

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże oraz opłat za utrzymanie mienia ogólnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „KLAKSON” w Lublinie.

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 845 z późn. zm.);
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t. j. Dz.U. z 2020r., poz. 275);
3. Statut Spółdzielni;
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (t.j. Dz.U. z 2018r., poz. 1234 z późn. zm.).

II. Postanowienia ogólne.

§ 1.

1. Regulamin ustala zasady określające rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zasobów mieszkaniowych oraz zasady ustalania opłat ponoszonych w związku z eksploatacją lokali przez członków Spółdzielni, osób nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali wyodrębnionych nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, a także zasady utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni.
2. Użyte w niniejszym regulaminie określenia oznaczają:
 - a) nieruchomość – działka gruntu zabudowana budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, garażami, lokalami użytkowymi oraz działka niezabudowana, dla której jest założona księga wieczysta,
 - b) użytkownik lokalu – właściciel /współwłaściciel/ lokalu stanowiącego odrębną własność, członek spółdzielni posiadający /współposiadający/ lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba nie będąca członkiem spółdzielni posiadająca /współposiadająca/ własnościowe prawo do lokalu, najemca i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego,

- c) części wspólne nieruchomości – grunt oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu wyodrębnionego; do części wspólnych nieruchomości zaliczamy w szczególności: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, wózkownie, pomieszczenia techniczne, zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna w klatkach schodowych, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno – kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości,
- d) mienie ogólne spółdzielni – nieruchomości, budowle, mała architektura, utwardzone place i inne urządzenia będące własnością Spółdzielni, nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcje do wyodrębnienia, służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez Spółdzielnię, w szczególności chodniki, ciągi pieszo-jezdne, parkingi i zatoki parkingowe, elementy małej architektury, tereny zielone, utwardzone place, boksy śmietnikowe, infrastrukturę techniczną nie należącą do części wspólnej nieruchomości,
- e) powierzchnia użytkowa lokalu – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania, którą ujęto w uchwale Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności,
- f) pomieszczenie przynależne – należy przez to rozumieć piwnicę przypisaną do lokalu mieszkalnego,
- g) udział w nieruchomości wspólnej – stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią użytkową pomieszczenia przynależnego /piwnicy/ do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali łącznie z powierzchnią użytkową pomieszczeń do nich przynależnych w nieruchomości,
- h) osoba zamieszkała – osoba faktycznie korzystająca w lokalu; nie musi być zameldowana na stałe lub tymczasowo,
- i) pożytki z nieruchomości – nadwyżka przychodów nad kosztami z nieruchomości wspólnej, jak np.: z urządzeń reklamowych, najmu pomieszczeń wygospodarowanych z części wspólnej i pomieszczeń ogólnego użytku, sfinansowanych ze środków użytkowników tej nieruchomości.

§ 2.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni oraz nieruchomości wspólne objęte jej zarządzaniem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nieruchomości stanowiące mienie ogólne Spółdzielni, zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej.

§ 3.

1. Wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobu mieszkaniowego obejmują:
 - a) koszty utrzymania i eksploatacji lokali (opłaty niezależne od właściciela lokalu);
 - b) koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie ogólne Spółdzielni i stanowiących części wspólne nieruchomości.
2. Do kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu zaliczane są koszty dotyczące zużycia:
 - a) wody zimnej liczonej łącznie z wodą zużytą, jako ciepła woda i kanalizacji;
 - b) centralnego ogrzewania;
 - c) konserwacji domofonów;
 - d) wywozu nieczystości.

§ 4.

Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych, spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, spółdzielcze własnościowe prawa do lokali o innym przeznaczeniu (np.: lokale użytkowe lub garaże), mają obowiązek ponosić koszty związane z:

- 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale;
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie ogólne Spółdzielni;
- 3) remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez opłaty eksploatacyjne ustalone, jako odpis na fundusz remontowy;
- 4) zobowiązaniami z innych tytułów, zgodnie z postanowieniami statutu, regulaminów i uchwał organów Spółdzielni.

Wymienione powyżej wydatki pokrywane są przez członków poprzez uiszczanie miesięcznych opłat za korzystanie z lokali.

§ 5.

Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wyodrębnionych mają obowiązek ponosić koszty związane z:

- 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali;
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej;
- 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie ogólne Spółdzielni;
- 4) remontami zasobów mieszkaniowych poprzez opłaty eksploatacyjne ustalone, jako odpis na fundusz remontowy.

Wymienione powyżej wydatki pokrywane są przez członków – właścicieli lokali poprzez uiszczanie miesięcznych opłat za korzystanie z lokali.

