

Tekst jednolity od 27.05.2020 r.:

REGULAMIN nr 3/2019
Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście-Prasa”
z dnia 23.10.2019 r.

dotyczący rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości
(gospodarki zasobami mieszkaniowymi) i ustalania opłat za używanie lokali

I. Podstawa prawna

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku - tekst jednolity z dnia 13 kwietnia 2018 r. (Dz. U. 2018 poz. 845 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku - tekst jednolity z dnia 20 lipca 2017 r. (Dz. U. 2017 poz. 1560 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku - tekst jednolity z dnia 4 kwietnia 2019 r. (Dz. U. 2019 poz. 737 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z dnia 19.08.2011 r. o zmianie ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście-Prasa” we Wrocławiu.

II. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin obowiązuje członków Spółdzielni, właścicieli lokali i właścicieli spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

§ 2

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zasobów mieszkaniowych oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali i właścicieli spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.

§ 3

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, stanowiących własność lub współwłasność spółdzielni oraz nieruchomości wspólne objęte jej zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni.

§ 4

Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali oraz właściciele spółdzielczych własnościowych praw do lokali nie będący członkami Spółdzielni uczestniczą w wydatkach związanych z:

1. eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
2. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,




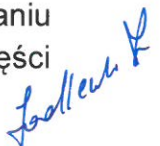
3. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 4. remontami nieruchomości, poprzez opłaty na fundusz remontowy ustalone jako odpis (dla lokali mieszkalnych i garaży) lub zaliczka (dla lokali użytkowych).
- Wymienione powyżej wydatki pokrywane są poprzez uiszczanie miesięcznych opłat (zaliczkowych) za używanie lokali.

§ 5

1. Koszty , o których mowa w § 4 obejmują:
 - 1) koszty związane z eksploatacją,
 - 2) koszty związane z obsługą techniczną nieruchomości.
2. Koszty związane z eksploatacją obejmują:
 - 1) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku
 - 2) sprzątanie terenów zewnętrznych, w tym zieleni,
 - 3) prowizje bankowe,
 - 4) podatek od nieruchomości,
 - 5) opłata przekształceniowa
 - 6) ubezpieczenia majątkowe nieruchomości,
 - 7) ubezpieczenie lokalu mieszkalnego,
 - 8) odpis i zaliczkę na fundusz remontowy nieruchomości,
 - 9) opłaty pocztowe dotyczące danej nieruchomości,
 - 10) energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości oraz napędu urządzeń technicznych,
 - 11) koszty ogólne spółdzielni,
 - 12) **(skreślono)**
 - 13) utrzymania nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach,
 - 14) koszty prowadzenia zindywidualizowanych systemów rozliczeń za wodę,
 - 15) dezynsekcję i deratyzację,
 - 16) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - 17) koszty odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z nieruchomości
 - 18) inne koszty, które nie mogą być zaliczane do poz. 1 -17.
3. Koszty związane z obsługą techniczną obejmują:
 - 1) konserwację anten radiowo - telewizyjnych,
 - 2) konserwację domofonów,
 - 3) konserwację dźwigów,
 - 4) przeglądy wynikające z Prawa budowlanego (budynki, instalacje gazowe, elektryczne, wentylacje)
 - 5) konserwację instalacji elektrycznej i p-poż.,
 - 6) konserwację instalacji centralnego ogrzewania, w tym węzłów cieplnych i kotłowni,
 - 7) materiały do konserwacji (klamki, zamki, żarówki itp.),
 - 8) inne przeglądy, przewidziane Prawem Budowlanym.

§ 6

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 danej nieruchomości wspólnej zalicza się w szczególności:
 - a) przychody z reklam,
 - b) wynajem pomieszczeń wspólnych,
 - c) wynajem dodatkowych piwnic,
 - d) dzierżawę gruntów,

§ 7

1. Pożytki i inne dochody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążających członków Spółdzielni w przeliczeniu na udział oraz na inne cele wg decyzji Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
2. Do pożytków i innych przychodów Spółdzielni, niestanowiących pożytków poszczególnych nieruchomości, zalicza się w szczególności:
 - a) dochody z wynajmu lokali użytkowych i innych;
 - b) dochody z tytułu dzierżawy gruntów;
 - c) dochody z pozostałej działalności operacyjnej;
 - d) dochody z działalności finansowej.

