

# **REGULAMIN**

## **rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.**

### **I. Podstawa prawna**

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku - tekst jednolity z dnia 13 czerwca 2003 r. (Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 roku - tekst jednolity z dnia 23 października 2003 r. (Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz.1848 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku - tekst jednolity z dnia 8 sierpnia 2000 r. (Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz.903 z późniejszymi zmianami).
4. Statut Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

### **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, również dzierżawców.

#### **§ 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 garaży, stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni oraz nieruchomości wspólne objęte jej zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności administracyjnej, społecznej, kulturalnej i oświatowej.

#### **§ 4.**

Wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobu mieszkaniowego obejmują:

- koszty utrzymania i eksploatacji lokali (opłaty niezależne od właściciela),
- koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni i stanowiących części wspólne nieruchomości,
- koszty działalności społecznej, kulturalno – oświatowej.

Do kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu zaliczane są koszty dotyczące zużycia w lokalu:

- - wody zimnej liczonej łącznie z wodą zużytą jako ciepła woda i kanalizacji.
- - zużycia gazu

### **§ 5.**

Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych, spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych i spółdzielcze własnościowe prawa do lokali o innym przeznaczeniu (np.: lokale użytkowe, 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 Spółdzielni,
3. działalnością społeczną i kulturalno-oświatową,
4. remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez opłaty eksploatacyjne ustalone, jako odpis na fundusz remontowy,
5. 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 używanie lokali.

### **§ 6.**

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

1. eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
2. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
3. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
4. działalnością społeczną i kulturalno-oświatową,
5. 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 używanie lokali.

### **§ 7.**

Właściciele 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 zasobów mieszkaniowych poprzez opłaty eksploatacyjne ustalone, jako odpis na fundusz remontowy.

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

### **§ 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 oraz Kodeksu cywilnego,
2. Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnych oraz pożytków i przychodów z działalności Spółdzielni.

### **§ 9.**

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:
  - przychody z reklam na nieruchomości,
  - wynajem pomieszczeń wspólnych,
  - wynajem dodatkowych piwnic,
  - dzierżawę gruntów wchodzących w zakres danej nieruchomości.

### **§ 10.**

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 m<sup>2</sup>, na prowadzenie działalności w klubach osiedlowych oraz na inne cele zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.
2. Do pożytków i innych przychodów Spółdzielni zalicza się w szczególności:
  - dochody z działalności gospodarczej
  - odsetki od lokat bankowych i innych
  - dochody z tytułu dzierżawy gruntów,
  - inne dochody.

## III Zasady ustalania jednostek rozliczeniowych

### **§ 11.**

1. Jednostką organizacyjną do rozliczenia kosztów GZM jest nieruchomość określona dla potrzeb ustalenia odrębnej własności lokali.
2. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
  - udział w nieruchomości wspólnej,
  - mieszkanie (lokal),
  - wskazania urządzeń pomiarowych i inne jednostki rozliczeniowe,
  - ilość osób zamieszkałych w lokalu,
  - m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

## **§ 12.**

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

1. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, służącej celom mieszkalnym i gospodarczym użytkownika takich jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, powierzchnie pomieszczeń zajęte przez meble wbudowane lub obudowane.
2. 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.
3. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np.: wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do poszczególnych lokali.
4. Do ustalenia powierzchni użytkowej lokalu przyjmuje się powierzchnię ustaloną w przydziale lokalu bądź w projekcie technicznym, na podstawie którego lokal wybudowano.
5. Wyniki pomiaru powierzchni podaje się z dokładnością do 0,01 m<sup>2</sup>.

## **§ 13.**

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:

$$\frac{\text{Powierzchnia użytkowa lokalu}}{\text{Suma powierzchni lokali w nieruchomości}}$$

## **§ 14.**

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**

### **§ 15.**

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.
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 osiedla.

5. Wysokość jednostkowych składników opłaty za lokale, o których mowa w § 23 ustala Rada Nadzorcza.

### **§ 16.**

1. Okresem rozliczeniowym kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rok kalendarzowy chyba, że postanowienia szczegółowe Regulaminu dotyczące niektórych składników kosztów lub przychodów stanowią inaczej.
2. Zasady rozliczenia zimnej wody określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat o których mowa w § 22 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
4. Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi składa się z sumy wyników ustalonych na poszczególnych nieruchomościach.

### **§ 17.**

1. Koszty gospodarki zasobami lokalowymi zwane kosztami eksploatacji i utrzymania ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej oraz odrębnie dla poszczególnych nieruchomości Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania przez określoną grupę nieruchomości zabudowanych. 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 prawem do lokalu, osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu nie będące członkami Spółdzielni oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego, 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. Koszty i przychody pozostałych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni ewidencjonuje się łącznie traktując jako jedną nieruchomość Spółdzielni.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania dzieli się na:
  - a) koszty bezpośrednie, które odnosi się wprost na właściwe miejsca ich powstawania (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.