§ 6.

Właściele lokali nie będący członkami Spółdzielni uczestniczą w wydatkach związanych z:

- 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali;
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej;
- 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie ogólne Spółdzielni;
- 4) remontami zasobów mieszkaniowych poprzez opłaty eksploatacyjne ustalone, jako odpis na fundusz remontowy.

Wymienione powyżej wydatki pokrywane są przez właścicieli lokali poprzez uiszczanie miesięcznych opłat za korzystanie z lokali.

§ 7.

1. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne, opłacają czynsz najmu, zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową najmu lokalu.
2. Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnych oraz pożytków i przychodów z działalności Spółdzielni.

§ 8.

1. 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 w częściach proporcjonalnych do ich udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.
2. Do pożytków i innych przychodów w nieruchomości wspólnej zalicza się w szczególności:
 - a) przychody z reklam na nieruchomości;

- b) wynajem pomieszczeń wspólnych;
 - c) wynajem dodatkowych piwnic;
 - d) dzierżawę gruntów i innych powierzchni wchodzących w zakres danej nieruchomości.
3. Wysokość stawek za wynajem i dzierżawę określa Zarząd Spółdzielni.

§ 9.

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążających członków Spółdzielni w przeliczeniu na jeden m² lub na inne cele zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.
2. Do pożytków i innych przychodów Spółdzielni zalicza się w szczególności:
 - a) dochody z działalności gospodarczej;
 - b) odsetki od lokat bankowych i z innych tytułów;
 - c) dochody z tytułu najmu lokali i dzierżawy gruntów;
 - d) inne dochody.

III. Zasady ustalania jednostek rozliczeniowych.

§ 10.

1. Jednostką organizacyjną do rozliczania kosztów GZM jest nieruchomość określona dla potrzeb ustalenia odrębnej własności lokali.
2. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów GZM są:
 - a) udział w nieruchomości wspólnej;
 - b) mieszkanie (lokal);
 - c) wskazania urządzeń pomiarowych i inne jednostki rozliczeniowe;
 - d) ilość osób zamieszkałych w lokalu;
 - e) m² powierzchni użytkowej.

§ 11.

Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest udział, stosuje się następujące zasady:

- 1) do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz powierzchnię pomieszczeń przynależnych, takich jak: korytarze, łazienki, ubikacje, piwnice; powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu;

- 2) powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np.: wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do poszczególnych lokali;
- 3) do ustalenia powierzchni użytkowej lokalu przyjmuje się powierzchnię ustaloną w przydziale lokalu bądź w projekcie technicznym, na podstawie którego lokal wybudowano;
- 4) wyniki pomiaru powierzchni podaje się z dokładnością do 0,01 m².

§ 12.

Jeśli do rozliczenia niektórych składników kosztów GZM fizyczną jednostką rozliczeniową jest udział w nieruchomości wspólnej, to udział ten określa się w części ułamkowej wynikającej z uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności dla danej nieruchomości wg wzoru:

$$\frac{\text{powierzchnia użytkowa lokalu}}{\text{suma powierzchni lokali w nieruchomości}}$$

§ 13.

Przez urządzenia pomiarowe i inne jednostki rozliczeniowe, które są stosowane w rozliczeniach kosztów GZM rozumie się: wodomierze, ciepłomierze, gazomierze, liczniki energii elektrycznej, podzielniki kosztów.

IV. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi.

§ 14.

1. Spółdzielnia opiera działalność bieżącą na rocznym planie finansowo-gospodarczym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
2. W ramach planu finansowo-gospodarczego Spółdzielnia sporządza plan kosztów i przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Przy sporządzaniu planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na dany rok uwzględnia się wynik z gospodarki zasobami z roku poprzedniego.
4. Plan kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi sporządza się w podziale na poszczególne nieruchomości.
5. Wysokość jednostkowych składników opłaty za lokale, o których mowa w § 21, zatwierdza Rada Nadzorczą.

§ 15.

1. Okresem rozliczeniowym kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rok kalendarzowy, chyba że postanowienia szczegółowe innych regulaminów, dotyczące niektórych składników kosztów lub przychodów, stanowią inaczej.
2. Zasady rozliczania zimnej wody i ścieków określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Zasady rozliczania energii cieplnej określa regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody, uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat o których mowa w § 21 Regulaminu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
5. Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi składa się z sumy wyników ustalonych na poszczególnych nieruchomościach.

§ 16.

