

REGULAMIN
rozliczania kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz
ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku

I. Postanowienia ogólne.

§ 1.

1. Podstawy prawne Regulaminu:

- 1) ustawa z dnia 16 września 1982 r Prawo spółdzielcze,
- 2) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 3) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku zarejestrowany w Sądzie Rejonowym w Olsztynie w Olsztynie,

2. Regulamin ustala zasady ewidencji i rozliczania kosztów obejmujących:

- 1) eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży,
- 2) eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnych,
- 3) eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

3. Postanowienia regulaminu dotyczą:

- a) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu,
- b) właścicieli lokali – członków Spółdzielni,
- c) właścicieli lokali – nie będących członkami Spółdzielni,
- d) osób posiadających zawarte umowy najmu lokali mieszkalnych,
- e) osób posiadających spółdzielcze prawo do lokalu – nie będących członkami Spółdzielni,
- f) osób nie posiadających tytułu prawnego do lokalu, a zajmujących lokal w zasobach Spółdzielni,

4. Znaczenie określeń przyjętych w regulaminie:

- a) „nieruchomość ewidencyjna” – nieruchomość obejmująca budynek lub grupę budynków wraz z gruntem do nich przynależnych, określona uchwałą Zarządu Spółdzielni dotyczącą określenia odrębnej własności lokalu,
- b) „nieruchomość wspólna” – wydzielona geodezyjnie działka gruntu, na której posadowiony jest budynek oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych użytkowników lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli (pralnie, suszarnie, klatki schodowe, korytarze piwniczne, pomieszczenia gospodarcze, mury, dach, instalacje),
- c) „nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego użytkowania” - tereny osiedlowe zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem osiedli oraz budowle i elementy małej architektury służące mieszkańcom i użytkownikom lokali w tych osiedlach (m .innymi drogi wewnątrzosiedlowe, parkingi, boiska, place zabaw),
- d) „jednostki rozliczeniowe” – powierzchnia użytkowa lokali określona w m², osoba zamieszkała w lokalu, lokal, urządzenia pomiarowe,
- e) „ lokal”- lokal mieszkalny, użytkowy (w tym garaż),
- f) „ użytkownik lokalu” – osoba fizyczna lub prawna, dysponująca tytułem prawnym do lokalu : spółdzielczym prawem do lokalu, prawem odrębnej własności do lokalu, prawem najmu na podstawie umowy zawartej ze spółdzielnią, a także osoba fizyczna, użytkująca lokal nie posiadająca tytułu prawnego do lokalu,

5. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów są:

- m² powierzchni użytkowej lokali,
- osoba zamieszkała w lokalu – osoba zameldowana lub faktycznie zamieszkująca w lokalu,
- lokal,

6. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tę oblicza się według

zasad określonych polską normą PN-70/B-02365, dla nowych inwestycji powierzchnię użytkową lokalu oblicza się zgodnie z PN-ISO 9836.

7. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów eksploatacji fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zameldowane i zamieszkałe w poszczególnych lokalach na pobyt czasowy i stały. Nie nalicza się opłat uzależnionych od ilości osób zameldowanych w lokalach w przypadku:
 - 1) odbywania kary pozbawienia wolności i przebywania w areszcie tymczasowym ponad 2 miesiące,
 - 2) przebywania poza miejscem stałego zameldowania powyżej 60 dni (wymeldowanie czasowe),
 - 3) w przypadku odbywania nauki poza miejscem zamieszkania i przebywania w internacie, domu studenckim itp. nalicza się opłaty w wysokości 30% podstawy obciążenia.
8. Zwolnienie z opłat ujętych w punkcie 7 następuje po złożeniu w Dziale Księgowości oświadczenia głównego lokatora, po udokumentowaniu powyższych okoliczności, od następnego miesiąca, w którym złożone zostało oświadczenie. Z chwilą upływu tymczasowego wymeldowania, SM w Olecku ponownie naliczy odpowiednie składniki czynszu, bez złożenia stosownego oświadczenia ze strony lokatora. SM ma prawo weryfikowania danych o ilości zamieszkałych osób, poprzez ich porównanie z danymi statystycznymi uzyskanymi od organu prowadzącego ewidencję ludności.
9. W przypadku zwiększenia ilości osób zamieszkałych w lokalu, członek lub użytkownik lokalu obowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni. Członek lub użytkownik lokalu, który nie powiadomił spółdzielni o faktycznej ilości osób zamieszkujących w danym lokalu obciążony będzie dodatkową karą w wielkości dwukrotnej należności od każdej osoby nie ujętej do rozliczenia za okres rozliczeniowy.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego na podstawie rocznych planów rzeczowo-finansowych Spółdzielni uchwalonych przez Radę Nadzorczą oraz postanowień Statutu i regulaminów wewnętrznych Spółdzielni.

II. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości

§ 3

Koszty eksploatacji nieruchomości i utrzymania lokalu stanowią:

1. Koszt eksploatacji i utrzymania lokali oraz nieruchomości wspólnych w danej nieruchomości, na który składa się:

Lp.	Rodzaj kosztów	Składniki kosztów	Podstawa obciążenia nieruchomości
1.	Materiały	a) drobne materiały dotyczące konserwacji elektrycznych, wodno-kanalizacyjnych i ciepłowniczych np. żarówki oprawy, wyłączniki, wkładki topikowe, klamki, głowice, zawory odpowietrzające, itp. b) ubytki wody stanowiące różnicę między licznikami głównymi w budynkach a sumą liczników w lokalach mieszkalnych i użytkowych c) woda do czyszczenia kanalizacji	umowy z wykonawcami usług na podstawie faktycznego zużycia określonego fakturą lub innym dokumentem rozliczenie zakupu i sprzedaży wody(odczyty w lokalach)
2.	Energia elektryczna	a) energia elektryczna do oświetlenia klatek schodowych, piwnic oraz terenu nieruchomości	odczyty liczników budynkowych, odczyty liczników administracyjnych dotyczące oświetlenia terenu
3.	Sprzątanie, akcja	sprzątanie posesji, akcja zima i	umowa z wykonawcą usług

	zima	utrzymanie zieleni w nieruchomości	
4.	Usługi kominiarskie	a) okresowa kontrola przewodów spalinowych b) okresowa kontrola przewodów wentylacyjnych	umowa z wykonawcą usług
5.	Usługi konserwacyjne	a) konserwacje elektryczne b) konserwacje wodno-kanalizacyjne i gazowe	umowa z wykonawcami usług
6.	Podatek od nieruchomości	a) miesięczne naliczanie od powierzchni mieszkań, pomieszczeń przynależnych i od gruntu	Uchwała Rady Miejskiej w Olecku Uchwała Rady Gminy Kowale Oleckie
7.	Podatek od nieruchomości – pomieszczenia wspólne	podatek od pomieszczeń wspólnych: wózkownie, pralnie, suszarnie, ciągi komunikacyjne, rurociągi ciepłownicze	uchwała Rady Miejskiej w Olecku uchwała Rady Gminy Kowale Oleckie
8.	Ubezpieczenie majątku	naliczenie od wartości ubezpieczonej środków trwałych w danej nieruchomości: budynki, budowle i urządzenia techniczne	polisa ubezpieczeniowa
9.	Amortyzacja	od środków trwałych w danej nieruchomości tj. ciepłomierze, pompy obiegowe, urządzenia techniczne i inne	zgodnie z wykazem stawek amortyzacyjnych na podstawie Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15 lutego 1992 r z późn. zmianami
10.	Pozostałe koszty niematerialne	a) 5-letnie przeglądy elektryczne b) roczne przeglądy gazowe c) deratyzacja d) legalizacja ciepłomierzy e) wymiana piasku w piaskownicach f) wymiana i malowanie desek g) wymiana rozdzielni elektrycznych h) drobne roboty remontowo-budowlane i) opłaty stałe za z. w. j) opłata za dzierżawę pojemników k) podobne inne koszty	na podstawie potrzeb określonych przez Zarząd mających na celu utrzymania we właściwym stanie technicznym budynków i nieruchomości
11.	Koszty ogólne administracji	a) wynagrodzenia, koszty okołopłacowe i świadczenia pracownicze b) amortyzacja c) zużycie materiałów d) paliwo e) energia elektryczna f) ubezpieczenia g) ryczałty, podróże h) pozostałe: bankowe, prawne, informatyczne, składki, badanie bilansu itp.	faktyczne poniesione koszty na podstawie planu i rozliczane zgodnie odrębnymi unormowaniami
12.	Remonty- lokale	dotyczy lokali użytkowych	wg planu remontów

	użytkowe w najmie		
13.	Fundusz remontowy	miesięczne naliczanie wg stawek	uchwała Rady Nadzorczej
14.	Wywóz nieczystości	miesięczne naliczenie zgodnie z deklaracją o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi	uchwała Rady Miejskiej w Olecku uchwała Rady Gminy w Kowalach Oleckich
15.	Sprzątanie klatek schodowych	miesięczne naliczenie wg ilości osób zamieszkałych w nieruchomości	umowa z wykonawcą usług

2. Koszt eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez grupę budynków lub osiedle, przylegających do nieruchomości budynkowych:

- 1) amortyzacja urządzeń przeznaczonych na zagospodarowanie terenów osiedlowych,
- 2) materiały,
- 3) energia elektryczna,
- 4) sprzątanie, akcja zima,
- 5) podatek od nieruchomości,
- 6) ubezpieczenie majątku,
- 7) pozostałe koszty niematerialne,
- 8) koszty ogólne administracji.

