R E G U L A M I N
rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej przy Politechnice Śląskiej w Gliwicach

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
3. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali
4. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach
5. Statut Spółdzielni

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

1. Niniejszy Regulamin określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni (GZM) na poszczególne lokale oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży położonych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni, zajmowanych w oparciu o następujące tytuły prawne:
   1) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego,
   2) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
   3) odrębną własność lokalu,
   4) najem lokalu,
   5) zajmowane bez tytułu prawnego.

2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
   1) nieruchomości – rozumie się przez to działkę lub kilka działek gruntu niezabudowanych lub zabudowanych budynkiem lub budynkami mieszkalnymi albo budynkami o innym przeznaczeniu, czy tez innymi trwale związanymi z gruntem budowlami, dla których jest założona jedna księga wieczysta,
   2) nieruchomości wspólnej – rozumie się przez to grunt oraz części budynku lub budynków i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali,
   3) mieniu Spółdzielni – rozumie się przez to wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej poszczególnym właścicielom odrębnej własności lokali praw z nią związanych
   4) pożytkach i innych przychodach z własnej działalności gospodarczej– rozumie się przez to m.in. przychody z najmu lokali, pomieszczeń ogólnego użytku, dzierżawy gruntu, zarządzania i administrowania nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków,
   5) pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej – rozumie się przez to przychody z najmu lokali, dzierżawy gruntu, powierzchni wspólnych wchodzących w skład danej nieruchomości,
   6) użytkowniku lokalu – rozumie się przez to osobę korzystającą z lokalu niezależnie od posiadanego tytułu prawnego do lokalu,

7) zasobach mieszkaniowych – rozumie się przez to budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami i urządzeniami, garaże, budowle komunikacyjne, a także inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych.

§ 3

1. Koszty gospodarki zasobami, za wyjątkiem kosztów dostawy energii cieplnej rozliczane są za rok obrotowy. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy.
2. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
3. Koszty związane z dostawą mediów i usług komunalnych tj. dostawy energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzania ścieków rozliczane są w okresach rozliczeniowych, ustalonych w odrębnych Regulaminach rozliczania mediów tj.:
   a) Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej przy Politechnice Śląskiej - energia cieplna,
   b) Regulaminie rozliczania zużycia wody zimnej i ciepłej w Spółdzielni Mieszkaniowej przy Politechnice Śląskiej woda i ścieki.
4. Różnica między kosztami a przychodami z tytułu dostawy mediów (dostawa ciepła dla potrzeb centralnego ogrzewania i podgrzania wody, zużycie wody i odprowadzenie ścieków) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali, po zakończeniu okresu rozliczeniowego w terminach i na zasadach określonych w Regulaminach, o których mowa w ust. 3.
5. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
   a) m^2 powierzchni użytkowej lokalu,
   b) jedna osoba zamieszkała w lokalu,
   c) lokal,
   d) udział w nieruchomości wspólnej,
   e) wskazanie urządzenia pomiarowego lub podzielnika kosztów.
6. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką rozliczeniową jest m^2 powierzchni użytkowej lokalu, to powierzchnię tę stanowi powierzchnia użytkowa lokalu określona w treści prawomocnych uchwał Zarządu określających przedmiot odrębnej własności lokali.
7. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozliczeniową jednostką jest osoba, to uwzględnia się osoby faktycznie korzystające z lokalu. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana i nie została zgłoszona do Spółdzielni, jako faktycznie korzystająca z lokalu żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.
8. Jeżeli do rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką rozliczeniową jest udział w nieruchomości wspólnej, to jest to udział określony w treści prawomocnych uchwał Zarządu określających przedmiot odrębnej własności lokali.

