

UCHWAŁA NR/2023
Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach
z dnia 24 kwietnia 2023 r.

w sprawie: „Regulaminu szczegółowych zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach”.

Działając na podstawie § 93 ust. 1 pkt. 9 statutu Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach, Rada Nadzorcza Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach postanawia:

§ 1.

Uchwalić „Regulamin szczegółowych zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach” w brzmieniu ujętym Załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej Mł.S.M. w Suwałkach
Tomasz Kadysz

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej Mł.S.M. w Suwałkach
Ryszard Leszczyński

B10-200
MŁDZIEŻOWA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
SUWAŁKI

REGULAMIN

szczegółowych zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 648).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 438).
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 172 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2022 r. poz. 2519).
5. Statut Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Regulamin ustala zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w zakresie gospodarki zasobem mieszkaniowym oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez:
 - 1) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
 - 2) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
 - 3) właścicieli lokali, niebędących członkami Spółdzielni,
 - 4) najemców lokali.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu niniejszego regulaminu obejmuje:
 - 1) budynki, lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, miejsca postojowe stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni,
 - 2) nieruchomości wspólne objęte zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 3) nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków oraz służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej.

§ 2.

Użyte w niniejszym regulaminie określenia oznaczają:

- 1) części wspólne nieruchomości – grunt oraz wszystkie części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego użytkownika lokalu wyodrębnionego,
- 2) mienię ogólne Spółdzielni – nieruchomości, budowle, mała architektura, będące własnością Spółdzielni, służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez Spółdzielnię,

- 3) mienie wspólne – nieruchomości, budowle, mała architektura, będące współwłasnością lub własnością Spółdzielni, służące prawidłowemu funkcjonowaniu określonych nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez Spółdzielnię,
- 4) powierzchnia użytkowa lokalu – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania (bez powierzchni przynależnych do lokalu), którą ujęto w dokumencie wyodrębnienia lokalu,
- 5) okres rozliczeniowy – rok kalendarzowy,
- 6) osoba zamieszkała – osoba zameldowana na pobyt stały lub czasowy oraz osoba faktycznie korzystająca z lokalu,
- 7) użytkownik lokalu – właściciel, współwłaściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, najemca i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego,
- 8) wodomierz indywidualny – *podzielnik kosztów dostarczonej wody zimnej oraz wody podgrzanej do lokalu, zwany dalej podzielnikiem kosztów,*
- 9) licznik ciepła indywidualny – *podzielnik kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokalu, zwany dalej podzielnikiem kosztów c.o.*

§ 3.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości dzielą się na:
 - 1) koszty eksploatacji i utrzymania lokali (opłaty niezależne od właściciela),
 - 2) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących części wspólne nieruchomości.
2. Jednostkami rozliczeniowymi poszczególnych kosztów są:
 - 1) metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
 - 2) wskazania urządzeń pomiarowych - *podzielników kosztów wody i c.o.*,
 - 3) osoba zamieszkała w lokalu.
3. Przychody Spółdzielni dzieli się na:
 - 1) przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w skład których wchodzi opłaty za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych na zasadach spółdzielczych praw do lokali i praw odrębnej własności oraz pożytki z części wspólnej nieruchomości - różnica pomiędzy tymi przychodami a kosztami utrzymania zwiększa odpowiednio koszty lub przychody roku następnego,
 - 2) przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni, w skład których wchodzi:
 - opłaty za używanie lokali użytkowych w najmie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - działalność operacyjna i finansowa,
 - działalność zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi,
 - inne przychody i pożytki Spółdzielni;
 różnica pomiędzy tymi przychodami a kosztami z nimi związana stanowi nadwyżkę bilansową.
4. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania lokali, eksploatacji i utrzymania części wspólnych danej nieruchomości.

II. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI LOKALU ORAZ ZASADY USTALANIA ZALICZEK NA POKRYCIE TYCH KOSZTÓW

§ 4.

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

- 1) energii ciepłej zużytej na ogrzanie lokalu oraz do podgrzania zimnej wody,
- 2) zimnej wody liczonej łącznie z wodą zużytą jako ciepła woda i koszty odprowadzania ścieków,
- 3) wywozu odpadów komunalnych.

§ 5.