1. Koszty gospodarki zasobami lokalowymi, zwane kosztami eksploatacji i utrzymania, ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości ponoszą właściciele lokali, proporcjonalnie do udziału we współwłasności, bez względu na fakt bycia członkiem Spółdzielni, czy też po rezygnacji z członkostwa. Również członkowie Spółdzielni ze spółdzielczym własnościowym i lokatorskim prawem do lokalu, osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu nie będące członkami Spółdzielni oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego, ponoszą te koszty proporcjonalnie do udziału lokalu w nieruchomości; do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólnej danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.
2. Koszty i przychody nieruchomości stanowiących mienie ogólne Spółdzielni ewidencjonuje się na wyodrębnionym koncie księgowym, w podziale na poszczególne osiedla.
Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego zalicza się w szczególności:
 - a) koszty podatku od nieruchomości;
 - b) koszty opłat z tytułu użytkowania wieczystego gruntów;
 - c) koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni mienia ogólnego;
 - d) koszty konserwacji i drobne naprawy (np.: naprawę chodników, ulic, małej architektury, itp.);
 - e) koszty oświetlenia terenu i zasilania urządzeń technicznych, związanych z mieniem ogólnym.



Do przychodów mienia ogólnego Spółdzielni zalicza się w szczególności:

- a) odpisy na mienie ogólne Spółdzielni, które ustalone jest w planie finansowo-gospodarczym, a jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu oraz garażu;
 - b) opłaty uzyskiwane z korzystania z mienia ogólnego Spółdzielni, jak np.: opłaty za miejsca parkingowe, wynajem pomieszczeń będących mieniem ogólnym Spółdzielni, reklamy umiejscowione na mieniu Spółdzielni, itp.
 - c) inne dochody (np.: środki przekazane przez Walne Zgromadzenie z nadwyżki bilansowej uzyskanej za dany rok obrotowy).
3. Koszty eksploatacji i utrzymania dzieli się na:
- a) koszty bezpośrednie, które odnosi się wprost na właściwe miejsca ich powstania (nieruchomości);
 - b) koszty pośrednie, które przypisuje się za pomocą odpowiednich kluczy rozliczeniowych do danej nieruchomości, z podziałem na rodzaje lokali, części wspólne oraz mienie Spółdzielni.

§ 17.

Rozróżnia się koszty zależne i niezależne od Spółdzielni oraz usługi dodatkowe.

- I. Kosztami zależnymi od Spółdzielni są:
1. Koszty eksploatacji podstawowej i zarządzania, które obejmują:
 - a) koszty materiałów bezpośrednich związanych z eksploatacją zasobów (np. środki czystości, narzędzia, żarówki, piasek do piaskownic oraz dla celów eksploatacji);
 - b) amortyzacja sprzętu;
 - c) płace z narzutami gospodarzy oraz wynagrodzenia bezosobowe;
 - d) koszty bhp, jak np.: ekwiwalent za odzież ochronną, kontrolne badania lekarskie, środki czystości);
 - e) koszty utrzymania terenów zieleni z nasadzeniami i zasiewami włącznie, odśnieżania, likwidacji gołoledzi;
 - f) koszty sprzątania pomieszczeń ogólnego użytku w nieruchomościach budynkowych oraz terenów nieruchomości, z wyłączeniem klatek schodowych;
 - g) inne koszty związane z nieruchomością, jak np.: konserwacje, naprawy, usuwanie awarii;
 - h) koszty obowiązkowych przeglądów technicznych;
 - i) koszty ogólne zarządzania Spółdzielnią, jak:
 - amortyzacja środków trwałych;
 - materiały biurowe, prenumerata, środki utrzymania czystości biura;
 - usługi bankowe;
 - wynagrodzenia osobowe i bezosobowe wraz z narzutami;
 - świadczenia na rzecz pracowników wynikające z przepisów oraz szkolenia pracowników;
 - opłaty skarbowe, sądowe i notarialne;
 - usługi obce, jak: obsługa prawna, obsługa bhp, usługi

informatyczne, usługi telekomunikacji;

- pozostałe koszty materialne i niematerialne, jak: składki na rzecz organizacji, do których należy Spółdzielnia, koszty utrzymania pomieszczeń biurowych, wynajem sali na Walne Zgromadzenie, koszty konserwacji sprzętu biurowego.

2. Koszty utrzymania mienia Spółdzielni, które obejmują koszty utrzymania nieruchomości Spółdzielni służące do wspólnego użytku lub służące zaspakajaniu potrzeb wszystkich zobowiązanych do ponoszenia kosztów mienia ogólnego Spółdzielni, np.: ciągi piesze, drogi wewnętrzne, parkingi, mała architektura;
3. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych;
4. Koszty konserwacji domofonów w nieruchomościach budynkowych.