§ 4

1. Koszty gospodarki zasobami obejmują wszystkie ponoszone przez Spółdzielnię wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

2. Koszty gospodarki zasobami są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Jeżeli nieruchomość składa się z kilku budynków, ewidencjonowanie i rozliczanie kosztów prowadzone jest odrębnie dla każdego z budynków wchodzących w skład tej nieruchomości.
4. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz koszty dostawy energii cieplnej, które są ewidencjonowane i rozliczane zgodnie z Regulaminami, o których mowa w § 3 ust. 3.
5. W przypadku, gdy określone koszty nie mogą być przypisane wprost do danej nieruchomości, a ich ewidencjonowanie prowadzone jest wspólnie dla całych zasobów (lub grupy nieruchomości) Spółdzielni, obciążanie poszczególnych nieruchomości tymi kosztami odbywa się proporcjonalnie do całkowitej powierzchni użytkowej nieruchomości, których koszty te dotyczą. W szczególności dotyczy to przypadków, o których mowa w § 7 ust. 1.
6. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami dokonywane jest na podstawie rzeczywiście poniesionych kosztów w danym roku, ustaleń rocznych Planów gospodarczo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą oraz postanowień niniejszego Regulaminu.

III. ZASADY KWALIFIKOWANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI

III. 1. KWALIFIKOWANIE KOSZTÓW

§ 5

1. Użytkownicy lokali w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, do których w szczególności należą:
   a) koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni,
   b) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości (nieruchomości wspólnej),
   c) koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
   d) koszty związane z prowadzoną działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, jeżeli taka działalność, na podstawie decyzji Walnego Zgromadzenia, jest prowadzona przez Spółdzielnię.
2. Koszty, o których mowa w ust. 1 są pokrywane przez użytkowników według zasad określonych w Rozdziale IV Regulaminu.

§ 6

1. Koszty, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt a, obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni do którego w szczególności należą m.in.:
   a) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
   b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla, grupy budynków itp.,
   c) nieruchomości niezabudowane,
   d) majątku trwałego ruchomego.

2. Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości (nieruchomości wspólnej), o których mowa w § 5 ust. 1 pkt b, obejmują m.in.:
   a) koszty eksploatacji podstawowej,
   b) koszty wywozu nieczystości,
   c) koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody,
   d) koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
   e) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,
   f) koszty remontów nieruchomości, w tym remontów i konserwacji urządzeń i instalacji wewnętrznych,
   g) koszty utrzymania instalacji domofonowej oraz innych instalacji, w które dodatkowo może być wyposażona nieruchomość.
3. Koszty, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt c, związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali obejmują:
   a) koszty centralnego ogrzewania,
   b) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
   c) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
   d) koszty wywozu nieczystości stałych,
   e) koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,
   f) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników, mierzących dostawy mediów do lokalu.

§ 7

1. Koszty eksploatacji podstawowej obejmują m.in.:
   a) koszty ubezpieczenia majątkowego nieruchomości oraz ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej,
   b) odpisy amortyzacyjne środków trwałych używanych w eksploatacji budynków i nieruchomości,
   c) koszty utrzymania porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu, w tym:
      - opłaty na rzecz usługodawców zewnętrznych za świadczone usługi porządkowe, utrzymanie zieleni itp.,
      - wynagrodzenia pracowników Spółdzielni wykonujących prace w zakresie utrzymania porządku i czystości w budynkach i ich otoczeniu wraz z narzutami i świadczeniami oraz niezbędnym wyposażeniem , sprzętem i materiałami,
   d) koszty zużycia wody ciepłej i zimnej na potrzeby nieruchomości wspólnej,
   e) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych, wejść do budynku i oświetlenia zewnętrznego, a także zasilania urządzeń pracujących na rzecz eksploatacji (np. hydrofornia, węzeł cieplny, wentylacja mechaniczna, urządzenia dźwigowe itp.),
   f) koszty przeglądów budynków i innych obiektów, wynikających z przepisów Prawa Budowlanego lub innych przepisów szczegółowych,
   g) koszty napraw i bieżącej konserwacji, w tym:
      -.opłaty na rzecz usługodawców zewnętrznych świadczących usługi konserwacyjne, pogotowia technicznego, usługi kominiarskie itp.,
      -.wynagrodzenia pracowników Spółdzielni wykonujących prace remontowo konserwacyjne wraz z narzutami i świadczeniami oraz ich wyposażeniem w sprzęt i wykorzystane materiały,
   h) prowizje i opłaty bankowe dotyczące opłat za eksploatację i usługi na rzecz nieruchomości,

