęty uchwałą nr 14/10 Rady Nadzorczej SM „STROP” z dnia 17.05.2010r., wchodzi w życie z dniem podjęcia