3. Koszty dostawy mediów stanowią:

- 1) dostawa ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody z kotłowni obcych,
- 2) dostawa wody zimnej i odprowadzanie ścieków,
- 3) wywóz nieczystości.

III. Gospodarka odpadami.

§ 4

1. Koszty wywozu nieczystości stałych dla lokali mieszkalnych i użytkowych ustala się na podstawie:

- 1) Uchwały Rady Miejskiej w Olecku oraz Rady Gminy Kowale Oleckie w sprawie metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalania stawki takiej opłaty oraz stawki za pojemnik o określonej pojemności.
- 2) koszty dzierżawy pojemników przeznaczonych do odbioru nieczystości, obciążają koszty eksploatacji nieruchomości, która korzysta z tych pojemników,
- 3) w przypadku kilku nieruchomości korzystających z pojemników ustawionych na jednej z nich koszty dzierżawy przypisuje się do każdej nieruchomości proporcjonalnie do ilości zamieszkałych osób tej nieruchomości.

IV. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.

§ 5

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują koszty Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków uiszczanymi na rzecz usługodawców w tym zakresie. Koszty dostawy wody i odprowadzanie ścieków ustalone są odrębnie dla każdego budynku lub grupy budynków w zależności od sposobu opomiarowania.
2. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków dokonywane jest na podstawie wodomierzy wody zimnej i ciepłej zainstalowanych w lokalach.
3. Wodomierze wody zimnej i ciepłej są częścią instalacji wodociągowej.
4. Wymiany i legalizacji wodomierzy dokonuje Spółdzielnia Mieszkaniowa ze środków funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości.

5. W przypadku awarii wodomierzy ilość zużytej wody ustala się na podstawie średniego zużycia z ostatnich dwóch okresów. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody lub umyślnego uszkodzenia wodomierza, bądź braku możliwości ustalenia średniego zużycia z ostatnich dwóch okresów, ilość zużytej wody zimnej ustala się przyjmując 3,0 m³ wody/osobę/1 miesiąc, zaś ilość zużytej wody ciepłej ustala się przyjmując 2,4 m³ wody / osobę/1 miesiąc.
Lokator dokonujący nielegalnego poboru wody lub umyślnego uszkodzenia wodomierzy zostanie obciążony karą umowną w wysokości 500,00 zł.
Awaryjne i uszkodzenia wodomierzy należy bezzwłocznie zgłaszać do *Spółdzielni Mieszkaniowej pod rygorem* zastosowania ryczałtu określonego w powyższych postanowieniach niniejszego regulaminu.
6. Do rozliczenia kosztów dostawy wody i odbioru ścieków przyjmuje się ceny 1 m³ wody zimnej oraz stawkę 1 m³ odbioru ścieków ustalone przez Radę Miejską w Olecku lub Radę Gminy w Kowalach Oleckich. Ilość odebranych ścieków równa się ilości zużytej wody zimnej i ciepłej.
7. Różnice wynikające ze wskazań wodomierza głównego a sumą liczników zainstalowanych w lokalach obciążają poz. „Materiały” w kosztach eksploatacji poszczególnych nieruchomości.

V. Zasada ewidencji i rozliczania kosztów oraz przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 6

1. Koszty oraz przychody eksploatacji i utrzymania nieruchomości ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości w obrębie :
 - 1) gospodarki zasobami mieszkaniowymi Olecko,
 - 2) gospodarki zasobami mieszkaniowymi Siejnik,
 - 3) gospodarki zasobami mieszkaniowymi Kowale Oleckie,i rozliczane na poszczególne rodzaje działalności i grupy lokali.
W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji odrębnie dla każdej nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty, rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do sumy powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania ewidencjonuje się odrębnie dla każdego osiedla i przypisuje się do poszczególnych nieruchomości w okresach kwartalnych proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej danej nieruchomości w ogólnej powierzchni użytkowej wszystkich nieruchomości w danym osiedlu.
3. Podstawą ewidencji kosztów są dowody księgowe obce i własne (faktury, rachunki, polecenia księgowania itp.) opisane przez komórki merytoryczne Spółdzielni pod względem celu i miejsca ich powstania.
4. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa „Zakładowy Plan Kont” zatwierdzony Uchwałą Zarządu Spółdzielni Nr 18/2013 z dnia 26.09.2013 r.