i) podatek VAT związany z prowadzoną działalnością eksploatacyjną (zgodnie z obowiązującymi przepisami,
j) koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów wg. ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych,
k) koszty ogólne zarządu tj. narzut kosztów ogólnych i administracyjnych Spółdzielni, które obejmują koszty zarządzania i administrowania m.in. wynagrodzenia Zarządu i pracowników Spółdzielni wraz z narzutami i świadczeniami na ich rzecz, koszty utrzymania pomieszczeń administracyjnych, koszty administracyjno-biurowe, koszty posiedzeń organów, amortyzację środków trwałych wykorzystywanych w zarządzaniu i administrowaniu zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,

2. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują podatek za odpady komunalne oraz opłaty uiszczane przez Spółdzielnię na rzecz usługodawców zewnętrznych.
3. Koszty dostawy energii cieplnej obejmują opłaty za zakup energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody.
4. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują opłaty za zakup i dostarczenie wody zużywanej przez użytkowników lokali oraz na potrzeby nieruchomości wspólnej wraz z opłatami z tytułu odprowadzania ścieków.
5. Koszty eksploatacji (utrzymania) dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń oraz nadzór techniczny nad nimi.
6. Koszty utrzymania domofonów obejmują wydatki Spółdzielni związane z obsługą, konserwacją i remontami tych urządzeń i instalacji. Jeżeli nieruchomość wyposażona jest w dodatkowe instalacje, koszty utrzymania tych instalacji obejmują wydatki Spółdzielni związane z obsługą tych instalacji.
7. Koszty remontów obejmują wydatki Spółdzielni związane z przeprowadzanymi remontami nieruchomości, koszty kredytu bankowego (raty i koszty obsługi), jeżeli remont w danej nieruchomości przeprowadzany był ze środków zaciągniętego na ten cel kredytu.

III. 2. ROZLICZANIE KOSZTÓW

§ 8

1. Koszty eksploatacji podstawowej są ewidencjonowane na nieruchomości, zgodnie z § 4 ust. 2, a następnie rozliczane na poszczególne lokale znajdujące się w budynku, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
2. Zgodnie z zasadą określoną w § 4 ust. 5 rozliczenie kosztów z tytułu narzutu ogólnego Spółdzielni (ogólnego zarządu) na poszczególne nieruchomości, jest określne w zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą Planie gospodarczo-finansowym na dany rok, a w części dotyczącej zasobów Spółdzielni dokonywane jest przez podzielenie całości kosztów z tego tytułu przez całkowitą powierzchnię użytkową wszystkich lokali (z wyłączeniem budynków służących działalności administracyjnej Spółdzielni) i pomnożenie uzyskanego w ten sposób wyniku przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali w danej nieruchomości.

§ 9

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany w rozbiciu na:
   a) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,

b) podatek od lokali mieszkalnych,
c) podatek od pomieszczeń przynależnych tj. piwnic i komórek,
d) podatek od lokali użytkowych, garaży.

2. Podatek obciążający poszczególne lokale ustala się proporcjonalnie do m^2 powierzchni użytkowej lokali z uwzględnieniem charakteru danego lokalu (mieszkalny, użytkowy, garaż) i wynikającą z niego wysokością obciążeń z tego tytułu. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
3. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

§ 10

1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu/opłaty przekształceniowe rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do m^2 powierzchni użytkowej lokali.
2. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność, będący współużytkownikami wieczystymi gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której położone są ich lokale, rozliczają się z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu/opłaty przekształceniowej indywidualnie z właścicielem gruntu.