§ 8

1. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne, opłacają czynsz najmu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową wynikającą z przepisów o ochronie praw lokatora lub Kodeksu Cywilnego oraz Statutu.
2. Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnych oraz pożytków i przychodów z działalności Spółdzielni.

III. Zasady ustalania jednostek rozliczeniowych


§ 9

1. Jednostką organizacyjną do rozliczenia kosztów GZM jest nieruchomość jednoobiettowa.
2. Przez pojęcie „nieruchomość jednoobiettowa” należy rozumieć budynek mieszkalny wraz z terenem, na którym ten budynek jest posadowiony.
3. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
 - a) udział w nieruchomości wspólnej,
 - b) mieszkanie (lokal).

§ 10

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

1. Udział w nieruchomości wspólnej określa się wg wzoru:

 *Zadanie 10*

Liczba m2 powierzchni ogólnej lokalu

Suma m2 powierzchni ogólnej wszystkich lokali w danej nieruchomości

2. Przez powierzchnię ogólną lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu rozumie się powierzchnię użytkową lokalu powiększoną o powierzchnię pomieszczeń przynależnych do lokalu w rozumieniu ustawy o własności lokali.
3. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, m. In.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane.
Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się: balkonów, loggi, pralni, suszarni, strychów, antresol i tarasów. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się również powierzchni piwnic.
4. Powierzchnię lokali mierzy się z dokładnością do dwóch miejsc po przecinku wg zasad określonych w normie PN-70B.
Pomiar wykonuje się na wysokości 1 m od poziomu podłogi.
Do powierzchni mieszkania wielokondygnacyjnego zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
Powierzchnie pomieszczeń ze skosami mierzy się w następujący sposób:
 - a) części o wysokości mniejszej niż 1,4 m nie wlicza się do powierzchni
 - b) części o wysokości 1,4 do 2,2 m przyjmuje się 50% powierzchni
 - c) części powyżej 2,2 m w 100%
5. Do ustalenia powierzchni ogólnej lokalu przyjmuje się powierzchnię ustaloną w uchwale Zarządu, określającej przedmiot odrębnej własności podjętej na podstawie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z wyłączeniem budynków wybudowanych z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
6. Dla budynków wybudowanych z udziałem środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego przyjmuje się powierzchnię ustaloną w projekcie technicznym i przyjętą w stosownej uchwale Zarządu.

IV. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi

§ 11

1. Spółdzielnia opiera działalność bieżącą na rocznym planie gospodarczo-finansowym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
2. W ramach planu gospodarczo-finansowego Spółdzielnia sporządza plan kosztów i przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla poszczególnych nieruchomości.
3. Przy sporządzaniu planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla danej nieruchomości na rok następny uwzględnia się zatwierdzony wynik z gospodarki zasobami dla tej nieruchomości z roku poprzedniego.

Comm
Zadani

4. Wysokość jednostkowych składników opłaty za lokale zatwierdza Rada Nadzorcza.

§ 12

1. Okresem rozliczeniowym kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między faktycznymi kosztami a przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w danym roku, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

§ 13

1. Koszty gospodarki zasobami lokalowymi zwane kosztami eksploatacji i utrzymania ewidencjonuje się odrębnie dla:
 - 1) każdej nieruchomości jednoobektowej,
 - 2) poszczególnych nieruchomości Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości jednoobektowych,
 - 3) pozostałych nieruchomości Spółdzielni.
2. 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.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania dzieli się na:
 - 1) koszty bezpośrednie, które odnosi się wprost na właściwe miejsca ich powstawania (nieruchomości),
 - 2) koszty pośrednie, które przypisuje się za pomocą odpowiednich kluczy rozliczeniowych do danej nieruchomości z podziałem na rodzaje lokali.

§ 14

Klucze rozliczeniowe do rozliczenia kosztów pośrednich ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 15

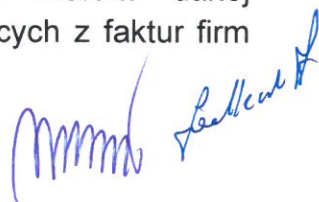
Koszty rodzajowe wymienione w § 5 ust. 2 i 3 rozlicza się w według następujących zasad:

1. **Koszty utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku danej nieruchomości** ustalane są na podstawie kosztów wynikających z faktur firm sprzątających.

Koszty te rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości.

W stosunku do lokali użytkowych obciążenie tymi kosztami może być wyższe niż wynikające z udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku. Wielkość tego zwiększenia zatwierdza Rada Nadzorcza spółdzielni.