II. Kosztami niezależnymi od Spółdzielni są:

1. Koszty centralnego ogrzewania.
2. Koszty podgrzewu wody.
3. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków.
4. Podatek od nieruchomości.
5. Opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntów.
6. Abonament MPWIK.
7. Koszty ubezpieczenia nieruchomości budynkowych i urządzeń technicznych.
8. Koszty energii elektrycznej zużywanej na potrzeby oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku w nieruchomościach, terenu nieruchomości oraz do zasilania urządzeń technicznych.
9. Koszty wywozu nieczystości – zgodnie z opłatami za gospodarowanie odpadami komunalnymi (tzw. „ustawą śmieciową”).

§ 18.

Zasady ustalania poszczególnych rodzaju kosztów wymienionych w § 17, przypisywanych zobowiązany do ich ponoszenia z poszczególnych lokali:

1. Koszty eksploatacji:

- 1) koszty energii elektrycznej zużywanej na potrzeby danej nieruchomości rozliczany jest na zobowiązanych do ponoszenia kosztów;
- 2) koszty konserwacji i napraw ustalane są wg faktycznych kosztów;
- 3) koszty pozostałe, jak: odśnieżanie, przeglądy budowlane, itp., ustalane są na podstawie poniesionych wydatków; koszt ten ustalany jest dla danej nieruchomości i rozliczany proporcjonalnie do udziału lokalu w nieruchomości;
- 4) koszt podatku od nieruchomości (dotyczy mienia ogólnego Spółdzielni) – rozliczany jest w skali nieruchomości, wg udziału lokalu w tej nieruchomości;

- 5) jeżeli dany lokal jest objęty inną stawką podatku od nieruchomości, ze względu na swój charakter, to podatek ten obciąża tylko ten lokal; właściciele lokali posiadający odrębne prawo własności wnoszą ten podatek w części przypadającej na ich lokal bezpośrednio do Gminy Miasto Lublin;
 - 6) koszty ubezpieczenia majątku ustalany jest w oparciu o polisę i rozliczny jest w skali nieruchomości proporcjonalnie do udziału lokalu w danej nieruchomości;
 - 7) koszty administrowania i zarządzania zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni rozlicza się na nieruchomości i lokale proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości;
 - 8) koszty wywozu nieczystości stałych reguluje „ustawa śmieciowa”;
 - 9) koszty utrzymania i eksploatacji domofonów, ewidencjonowane są dla danej nieruchomości; opłaty miesięczne z tego tytułu ustala się zgodnie z planem finansowo-gospodarczym, w oparciu o poniesione koszty roku poprzedniego, z uwzględnieniem zmiany cen; jednostką rozliczeniową jest lokal mieszkalny.
2. Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
- 1) Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiący jej mienie oraz zarządzany przez Spółdzielnię, na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz na remonty mienia ogólnego Spółdzielni;
 - 2) fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania w należytym stanie technicznym mienia wskazanego w pkt. 1), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
 - 3) Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy, w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonując:
 - a) odpisu na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych;
 - b) odpisu na fundusz od lokali użytkowych własnościowych;
 - c) odpisu na fundusz remontowy od garaży;
 - d) odpisu na fundusz remontowy mienia ogólnego Spółdzielni, z podziałem na poszczególne osiedla;
 - e) inne odpisy tworzone w zależności od potrzeb;
 - 4) odpis na fundusz remontowy winien być ustalony w wysokości nie mniejszej niż wynika to z przyjętych założeń do planu finansowo-gospodarczego i planu remontów na dany rok;
 - 5) odpis na fundusz remontowy ewidencjonuje się oddzielnie dla każdej nieruchomości i rozlicza się na poszczególną nieruchomość;
 - 6) zasady tworzenia i rozliczania funduszu remontowego określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. W przypadku innych kosztów jednostką rozliczeniową jest udział lokalu w nieruchomości.

V. Ustalanie opłat za używanie lokali.

§ 19.

1. Podstawę do ustalania wysokości opłat za korzystanie z lokali stanowi roczny plan finansowo-gospodarczy Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą na każdy rok kalendarzowy, na wniosek Zarządu.
2. Wysokość opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali ustala Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu.
3. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, dokonywana jest korekta planu i opłat za korzystanie z lokali lub garaży; korekta dokonywana jest przez Radę Nadzorczą, z własnej inicjatywy lub na wniosek Zarządu;
4. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania dokonywane jest według zasad określonych w dziale IV, skorygowane o:
 - a) przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach z majątku Spółdzielni (np. wynajem powierzchni reklamowej);
 - b) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej (np. wynajem pomieszczenia piwnicznego).