§ 7

1. Okresem rozliczeniowym kosztów oraz przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat z tego tytułu zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Nadwyżka przychodów nad kosztami lub kosztów nad przychodami eksploatacji i utrzymania danej Nieruchomości, uwzględniana jest w kalkulacji miesięcznej opłaty eksploatacyjnej za lokale w tej nieruchomości na następny rok

§ 8

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat z tytułu dostawy ciepła do celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody , a także kosztów remontów Spółdzielni określają niżej wymienione regulaminy:

1. „Regulamin rozliczania kosztów zużycia ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku”.
2. „Regulamin funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku”

VI. Opłaty za używanie lokali.

Zasady ogólne

§ 9

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali wnoszą opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.
2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni w danym osiedlu.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni wnoszą opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. Właściciele lokali nie będący członkami wnoszą również opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w osiedlu lub posiadające lokale użytkowe w osiedlu, w którym znajduje się ich lokal, na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

§ 10

1. Podstawą do określenia wysokości obciążeń poszczególnych nieruchomości oraz grup lokali w danej nieruchomości kosztami eksploatacji i utrzymania są ustalenia rocznych planów rzeczowo-finansowych Spółdzielni uchwalonych przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
2. Jeżeli po uchwaleniu planu rzeczowo-finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki Nieruchomościami, zarządzanymi przez Spółdzielnię, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.
3. Obciążenie kosztami lokali użytkowych może być wyższe w przeliczeniu na jednostkę rozliczeniową niż dla lokali mieszkalnych, jeżeli sposób korzystania z tych lokali powoduje zwiększone koszty. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza w planach rzeczowo-finansowych.
4. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem.
5. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
Wielkość pożytków z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznaczonych na powyższe cele jest uwzględniana przy ustalaniu wysokości opłat za użytkowanie lokali przypadających na członków Spółdzielni na dany rok.

§ 11

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na lokal użytkowy zajmowany na warunkach najmu, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa umowa najmu.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są finansowane przychodami z własnej działalności.

Zasady ustalania i wnoszenia opłat

§ 12

1. Wysokość opłat członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu oraz właścicieli lokali będących członkami ustalana jest przez Radę Nadzorczą Spółdzielni odrębnie dla każdej nieruchomości na podstawie:
 - 1) kalkulacji poszczególnych składników miesięcznej opłaty za lokal wynikającej z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na dany rok i wynikających z niego szczegółowych planów poszczególnych nieruchomości, w których znajdują się lokale oraz kosztów utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania w osiedlu.
 - 2) zasad określonych niniejszym regulaminem oraz regulaminami, o których mowa w § 8.
2. Wysokość opłat dla osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będącymi członkami Spółdzielni oraz właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, osób nie posiadających tytułu prawnego do lokalu oraz dla osób posiadających prawo najmu lokalu mieszkalnego ustalana jest przez Radę Nadzorczą Spółdzielni odrębnie dla każdej nieruchomości na podstawie:
 - 1) kalkulacji poszczególnych składników miesięcznej opłaty za lokal wynikającej z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na dany rok i wynikających z niego szczegółowych planów poszczególnych nieruchomości, w których znajdują się lokale oraz kosztów utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania w osiedlu.
 - 2) zasad określonych niniejszym regulaminem oraz regulaminami, o których mowa w § 8.

§ 13

1. Opłatę miesięczną z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego obciążającą osoby posiadające spółdzielcze prawa do lokali stanowi suma następujących składników:
 - 1) eksploatacja lokali mieszkalnych i nieruchomości wspólnych oraz eksploatacja i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 2) wywóz nieczystości,
 - 3) fundusz remontowy,
 - 4) centralne ogrzewanie,
 - 5) opłata stała za podgrzanie wody,
 - 6) sprzątnięcie klatek schodowych.
2. Opłatę miesięczną z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego obciążającą właścicieli lokali będących członkami spółdzielni i nie będących członkami spółdzielni, stanowi suma składników wymienionych w ust. 1 pkt. 1-6, pomniejszoną o podatek od nieruchomości przypadający na ich lokal.
3. Opłatę eksploatacyjną z tytułu użytkowania lokalu użytkowego obciążającą osoby posiadające spółdzielcze prawo do tego lokalu oraz prawo odrębnej własności lokalu użytkowego stanowi suma następujących składników:
 - 1) eksploatacja lokalu, eksploatacja i utrzymanie nieruchomości wspólnej, eksploatacja i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 2) wywóz nieczystości,
 - 3) fundusz remontowy