2. **Koszty sprzątania terenów zewnętrznych, w tym zieleni** danej nieruchomości ustalane są na podstawie kosztów wynikających z faktur firm sprzątających.



Koszty zieleni, oprócz podstawowych zabiegów pielęgnacyjnych (koszenie trawy, przycinka drzew itp.), obejmują również koszty nasadzenia drzew, krzewów oraz roślin ozdobnych.

Koszty te rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości.

3. Koszty prowizji bankowych i innych opłat bankowych obejmują koszty:

- 1) utrzymania rachunku bankowego danej nieruchomości;
- 2) koszty opłat bankowych związanych z wyodrębnieniem na własność lokali mieszkalnych oraz opłat bankowych za analizę wniosków
- 3) koszty wydania zaświadczeń niezbędnych do bezciężarowego ustanowienia odrębnej własności.

Koszty te rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości, z wyłączeniem kosztów z pkt 2 i 3, które rozlicza się na osoby, których te czynności dotyczą.

4. Opłacany przez spółdzielnię podatek od nieruchomości jest rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiu na:

- 1) podatek od lokali mieszkalnych;
- 2) podatek od lokali użytkowych.

Obciążenia podatkiem dokonuje się wyłącznie w stosunku do lokali, nie stanowiących odrębnej własności. Podatek rozlicza się proporcjonalnie do udziału lokali obciążonych tym podatkiem.

Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność rozlicza się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą Wrocław.

5. Opłata przekształceniowa dotyczy użytkowników, którzy na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, stali się właścicielami gruntu, na którym posadowiony jest budynek. Wysokość opłaty ustala się z uwzględnieniem w/w przepisów ustawy, oraz uchwały nr III/29/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie bonifikaty od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Opłatę rozlicza się proporcjonalnie do udziałów lokali w nieruchomości obciążonych tą opłatą. Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność rozlicza się z tytułu opłaty przekształceniowej z Gminą Wrocław.

6. Koszty ubezpieczeń majątkowych obejmują koszty polis z tytułu ubezpieczeń danej nieruchomości od zdarzeń losowych.

Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za ubezpieczenie majątkowe nieruchomości dokonuje się proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości.

7. Koszty ubezpieczeń lokalu mieszkalnego obejmują koszty polisy ubezpieczeniowej lokalu od kradzieży z włamaniem i zalań w lokalu.

Amma *Ładunek P.*

Koszty te są rozliczane na poszczególne lokale proporcjonalnie do sumy ubezpieczenia.

8. Odpis i zaliczka na fundusz remontowy

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości stanowiących jej mienie lub zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Fundusz remontowy jest przeznaczony na pokrycie prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania nieruchomości w należyłym stanie technicznym i estetycznym. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy:

- 1) w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonując odpisów od lokali mieszkalnych i garaży,
- 2) z zaliczek na poczet remontów danej nieruchomości od lokali użytkowych.

Odpis i zaliczka na fundusz remontowy winny być ustalone w wysokości nie mniejszej niż to wynika z wytycznych planu finansowego na dany rok.

Obciążenia poszczególnych lokali odpisem lub zaliczką na fundusz remontowy dokonuje się proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości.

Zasady tworzenia i rozliczania funduszu remontowego określa odrębny regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

9. Koszty opłat pocztowych obciążają daną nieruchomość i obejmują koszt wysyłki korespondencji do użytkowników lokali i instytucji w sprawach danej nieruchomości. Koszty pomniejsza się o pobrane od członków opłaty na pokrycie kosztów upomnień i wezwań do zapłaty, o których mowa w § 20 ust. 3 niniejszego regulaminu.

Koszty ustalane są na podstawie rejestru wysyłanej korespondencji i faktur.

Obciążenia poszczególnych lokali kosztami opłat pocztowych dokonuje się proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości.

10. Koszty energii elektrycznej obejmują koszty zużycia energii do oświetlenia nieruchomości (klatki, garaże, piwnice, teren) oraz do napędu urządzeń technicznych znajdujących się w nieruchomości.

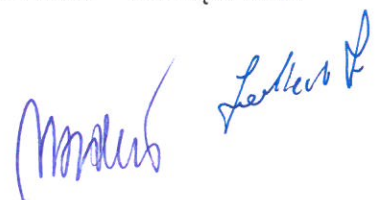
Ponoszone przez spółdzielnię koszty energii elektrycznej są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

Obciążenia poszczególnych lokali kosztami energii elektrycznej dokonuje się proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości, z uwzględnieniem wskazań podliczników energii elektrycznej.