### **§ 18.**

Występują następujące klasyfikowane części składowe kosztów zgodnie z art.4 ust.1, ust. 1<sup>1</sup>, ust.2, ust.4 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych:

1. Koszty eksploatacji obejmujące:
  - a) Koszty energii elektrycznej zużywanej na potrzeby oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku w nieruchomościach, terenu osiedla

oraz do zasilenia urządzeń technicznych w budynkach (np. pompy, węzły).

- b) Koszty konserwacji i napraw części wspólnych nieruchomości budynkowych, infrastruktury osiedla i zieleni osiedlowej.
  - c) Koszty sprzątnięcia pomieszczeń ogólnego użytku w nieruchomościach budynkowych oraz terenów osiedlowych.
  - d) Podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie.
  - e) Koszty ubezpieczenia nieruchomości budynkowych i urządzeń technicznych.
  - f) Koszty utrzymania nieruchomości Spółdzielni służących do wspólnego użytku lub służących zaspokajaniu potrzeb wszystkich zobowiązanych do ponoszenia kosztów – mienie wspólne (np.: tereny ciągów pieszych, dróg wewnętrznych, zieleni osiedlowej, parkingów, oświetlenie osiedla, podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie gruntów, mała architektura).
  - g) Koszty ogólne Spółdzielni (części nie ujęte w poprzednich punktach, koszty osobowe administracji, koszty utrzymania biura, opłaty za usługi bankowe, pocztowe, łączności, informatyczne i prawne).
  - h) Koszty dźwigów w nieruchomościach budynkowych wyposażonych w te urządzenia.
  - i) Koszty gazu w nieruchomościach budynkowych wyposażonych w gazomierze budynkowe.
  - j) Koszty wywozu nieczystości stałych w nieruchomościach.
  - k) Koszty domofonów w nieruchomościach budynkowych wyposażonych w tą instalację.
2. Odpis na fundusz remontowy.
  3. TV SA T w zasobach spółdzielni
  4. Wodę zimną i ścieki
  5. Inne koszty

### **§ 19.**

Zasady ustalania poszczególnych rodzajów kosztów wymienionych w § 18 przypisywanych zobowiązany do ich ponoszenia z poszczególnych lokali:

1. Koszty eksploatacji:
  - a) Koszt energii elektrycznej zużywanej na potrzeby danej nieruchomości rozliczany jest na zobowiązanych do ponoszenia kosztów, proporcjonalnie do udziału lokalu w nieruchomości.
  - b) Koszty konserwacji i napraw ustalane są wg faktycznych kosztów, proporcjonalnie do udziału lokalu w nieruchomości.
  - c) Koszty sprzątnięcia ustalane są na podstawie poniesionych kosztów. Koszt ten ustalany jest na nieruchomości i rozliczany proporcjonalnie do udziału lokalu w nieruchomości.
  - d) Koszt podatku od nieruchomości rozliczany jest w skali nieruchomości wg udziału lokalu w nieruchomości.  
Jeżeli charakter lokalu lub prowadzonej działalności objęte są inną stawką podatku od nieruchomości to skutki odmiennej stawki podatku obciążają tylko te lokale.

Właściciele lokali posiadający prawo odrębnej własności do lokalu wnoszą ten podatek w części przypadającej na ich lokal bezpośrednio do Urzędu Miasta. Koszt wieczystego użytkowania gruntów rozliczny jest w skali danej nieruchomości wg udziału lokalu w nieruchomości.

- e) Koszt ubezpieczenia majątku ustalany jest w oparciu o polisę i rozliczny w skali nieruchomości proporcjonalnie do udziału lokalu w nieruchomości.
- f) Koszty administrowania (zarządzania) zasobem mieszkaniowym Spółdzielni rozlicza się na poszczególne osiedla, na nieruchomości i lokale proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości.
- g) Koszty utrzymania dźwigów osobowych stanowiących część wspólną nieruchomości to:
  - opłaty za dozór techniczny dźwigów,
  - koszty konserwacji i utrzymania urządzeń dźwigowych,
  - koszty ubezpieczenia urządzeń dźwigowych.Koszty utrzymania dźwigów są ewidencjonowane i rozliczane w ramach (jedno lub wiele budynkowych) nieruchomości wyposażonych w te urządzenia.  
Rozliczenia kosztów utrzymania dźwigów na poszczególne lokale dokonuje się zgodnie z fakturami wykonawców, proporcjonalnie do udziału w nieruchomości.
- h) Koszty gazu sieciowego obejmują wydatki poniesione przez spółdzielnię na jego zakup i dostawę w ilości określonej przez wskazania zbiorczych liczników według aktualnie obowiązującej taryfy. Jednostką rozliczeniową jest ilość osób.
- i) Koszty wywozu nieczystości stałych rozliczane są na podstawie kosztów wynikających z faktur firm wykonujących usługę wywozu. Jednostką rozliczeniową kosztów wywozu nieczystości w budynkach mieszkalnych jest ilość osób.
- j) Koszty domofonów utrzymania i eksploatacji ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości (jedno lub wiele budynkowe) wyposażone w domofony. Opłaty miesięczne z tytułu eksploatacji domofonów dla lokali wyposażonych w te urządzenia ustala się zgodnie z planem finansowym w oparciu o poniesione koszty roku poprzedniego z uwzględnieniem zmian cen. Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji i utrzymania domofonów jest lokal.