1. Koszty dostawy energii ciepłej na cele ogrzania lokali i podgrzania wody wynikają z faktur dostawy energii ciepłej według cen zgodnych z zatwierdzonymi taryfami dostawcy energii w oparciu o wskazania liczników mierzących zużycie.
2. Na poczet kosztów ogrzewania lokalu i podgrzania wody stosowane są następujące zasady ustalania opłat miesięcznych, uchwalone przez Radę Nadzorczą na podstawie, których Zarząd Spółdzielni ustala ich wysokości:
 - 1) w lokalach mieszkalnych na cele ogrzania lokalu zaliczkę ustala się od 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - 2) opłata za m³ podgrzania zimnej wody według wskazań urządzeń pomiarowych (*podzielników kosztów wody*),
 - 3) opłata ryczałtowa za podgrzanie wody w lokalach nie wyposażonych w *podzielniki kosztów wody* stanowi iloczyn 4 m³ ciepłej wody i ceny określonej w ust. 2 pkt. 2, za każdą zamieszkałą osobę w lokalu.
3. Opłaty za energię ciepłą zużytą na ogrzanie lokali mieszkalnych mają charakter zaliczkowy. Różnica między kosztami energii ciepłej a zaliczkami z tego tytułu podlega przeksięgowaniu na koniec okresu rozliczeniowego na rozrachunki za lokale i rozliczeniu z mieszkańcami w następnym roku w terminie do 30 czerwca.
4. Obciążanie kosztami energii ciepłej lokali użytkowych następuje poprzez refakturowanie faktycznie poniesionych kosztów.
5. Za powierzchnię ogrzewaną centralnie w danym lokalu uważa się powierzchnię użytkową lokalu, w którym są zainstalowane grzejniki c.o. Powierzchnię pomieszczeń nieposiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokalu (np. przedpokój, łazienka, itp.) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie. Nie wlicza się do powierzchni lokalu ogrzewanej centralnie: balkonów, loggi, tarasów, klatek schodowych, piwnic, strychów, pralni, suszarni i wózkowni.
6. Szczegółowe zasady rozliczania energii ciepłej określa uchwała Rady Nadzorczej.

§ 6.

1. Zasady wnoszenia opłaty za odpady komunalne oraz jej wysokość ustalana jest na podstawie uchwał Rady Miejskiej w Suwałkach, w przypadku zamieszkania na danej nieruchomości budynkowej pierwszego mieszkańca.
2. Opłata za odpady komunalne wyliczana jest na podstawie deklaracji składanej odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej:
 - a) dla lokali mieszkalnych – wysokość opłaty określana jest w złotych na lokal miesięcznie,
 - b) dla lokali niemieszkalnych – wysokość opłaty określana jest w złotych na lokal miesięcznie z uwzględnieniem charakteru prowadzonej działalności oraz ilości osób zatrudnionych.
3. Wzór deklaracji ustalany jest przez Urząd Miejski w Suwałkach.
4. Dopłaty dla jednoosobowych gospodarstw domowych ustalone Uchwałą Rady Miejskiej w Suwałkach udzielane są zgodnie z procedurą określoną Zarządzeniem Prezydenta Miasta Suwałk.

5. Opłata za odpady komunalne wnoszona jest przez użytkowników lokali do Spółdzielni wraz z opłatą za używanie lokalu w terminach określonych Statutem Spółdzielni i regulaminem.
6. Dopuszcza się możliwość zwolnienia z wnoszenia opłat za odpady komunalne, jeżeli lokal nie będzie używany przez cały miesiąc kalendarzowy. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu składa stosowne oświadczenie w siedzibie Spółdzielni przed terminem zaprzestania używania lokalu, według wzoru stanowiącego załącznik do Regulaminu. Spółdzielnia składa do Urzędu Miejskiego w Suwałkach korektę deklaracji, z załączonym oświadczeniem wnioskodawcy, w terminie 14 dni od dnia złożenia oświadczenia o zmianie. W przypadku stwierdzenia (np. na podstawie urządzeń pomiarowych zużycia energii elektrycznej, wody) za okres wynikający z oświadczenia, iż lokal jednak był używany i opłatę uiszczono w wysokości niższej od należnej, Prezydent Miasta określa w drodze decyzji wysokość zaległości z tytułu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, do uregulowania z należnymi odsetkami.

III. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH CZĘŚCI WSPÓLNE NIERUCHOMOŚCI

§ 7.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Użytkownicy lokali ponoszą koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.

§ 8.