W stosunku do lokali użytkowych obciążenie tymi kosztami może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty energii elektrycznej w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu nieruchomości, wielkość tego zwiększenia zatwierdza Rada Nadzorczą.

11. Koszty ogólne spółdzielni stanowią koszty procesu zarządzania nieruchomościami. Obejmują one:

- 1) koszty działalności samorządowej,



- 2) lustracje, badania bilansu,
- 3) wynagrodzenia pracowników, składki ZUS
- 4) utrzymanie biura,
- 5) materiały biurowe itp.

Koszty ogólne spółdzielni przypisuje się do poszczególnych nieruchomości kluczem, o którym mowa w § 14.

Koszty ogólne przypisane na daną nieruchomość rozlicza się na poszczególne rodzaje lokali (mieszkalne, użytkowe, miejsca postojowe) proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości.

12. (skreślono)

13. Koszty utrzymania nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach obejmują koszty utrzymania i remontów dróg osiedlowych.

Do kosztów tych zalicza się:

- 1) koszty sprzątnięcia i utrzymania zimowego,
- 2) podatek od nieruchomości,
- 3) opłaty za wieczyste użytkowanie,
- 4) naprawy,
- 5) zarządzanie, oznakowanie i inne koszty związane z należytą eksploatacją drogi.

Koszty te dotyczą następujących nieruchomości:

- osiedla Relaks-Partynice (8 budynków);
- osiedla przy ul. Grabskiego - Zielińskiego (3 budynki).

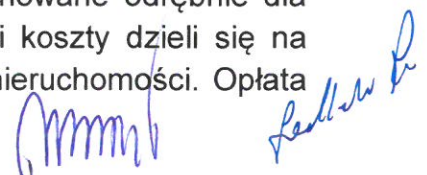
14. Koszty prowadzenia zindywidualizowanych systemów rozliczeń za wodę stanowią koszt dokonania odczytów wskazań urządzeń pomiarowych. Obciążenia poszczególnych lokali w/w kosztami dokonuje się proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości.

15. Koszty dezynsekcji i deratyzacji ustalane są na podstawie faktur.

Koszty te rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości.

16. Opłata za gospodarowanie odpadami ustalana jest i naliczana przez Gminę Wrocław zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Koszty ewidencjonowane są na podstawie składanych deklaracji do Urzędu Miasta na poszczególne nieruchomości znajdujące się w zasobach Spółdzielni.

17. Koszty odprowadzenia wód opadowych i roztopowych obejmują opłatę wnoszoną zgodnie z uchwałą Rady Miasta Wrocław na rzecz MPWiK we Wrocławiu. Koszty te wynikają z faktur i są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości. W obrębie danej nieruchomości koszty dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości. Opłata



na pokrycie tych kosztów jest opłata niezależna od spółdzielni, do której mają zastosowanie postanowienia § 21 ust. 1 regulaminu.

18. **Pozostałe koszty**, które nie mogą być zaliczane do ust. 1-15¹ rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości.
19. **Koszty konserwacji anten radiowo-telewizyjnych** są ewidencjonowane i rozliczane dla danej nieruchomości, proporcjonalnie do liczby lokali w danej nieruchomości.
Koszty remontu anten są rozliczane w ramach naliczonych odpisów i zaliczek na fundusz remontowy danej nieruchomości
20. **Koszty konserwacji domofonów** wynikają z faktur i są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
21. **Koszty eksploatacji dźwigów** obejmują bieżącą konserwację urządzeń i dozór techniczny. Koszty te wynikają z faktur i są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
Obciążenia poszczególnych lokali w/w kosztami dokonuje się proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości.
Koszty remontów dźwigów są rozliczane w ramach naliczonych odpisów i zaliczek na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
22. Ponoszone przez spółdzielnię **koszty obsługi technicznej**, wymienione w § 5 ust. 3 pkt 4-8, są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
Obciążenia lokali tymi kosztami dokonuje się proporcjonalnie do udziału w danej nieruchomości.

V Ustalanie opłat za używanie lokali

§ 16

1. Podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali stanowi roczny plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni zatwierdzony przez Radę Nadzorczą na każdy rok kalendarzowy.
2. Wysokość opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali zatwierdza Rada Nadzorcza.
3. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, dokonywana jest korekta planu i opłat za używanie lokali.
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,
 - b) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.