- 4) centralne ogrzewanie,
 - 5) opłata stała za podgrzanie wody,
z zastrzeżeniem, iż dla osób posiadających prawo odrębnej własności opłatę eksploatacyjną
pomniejsza się o podatek od nieruchomości przypadający na jego lokal.
4. Osoby zajmujące garaże na warunkach spółdzielczego prawa do garażu wnoszą:
- 1) opłaty za użytkowanie garaży usytuowanych w budynkach, na pokrycie kosztów eksploatacji
oraz remontów,
 - 2) opłaty za użytkowanie garaży wolnostojących oraz w zabudowie szeregowej,
na pokrycie kosztów eksploatacji i dokonują remontów we własnym zakresie.

§ 14

1. Opłaty dla najemców lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu, stanowiących własność SM w Olecku, wynikają z indywidualnych stawek najmu, określonych w umowach najmu. Wysokość opłat za wynajem ustala Zarząd, przy czym obowiązujący czynsz nie może być niższy od ponoszonych kosztów .
2. Najemca lokalu mieszkalnego jest zobowiązany uiszczać czynsz określony w umowie oraz opłaty za świadczenia w wysokości ustalonej w umowie.
3. Najemca lokalu użytkowego, w tym w garażu jest zobowiązany uiszczać czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia w wysokości ustalonej w umowie .
4. Użytkownik zajmujący lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązany uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu wolnorynkowego i opłat za świadczenia , jakie SM mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższe jednak od kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na ten lokal , o ile ustawa nie stanowi inaczej. Wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu jest ustalana przez Zarząd.

§ 15

1. Obowiązek wnoszenia opłat za użytkowanie lokalu powstaje z dniem postawienia do dyspozycji lokalu dla użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika, Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opuszczenia lokalu i protokolarnego przekazania lokalu do Spółdzielni.
2. Opłaty, o których mowa w § 13 i 14 powinny być uiszczane co miesiąc, do dnia 28 bieżącego miesiąca, pod rygorem naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie. Przez datę uiszczenia opłaty rozumie się dzień wpływu środków pieniężnych z tego tytułu na rachunek bankowy Spółdzielni.
3. Od nie wniesionych w terminie opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku składników zależnych od Spółdzielni.
W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni w szczególności energii elektrycznej, dostawy ciepła i wody oraz odbioru ścieków, odpadów komunalnych Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Za opłaty, o których mowa w § 13 i 14 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali, osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemcami oraz osobami nie posiadającymi tytułu prawnego do lokalu Spółdzielni, odpowiadają solidarnie stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

6. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości.

7. W przypadku przyjęcia w poczet członków z tytułu nabycia prawa do lokalu, ustania członkostwa lub rezygnacji z członkostwa w Spółdzielni itp. na przestrzeni miesiąca, zmiana wysokości opłat za użytkowanie lokalu następuje od następnego miesiąca.

Właściciele lokali przenoszący własność użytkowanego lokalu na rzecz osoby trzeciej, w terminie *jednego* miesiąca winni dostarczyć do Spółdzielni przedmiotowy akt notarialny.

W przypadku powiadomienia Spółdzielni o zbyciu lokalu w późniejszym terminie, dokonana zostanie korekta naliczeń opłat za użytkowanie lokalu od daty dokonanej transakcji.

VII. Obowiązki Spółdzielni

§ 16

1. W ramach pobierania opłat za używanie lokali, Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należytym stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem § 16 pkt.2. Obowiązkiem spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom sprawnej obsługi administracyjnej.
2. Obowiązki Spółdzielni w zakresie utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych określa „Regulamin w sprawie zasad podziału obowiązków pomiędzy Spółdzielnią a użytkownikiem lokali w zakresie remontów, modernizacji i konserwacji, obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku”.

§ 17

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie odpowiednie unormowania prawne.

Niniejszy tekst jednolity „Regulaminu rozliczania kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku” został Uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Olecku Nr 32/2014 z dnia 25.11.2014 r. i zawiera zmiany wprowadzone Aneksem Nr 1/2017r. z dnia 31.08.2017r. zatwierdzone Uchwałą RN Nr 8/2017 z dnia 31.08.2017r.