§ 20.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje lokatorskie lub własnościowe spółdzielcze prawo do lokali, pokrywają koszty wymienione w § 17 niniejszego Regulaminu.
2. Właściciele lokali z wyodrębnionym prawem własności pokrywają koszty wymienione w § 17 niniejszego Regulaminu, z wyłączeniem podatku od nieruchomości, do której posiadają to prawo; podatek ten uiszczają bezpośrednio na rzecz Gminy Miasto Lublin.
3. Najemcy lokali, będących w zasobach Spółdzielni, opłacają czynsz na zasadach określonych w umowach najmu.
4. Osoby zajmujące lokale mieszkalne, użytkowe lub garaże bez tytułu prawnego są zobowiązani do zapłacenia odszkodowania, którego wysokość odpowiada wysokości opłat, jakie Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu – w oparciu o ceny rynkowe.

§ 21.

Ustala się następujące składniki opłat za lokale, w zależności od prawa do lokalu i statusu osoby prawo to posiadającej:

1. Członkowie Spółdzielni posiadający lokatorskie lub własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu, są obciążeni następującymi składnikami:
 - a) eksploatacja podstawowa;
 - b) odpis na fundusz remontowy;
 - c) koszty utrzymania mienia Spółdzielni;
 - d) zimna woda i ścieki;
 - e) centralne ogrzewanie;
 - f) ciepła woda – podgrzanie;
 - g) zimna woda na podgrzanie;
 - h) energia elektryczna;
 - i) podatek od nieruchomości;
 - j) ubezpieczenie majątku;
 - k) konserwacja domofonów.
2. Członkowie Spółdzielni z wyodrębnionym prawem własności do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu są obciążeni następującymi składnikami:
 - a) eksploatacja podstawowa;
 - b) odpis na fundusz remontowy;
 - c) koszty utrzymania mienia Spółdzielni;
 - d) zimna woda i ścieki;
 - e) centralne ogrzewanie;
 - f) ciepła woda – podgrzanie;
 - g) zimna woda na podgrzanie;
 - h) energia elektryczna;
 - i) ubezpieczenie majątku;
 - j) konserwacja domofonów.
3. Właściciele lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu, nie będących członkami Spółdzielni są obciążeni następującymi składnikami:
 - a) eksploatacja podstawowa;
 - b) odpis na fundusz remontowy;
 - c) koszty utrzymania mienia Spółdzielni;
 - d) zimna woda i ścieki;
 - e) centralne ogrzewanie;
 - f) ciepła woda – podgrzanie;
 - g) zimna woda na podgrzanie;
 - h) energia elektryczna;
 - i) ubezpieczenie majątku;
 - j) konserwacja domofonów.

§ 22.

1. Obowiązek wnoszenia opłat za lokal powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
2. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika, Spółdzielnia zawiadamia go o tym pisemnie przed tą datą.
3. Obowiązek wnoszenia opłat za korzystania z lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.
4. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest zobowiązany powiadomić Spółdzielnię przed tą datą.

§ 23.

1. Za opłaty, o których mowa w § 21, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali:
 - 1) osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu;
 - 2) osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 24.

1. Opłaty eksploatacyjne za korzystanie z lokalu wnosi się co miesiąc z góry, do dnia 25-go każdego miesiąca.
2. W odniesieniu do najemców, termin wnoszenia opłat, w tym z tytułu czynszu, określa umowa najmu.
3. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za każdy dzień zwłoki, poczynając od pierwszego dnia następnego miesiąca.

§ 25.

1. O zmianie wysokości opłat zależnych, Spółdzielnia zawiadamia osoby posiadające prawo do lokalu, co najmniej na 3-miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. O zmianie opłat niezależnych, Spółdzielnia zawiadamia osoby posiadające prawo do lokalu, co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
3. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

4. Na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 26.

Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę sądową nie wstrzymuje obowiązku ponoszenia tych opłat w dotychczasowej wysokości.

§ 27.

1. Regulamin został uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu 17 czerwca 2020r. i przyjęty uchwałą nr 20/06/2020.
2. Regulamin obowiązuje począwszy od dnia 01 lipca 2020r.
3. Traci moc obowiązującą Regulamin przyjęty uchwałą nr 3/03/2014 z dnia 12 marca 2014r.

Członek Rady Nadzorczej- protokolant


Ryszard Starzyński

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Jadwiga Filipowicz