1. Na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej składają się w szczególności niżej wymienione koszty:
 - 1) energii elektrycznej zużywanej w częściach wspólnych (klatki schodowe, korytarze, piwnice, oświetlenia terenów, itp.),
 - 2) ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej lub innych rodzajów ubezpieczeń,
 - 3) utrzymania czystości wokół budynków oraz zieleni (sprzątanie terenów),
 - 4) drobnych napraw i przeglądów wynikających z przepisów prawa budowlanego,
 - 5) odpisów na fundusz remontowy w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą,
 - 6) utrzymania instalacji domofonowej i gazowej jeżeli nieruchomość jest w nie wyposażona,
 - 7) utrzymania instalacji gazu butlowego, które obciążają mieszkania indywidualnie,
 - 8) konserwacji i zarządu (administrowania) nieruchomością wspólną wynikające z odrębnej ewidencji księgowej kosztów konserwacji i ogólnych Spółdzielni, zgodnie z uchwalonym przez Radę Nadzorczą planem finansowo-gospodarczym Spółdzielni,
 - 9) opłat za wieczyste użytkowanie i dzierżawy gruntów oraz podatek od nieruchomości przypadający na lokale w zależności od ich charakteru, przeznaczenia według stawek wynikających z innych przepisów,
 - 10) odczytów *podzielników kosztów wody*,
 - 11) wody gospodarczej,
 - 12) prowizji bankowych,

- 13) sprzątania klatek schodowych w budynkach oddanych do użytkowania po 2007 r. a w pozostałych na wniosek większości użytkowników lokali w nieruchomości wspólnej,
 - 14) podatek od nieruchomości i inne koszty mienia Spółdzielni przypisanego do konkretnej nieruchomości,
 - 15) wszelkich innych kosztów, nie wymienionych powyżej a poniesionych przez Spółdzielnię, dotyczących części wspólnych nieruchomości.
2. Pod pojęciem mienia Spółdzielni określonego w ust. 1 pkt. 13 rozumie się nieruchomości niezabudowane a przypisane do wyłącznego korzystania przez określoną nieruchomość, która ponosi wszelkie koszty utrzymania tego mienia. Stosownego przypisania dokonuje Zarząd Spółdzielni.

§ 9.

1. Do kosztów ogólnych Spółdzielni zalicza się wszystkie koszty ponoszone przez Administrację w celu właściwej obsługi mieszkańców Spółdzielni oraz zarządzanymi na zlecenie Wspólnotami Mieszkaniowymi, a w szczególności:
 - 1) wynagrodzenia pracowników wraz z pochodnymi,
 - 2) koszty ponoszone na zapewnienie bezpieczeństwa i higieny pracy, świadczenia pracownicze, szkolenia, podróże służbowe, itp.,
 - 3) koszty materiałów i wyposażenia biura,
 - 4) amortyzacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych,
 - 5) ubezpieczeń majątkowych, utrzymania biura,
 - 6) podatek od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu stanowiącego mienie Spółdzielni a nie przypisane do użytkowania konkretnej nieruchomości,
 - 7) koszty usług prawnych, informatycznych,
 - 8) opłat sądowych, notarialnych, pocztowych oraz wszelkie inne koszty, nie wymienione a ponoszone przez Spółdzielnię w celach, o których mowa w ust. 1.
2. Koszty ogólne Spółdzielni rozlicza się na eksploatację i utrzymanie nieruchomości, środki trwałe w budowie jako ich obsługa, zarządzanie Wspólnotami Mieszkaniowymi na zlecenie.
3. Zasady rozliczeń tych kosztów ustala Rada Nadzorcza w rocznym planie finansowo-gospodarczym.

§ 10.

1. Do kosztów konserwacji zalicza się wszelkie koszty ponoszone przez Spółdzielnię w celu utrzymania w należyтым stanie technicznym budynków i ich części będących w zasobach Spółdzielni oraz zarządzanymi Wspólnotami Mieszkaniowymi na zlecenie a w szczególności:
 - 1) koszty wynagrodzeń wraz z narzutami, świadczeń pracowniczych konserwatorów zatrudnionych w Spółdzielni,
 - 2) szkoleń, kosztów podróży służbowych,
 - 3) utrzymania warsztatu np. podatek od nieruchomości, itp.,
 - 4) usług konserwacji z zewnątrz,
 - 5) materiały,
 - 6) amortyzacja urządzeń
 oraz wszelkie inne koszty nie wymienione a ponoszone w celach, o których mowa w ust. 1.
2. Koszty konserwacji są odnoszone w ciężar kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości po zmniejszeniu o koszty poniesione na rzecz Wspólnot Mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię na zlecenie.

IV. POŻYTKI I PRZYCHODY SPÓŁDZIELNI

§ 11.

1. Przychody z najmu lub za korzystanie z mienia stanowiącego część wspólną nieruchomości stanowią pożytki z nieruchomości i są ewidencjonowane na nieruchomości, której dotyczą.
2. Pożytki z nieruchomości pomniejszone o koszty własne tych przychodów służą pokrywaniu kosztów związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczające te koszty przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
3. Przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni pomniejszone o koszty własne tych przychodów, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych, stanowiące nadwyżkę bilansową przeznacza się na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w zakresie obciążającym członków, fundusz zasobowy, fundusz remontowy w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia a stratę bilansową pokrywa się z funduszu zasobowego.

V. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE

§ 12.

1. Podstawą do ustalania przez Zarząd Spółdzielni opłat na pokrycie poszczególnych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest roczny plan finansowo-gospodarczy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Na wniosek Zarządu Spółdzielni, Rada Nadzorcza dokonuje korekty planu finansowo-gospodarczego w całości lub w części, jeżeli w ciągu roku kalendarzowego występują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
3. Poszczególni użytkownicy lokali w zależności od posiadanego tytułu prawnego do lokalu, charakteru przeznaczenia lokalu, nieruchomości, w której znajduje się lokal oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego mają zróżnicowane opłaty eksploatacyjne na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości oraz utrzymania lokalu.

§ 13.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:
 - 1) zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu określonych w dziale II niniejszego regulaminu,
 - 2) opłaty eksploatacyjnej obejmującej koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie następujących miesięcznych opłat:

- 1) zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu określonych w dziale II niniejszego regulaminu,
- 2) opłaty eksploatacyjnej obejmującej koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego, pomniejszonej o pożytki Spółdzielni zgodnie z § 12 niniejszego regulaminu.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz uczestniczyć w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:
 - 1) zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu określonych w dziale II niniejszego regulaminu,
 - 2) opłaty eksploatacyjnej obejmującej koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania.

§ 14.

1. Spółdzielnia może ustalić opłaty za wyłączone korzystanie z części wspólnej nieruchomości z pominięciem innych użytkowników lokali w danej nieruchomości.
2. Zasady wyłącznego korzystania przez jednego użytkownika z części wspólnej oraz odpłatności z tego tytułu ustala Zarząd Spółdzielni.
3. Przychody z opłat, o których mowa wyżej stanowią pożytki nieruchomości wspólnej.

§ 15.

1. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu wnoszą opłaty zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową. Są obowiązani do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu określonych w dziale II niniejszego regulaminu.
2. Użytkownicy lokali mieszkalnych zajmujący lokale bez tytułu prawnego opłacają odszkodowanie w okresach miesięcznych w terminie do dnia 15 każdego miesiąca w wysokości nie mniejszej niż koszty eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących własność Spółdzielni, koszty utrzymania i eksploatacji mienia wspólnego i ogólnego oraz koszty utrzymania lokalu na zasadach określonych w dziale II niniejszego regulaminu. Wysokość odszkodowania ustala Zarząd Spółdzielni w oparciu o uchwalony przez Radę Nadzorczą plan finansowo-gospodarczy Spółdzielni.
3. Najemcy lokali i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

§ 16.

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana 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, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, 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.
2. Za opłaty, o których mowa w § 13 i 15, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali, najemcami oraz osobami nie posiadającymi tytułu prawnego do lokalu Spółdzielni,

odpowiadają zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w § 15, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
4. Członkowie Spółdzielni oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni lub właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni przedstawić kalkulację wysokości opłat.

§ 17.

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia do dyspozycji 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 zwróconego do Spółdzielni ustaje z dniem postawienia go do dyspozycji następnemu użytkownikowi, który uzyska do niego tytuł prawny.
2. Rezygnacja lub utrata członkostwa w Spółdzielni właściciela lokalu oraz przeniesienia lokalu w wyodrębnioną własność, powoduje zmianę wysokości opłaty eksploatacyjnej za dany lokal od pierwszego dnia następnego miesiąca.
3. Jeżeli zbycie lokalu następuje wskutek czynności prawnej w trakcie miesiąca, opłaty eksploatacyjne za używanie lokalu za ten miesiąc ponosi nabywca chyba, że postanowiono inaczej.
4. Opłaty eksploatacyjne użytkownicy lokali są obowiązani wносить w terminie do 15 każdego miesiąca.
5. Nie można potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali, nie można także dokonywać samowolnego obniżania wysokości tych opłat.
6. Od nieopłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowej. Na wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni ma prawo odstąpienia od dochodzenia odsetek w całości lub w części.


VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 18.

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr 4./2023 Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach w dniu 24 kwietnia 2023 r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Traci moc „Regulamin szczegółowych zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach” przyjęty Uchwałą Nr 1/2019 Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Suwałkach w dniu 28 stycznia 2019 r.


SEKRETARZ
Rady Nadzorczej Mł.S.M. w Suwałkach

Tomasz Kadosz


PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej Mł.S.M. w Suwałkach

Ryszard Leszczyński