## 2 Odpis na fundusz remontowy:

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania w należyтым stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należyтым stanie estetycznym zasobu.

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym dokonując

- odpis na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych,
- odpis na fundusz remontowy od lokali użytkowych własnościowych

- odpis na fundusz remontowy od garaży
- odpis na fundusz remontowy dźwigów
- inne odpisy w zależności od potrzeb (planu).

Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych winien być ustalony w wysokości nie mniejszej niż wynika to z wytycznych do planu gospodarczego na dany rok.

Odpis na fundusz remontowy ewidencjonuje się dla poszczególnych nieruchomości budynkowych i rozlicza się w skali zasobów Spółdzielni.

Zasady tworzenia i rozliczania funduszu remontowego określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. Jednostką rozliczeniową jest udział lokalu w nieruchomości.

### 3. Inne koszty:

Jednostką rozliczeniową jest udział lokalu w nieruchomości.

## V Ustalanie opłat za używanie lokali

### **§ 20**

1. Podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali stanowi roczny plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą na każdy rok kalendarzowy.
2. Wysokość opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali ustala Rada Nadzorczą.
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.

### **§ 21**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych, spółdzielcze własnościowe prawo do lokali pokrywają koszty wymienione w § 19 niniejszego regulaminu.
2. Właściciele lokali pokrywają koszty wymienione w § 19 z wyłączeniem podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania gruntów /dotyczy tylko opłat za lokale/. Zobowiązani są do uiszczania tych opłat bezpośrednio do Gminy, w której znajduje się dana nieruchomość.  
Ponadto właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni nie dokonują wpłat na działalność społeczną, kulturalną i oświatową. Zobowiązani są do dokonywania wpłat za korzystanie z klubów osiedlowych Spółdzielni na warunkach ustalonych przez Zarząd Spółdzielni po zawarciu umowy ze Spółdzielnią.
3. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu opłacają czynsz zgodnie z zawartymi umowami, na zasadach określonych w umowach najmu.



4. Osoby zajmujące lokale mieszkalne, użytkowe i garaże bez tytułu prawnego są zobowiązani do wnoszenia odszkodowania za użytkowany lokal. Odszkodowanie odpowiada wysokości opłat, jakie Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

## **§ 22.**

Obowiązujące pozycje opłat za lokale w zależności od typu lokalu i jego wyposażenia:

1. Członkowie Spółdzielni posiadający lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych oraz członkowie Spółdzielni posiadający własnościowe prawo do lokali mieszkalnych, a także lokale Spółdzielni:
  - a) eksploatacja podstawowa,
  - b) eksploatacja fundusz remontowy,
  - c) działalność kulturalno-oświatowa,
  - d) gaz,
  - e) zimna woda i ścieki.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu:
  - a) eksploatacja podstawowa,
  - b) eksploatacja fundusz remontowy,
  - c) działalność kulturalno-oświatowa,
  - d) gaz,
  - e) zimna woda i ścieki.
3. Właściciele lokali mieszkalnych nie będący członkami Spółdzielni:
  - a) eksploatacja podstawowa,
  - b) eksploatacja fundusz remontowy,
  - c) zimna woda i ścieki,
  - d) gaz.

## **§ 23.**

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 pisemnie przed tą datą.
3. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.
4. Koszty utrzymania lokalu po przekazaniu lokalu do spółdzielni do dnia zbycia pokrywa się z należnego wkładu mieszkaniowego.
5. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.

## **§24**

Za opłaty, o których mowa w § 22 solidarnie z członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, właścicielom lokali nie będącym członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają:

- a) stale zamieszkujące z nimi w lokalach osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,

- b) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub prawo odrębnej własności lokalu.

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

### **§ 25**

1. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca.
2. W odniesieniu do najemców, termin wnoszenia opłat określa umowa najmu.
3. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki statutowe za każdy dzień zwłoki poczynając od pierwszego dnia następnego miesiąca.

### **§ 26**

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin ..
2. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. Na żądanie członka lub niebędącego członkiem Spółdzielni właściciela własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat za używanie lokalu i wysokości odpisu lub wpłaty na fundusz remontowy
4. Zapisy §26 pkt. 1 nie dotyczą zmiany opłat niezależnych od spółdzielni.

### **§ 27**

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.

### **§ 28**

W przypadku nie określenia tytułu wpłaty przez wpłacającego, Spółdzielnia dokonana wpłatę zaliczy w kolejności na poczet zadłużenia najdawniej wymagalnego wraz z odsetkami, w następnej kolejności pokrywa się koszty postępowania sądowego, egzekucyjnego i bieżące opłaty.

## **VI Postanowienia końcowe**

### **§ 30.**

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 21 lutego 2012 r