§ 17

1. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali i osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu pokrywają koszty wymienione w § 15 niniejszego regulaminu.
2. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu opłacają czynsz zgodnie z zawartymi umowami, na zasadach określonych w umowach najmu.
3. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego obowiązane są do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie, o którym mowa w ustawie o ochronie praw lokatorów.

§ 18

1. Obowiązek wnoszenia opłat za lokal powstaje z dniem przekazania lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
2. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie co najmniej 7 dni przed tą datą.
3. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.
4. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie co najmniej 7 dni przed tą datą.

§ 19

Za opłaty, o których mowa w § 15, solidarnie z osobami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają: stale zamieszkujące z nimi w lokalach osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Odpowiedzialność osób, o których mowa wyżej ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 20

1. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca na rachunek bankowy danej nieruchomości.
2. W odniesieniu do najemców, termin wnoszenia opłat określa umowa najmu.
3. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za każdy dzień zwłoki oraz ryczałtowe opłaty, w wysokości dwukrotności kosztów przesyłki na pokrycie kosztów wezwań.
4. Opłaty, o których mowa w § 15 ust. 3 pkt 2 i 3 wnosi się jednorazowo w terminie określonym przez Zarząd

§ 21

1. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni (podatki, normatyw, media ...) Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali na 14 dni naprzód, nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego termin wnoszenia opłat.
2. O zmianie wysokości pozostałych opłat eksploatacyjnych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

Comma *Łukasz K.*

3. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu i właściciela spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulacją opłat za używanie lokalu.

§ 22

Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali i własnościowego prawa do lokalu niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym lub na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrz spółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w dotychczasowej wysokości.

§ 23

Dokonane wpłaty zalicza się w następującej kolejności na:

- a) koszty procesowe, egzekucyjne,
- b) odsetki od kwot zasądzonych,
- c) świadczenie główne wynikające z tytułów wykonawczych,
- d) odsetki od zadłużenia bieżącego,
- e) opłaty bieżące począwszy od najdawniej wymagalnej.

VI. Postanowienia końcowe

§ 24

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „Śródmieście-Prasa” w dniu 23.10.2019 r. uchwałą nr 20/2019.

Tekst ujednoczony na podstawie:

- 4) uchwały nr 20/2019 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście-Prasa” z dnia 23.10.2019 r.
- 5) uchwały nr 3/2020 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście-Prasa” z dnia 27.05.2020 r., zatwierdzającej aneks nr 1 do w/w Regulaminu



.....
Urszula Żołnier
Zastępca Przewodniczącego



.....
Arkadiusz Godlewski
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Aneks nr 1
z dnia 27.05.2020 r.
do Regulaminu nr 3/2019
Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście-Prasa”
z dnia 23.10.2019 r.
dotyczącego rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości
(gospodarki zasobami mieszkaniowymi) i ustalania opłat za używanie lokali

Na podstawie § 90 statutu Spółdzielni, wprowadza się następujące zmiany do w/w regulaminu:

§ 1

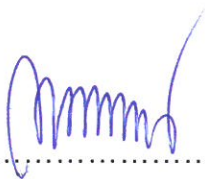
1. W § 5 ust. 2 skreśla się pkt 12.
2. W § 15 skreśla się pkt 12.

§ 2

Pozostałe postanowienia regulaminu nie ulegają zmianie.

§ 3

Aneks do regulaminu wchodzi w życie z dniem podjęcia.



.....
Urszula Żołnierz
Zastępca Przewodniczącego



.....
Arkadiusz Godlewski
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Uchwała nr 3 /2020
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście-Prasa” we Wrocławiu
z dnia 27.05.2020 r.

Na podstawie § 90 statutu Spółdzielni postanawia się:

§ 1

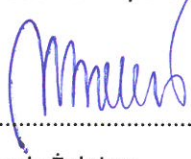
Rada Nadzorcza zatwierdza aneks nr 1 do „Regulaminu nr 3/2019 Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście-Prasa” z dnia 23.10.2019 r. dotyczącego rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) i ustalania opłat za używanie lokali”, będący załącznikiem do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

UZASADNIENIE:

Wprowadzone zmiany dotyczą zmiany sposobu rozliczania różnic wodomierzowych zgodnie z zaleceniami polustracyjnymi.



.....
Urszula Żołnierz
Zastępca Przewodniczącego



.....
Arkadiusz Godlewski
Przewodniczący Rady Nadzorczej