§ 11

1. Koszty dostawy energii cieplnej zużywanej na potrzeby ogrzewania lokali i nieruchomości rozlicza się zgodnie z zasadami określonymi w odrębnym Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej przy Politechnice Śląskiej.
2. Koszty dostawy wody zimnej, odprowadzania ścieków oraz zużycia energii cieplnej do przygotowania ciepłej wody rozlicza się zgodnie z zasadami określonymi w odrębnym Regulaminie rozliczań zużycia wody zimnej i ciepłej w Spółdzielni Mieszkaniowej przy Politechnice Śląskiej.

§ 12

1. Koszty wywozu nieczystości stałych (nie objętych zakresem podatku z tego tytułu) rozlicza się na budynki, a następnie na poszczególne lokale proporcjonalnie do m^2 powierzchni użytkowej lokalu.
2. W przypadku kilku budynków wspólnie korzystających z jednego miejsca składowania nieczystości, koszty wywozu nieczystości, przypadające na poszczególne budynki ustala według zasad jak w ust.1.

§ 13

1. Koszty eksploatacji (utrzymania) dźwigów rozlicza się na poszczególne lokale znajdujące się w budynkach wyposażonych w dźwigi, proporcjonalnie do ilości osób użytkujących dany lokal, przy czym:
   a) użytkownicy lokali położonych na pierwszej kondygnacji, na której znajdują się drzwi wejściowe do dźwigu nie wnoszą opłat z tytułu eksploatacji dźwigów,
   b) obciążenie dla lokali położonych na pierwszej kondygnacji, powyżej parteru, koryguje się współczynnikiem 0,5,

c) obciążenie dla lokali mieszkalnych, w których prowadzona jest działalność gospodarcza koryguje się współczynnikiem 2. Jeżeli taki lokal znajduje się na kondygnacjach, o których mowa w pkt a i b, to użytkownicy tych lokali wnoszą pełne opłaty na pokrycie kosztów utrzymania dźwigów.

2. Lokale użytkowe i garaże znajdujące się w części parterowej lub piwnicznej budynku i posiadające wejście lub wjazd bezpośrednio z poziomu terenu, nie są obciążane kosztami eksploatacji (utrzymania) dźwigów. Jeżeli lokale te lub garaże, oprócz wejścia zewnętrznego posiadają również (lub tylko) wejście z klatki schodowej wówczas obciążane są kosztami z tytułu eksploatacji dźwigów według zasad jak w ust.1 pkt c.

§ 14

Koszty utrzymania domofonów w danej nieruchomości rozliczane są na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji w jednakowej wysokości na każdy lokal.

§ 15

1. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obciążające poszczególne lokale są ustalane według stawek w zł/m² powierzchni użytkowej określanych przez Radę Nadzorczą na podstawie rocznych Planów gospodarczo-finansowych.
2. Określane przez Radę Nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych budynków, zespołów budynków, w zależności od ich wyposażenia i planowanych remontów.
3. W przypadku konieczności przeprowadzenia remontu, którego zakres przekracza posiadane środki finansowe zgromadzone na funduszu remontowym budynku, w którym remont ten będzie przeprowadzany, Spółdzielnia może tymczasowo korzystać ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym innych budynków, a w przypadku, gdy spłata nie będzie możliwa w ciągu kilku lat, Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych.
4. Uzyskane zgodnie z ust. 3 środki na sfinansowanie kosztów remontu, użytkownicy lokali w nieruchomości na potrzeby, której środki te przeznaczono, zobowiązani są do ich spłaty w ustalonej przez Radę Nadzorczą wysokości.

§ 16

1. W przypadku uzyskiwania przez Spółdzielnię pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej, a w szczególności z:
   a) wynajmowania lokali użytkowych, mieszkalnych, garaży oraz dzierżawy terenów nie stanowiących części wspólnej żadnego z budynków,
   b) zarządzania i administrowania nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków,
   c) innej działalności związanej bezpośrednio z realizacją celów statutowych, uzyskiwane dochody, stanowiące nadwyżkę bilansową podlegają podziałowi zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni nie przysługują użytkownikom nie będącym członkami Spółdzielni.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu kosztów eksploatacji podstawowej budynku, z którego są uzyskiwane, a w części przekraczającej te koszty przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

IV. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 17

1. Na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na poszczególne lokale, ich użytkownicy wnoszą comiesięcznie:
   a) opłaty ustalone w oparciu o stawki opłat skalkulowane zgodnie z planem kosztów na dany rok uwzględniającym wynik finansowy roku poprzedniego, planowane pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych oraz własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia, o której mowa w § 16 ust. 1 pkt c regulaminu.
   b) opłaty na pokrycie kosztów, o których mowa w § 10 pkt 1 i 2 niniejszego Regulaminu, ustalane i rozliczane zgodnie z właściwymi Regulaminami,
   c) opłaty na fundusz remontowy w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą, na wniosek Zarządu Spółdzielni.
2. Przy kalkulowaniu stawek opłat, o których mowa w ust.1 pkt a uwzględnia się:
   a) dla posiadaczy spółdzielczych praw do lokali - planowane koszty określone w § 5,
   b) dla właścicieli lokali – planowane koszty, określone w § 5, za wyjątkiem podatków i innych opłat publiczno-prawnych, a w szczególności podatku od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu/opłaty przekształceniowej.
3. Jeżeli w ciągu roku wystąpią istotne zmiany, mające wpływ na wysokość kosztów i ustalonych na ich podstawie stawek opłat, Rada Nadzorcza , na wniosek Zarządu Spółdzielni, może dokonać korekty zatwierdzonego planu kosztów wraz z korektą obowiązujących stawek opłat.
4. Szczegółowe zasady zawiadamiania o zmianach w wysokości opłat oraz terminy ich uiszczenia, określają zapisy Statutu Spółdzielni.

§ 18

Wysokość comiesięcznych opłat za używanie lokali jest różnicowana w zależności od tytułu prawnego do zajmowanego lokalu i członkostwa.

§ 19

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nie nastąpiło ustanowienie odrębnej własności żadnego z lokali, opłaty za używanie lokali Spółdzielnia kalkuluje w wysokości jednakowej stawki dla wszystkich członków oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, przyjmując za podstawę obciążeń użytkowników lokali sumę:

a) kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, o których mowa w §6 ust. 2 Regulaminu,
b) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, o których mowa w § 6 ust. 3 Regulaminu, w części obciążającej daną nieruchomość,
c) kosztów działalności społeczno – kulturalnej i oświatowej, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2.

2. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli tak stanowi uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 20

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali (jednakże nie wszystkich), ale żaden z właścicieli lokali nie wypowiedział członkostwa w Spółdzielni:
   1) członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali:
      a) pokrywają koszty związane z utrzymaniem i eksploatacją ich lokali, o których mowa w § 6 ust. 3 Regulaminu,
      b) uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz kosztów działalności społeczno – kulturalnej i wychowawczej, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
   2) pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 19 Regulaminu
2. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali uiszczają opłaty eksploatacyjne i odpisy na fundusz remontowy, w wysokości stawek pobieranych przez Spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali, położonych w tej nieruchomości.
3. Ewentualne pożytki lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi, służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali (w tym również Spółdzielni) proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 21

1. W przypadku, gdy w obrębie danej nieruchomości nastąpiło ustanowienie odrębnej własności jednego lub większej liczby lokali (jednakże nie wszystkich) i co najmniej jeden z właścicieli lokali wypowiedział członkostwo w spółdzielni:
   1) właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni:
      a) pokrywają koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, o których mowa w § 6 ust. 3 Regulaminu,
      b) uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, o których mowa w § 6 ust. 2 Regulaminu,
      c) uczestniczą w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danych budynkach lub osiedlu.
   2) pozostali użytkownicy lokali położonych w obrębie nieruchomości ponoszą opłaty za używanie ich lokali ustalone na zasadach określonych w § 19 regulaminu.
2. Na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt 2, właściciele lokali uiszczają opłaty eksploatacyjne i odpisy na fundusz remontowy w wysokości stawek pobieranych przez Spółdzielnię od pozostałych użytkowników lokali, położonych w tej nieruchomości.

3. Ewentualne pożytki lub inne przychody, jakie nieruchomość ta przynosi, służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali (w tym również Spółdzielni) proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 22

Najemca lokalu mieszkalnego jest zobowiązany uiszczać określony w umowie czynsz najmu, w wysokości nie niższej niż rzeczywiste koszty gospodarki zasobami przypadające na jego lokal oraz opłaty za świadczenia w wysokości i w sposób określony w osobno zawartej umowie;

a) najemca lokalu użytkowego, w tym garażu jest zobowiązany uiszczać czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia w wysokości i w sposób określony w umowie,
b) użytkownik zajmujący lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązany uiszczać odszkodowanie w wysokości pełnej miesięcznej opłaty, wnoszonej za korzystanie z lokalu przez osoby posiadające tytuł prawny do lokalu.

§ 23

1. Użytkownik lokalu nie może samowolnie potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni.
2. Od nie wpłaconych terminowo należności, Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Odsetki za zwłokę nalicza się od następnego dnia po upływie terminu płatności.
3. W wyjątkowych wypadkach, Zarząd może odstąpić od dochodzenia odsetek, pod warunkiem uregulowania należności głównej.
4. Za wnoszone do Spółdzielni opłaty , solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
5. Spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członków Spółdzielni, osób nie będących członkami, posiadaczy praw do lokali i właścicieli, przedstawić kalkulację opłat.
6. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami, osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właściciele mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
7. Wystąpienie na drogę postępowania sądowego nie zwalnia osób wymienionych w pkt.6 z obowiązku wnoszenia opłat w dotychczasowej wysokości.

§ 24

Wydatki z tytułu dodatkowych czynności na rzecz członków, osób posiadających własnościowe prawa do lokali lub właścicieli nie będących członkami Spółdzielni, nie skalkulowane w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi są rozliczane na te osoby w formie odrębnych opłat. Opłaty te, do których w szczególności należą:

a) wydatki związane z realizacją indywidualnych wniosków o przeniesienie własności lokalu,
b) wydatki związane z nabyciem praw do terenu lub ustanowieniem służebności, jeżeli taka jest wymagana,
c) koszty wyceny wartości rynkowej w przypadku przekształcania posiadanego spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na własnościowe prawo do lokalu, pokrywają wyłącznie zainteresowane osoby.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 25

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych, spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali, oprócz kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem zobowiązani są do pokrywania kosztu kredytu bankowego zaciągniętego na budowę ich lokali.
2. Obowiązek pokrywania kosztu kredytu, o którym mowa w ust. 1. dotyczy tylko tych osób, których budowa została sfinansowana z zaciągniętego na ten cel kredytu bankowego, kredytu z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego lub innych kredytów mieszkaniowych.

§ 26

1. W przypadku prowadzenia przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, do kosztów związanych z tą działalnością, zalicza się koszty utrzymania osiedlowych klubów, świetlic itp. oraz koszty prowadzonej w nich działalności społeczno – kulturalnej i oświatowej.
2. Działalność, o której mowa w ust. 1 może być prowadzona przez Spółdzielnię na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 27

1. Niniejszy Regulamin został przyjęty przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej przy Politechnice Śląskiej w Gliwicach uchwałą nr 2 /08/2022 w dniu 29.08.2022 r., z mocą obowiązująca od dnia ..29.08..2022 r...
2. Jednocześnie z tym dniem traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej przy Politechnice Śląskiej uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 2/12/2008 w dniu 16.06.2008 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
przy Politechnice Śląskiej w Gliwicach
Gabriela Cyngler

.....

Sekretarz Rady Nadzorczej
(Gabriela Cyngler)

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
przy Politechnice Śląskiej w Gliwicach
Krzysztof Zioło

.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej
(Krzysztof Zioło)