

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W WYSZKOWIE

Podstawę opracowania niniejszego regulaminu stanowią:

- 1) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwana dalej Ustawą
- 2) Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze
- 3) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość”, zwany dalej również Statutem.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
2. Wstępnego rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się na podstawie ustaleń rocznych planów gospodarczo-finansowych zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 2.

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Zasady tworzenia i wydatkowania środków tego funduszu określa odrębny regulamin.

§ 3.

1. Regulamin niniejszy określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni i osób korzystających z lokali bez tytułu prawnego.
2. W przypadku wystąpienia w ciągu roku istotnych zmian mających wpływ na wysokość kosztów Spółdzielnia może dokonać ponownego ustalenia opłat za używanie lokali.
3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje:
 - 3.1. eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych i użytkowych
 - 3.2. eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnych,
 - 3.3. eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

3.4. eksploatację i utrzymanie garaży wielostanowiskowych i wolnostojących

4. Częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.

Do części wspólnych nieruchomości zaliczamy w szczególności:

- 1) fundamenty, elementy konstrukcyjne, elewację z wyłączeniem okien lokali indywidualnych właścicieli,
- 2) dach, instalację odgromową,
- 3) klatki schodowe, ciągi komunikacyjne z wyłączeniem drzwi wejściowych do lokali indywidualnych,
- 4) piwnice, pralnie, suszarnie,
- 5) węzły cieplne,
- 6) pomieszczenia kurków gazowych wraz z instalacją gazową,
- 7) pomieszczenia wodomierzy i hydroforni,
- 8) zsypy śmieciowe,
- 9) pomieszczenia techniczne i gospodarcze,
- 10) instalacje elektryczne, wodno-kanal., centralnego ogrzewania i gazowe,
- 11) teren wraz z infrastrukturą w granicach nieruchomości,
- 12) place zabaw w granicach nieruchomości,
- 13) inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości.

5. Mienie ogólne Spółdzielni stanowią nieruchomości, budowle, mała architektura, będące własnością spółdzielni służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez spółdzielnię a w szczególności:

- 1) lokale na potrzeby własne Spółdzielni,
- 2) lokale wynajmowane, usytuowane w budynkach mieszkalnych,
- 3) pawilony wolnostojące,
- 4) tereny dzierżawione,
- 5) tereny niezabudowane.

II. ZASADY USTALANIA JEDNOSTEK ROZLICZENIOWYCH KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 4.

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- 1) m² powierzchni użytkowej lokalu,
- 2) osoba zamieszkała w lokalu,
- 3) lokal,
- 4) jednostki urządzeń pomiarowych,
- 5) inne jednostki.

2. Powierzchnia użytkowa budynku składa się z powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych,

lokali użytkowych i garaży(miejsc postojowych).

3. Powierzchnią użytkową lokalu jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania takich jak pokoje (izby), kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje i wszystkie inne pomieszczenia wchodzących w skład lokalu. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się powierzchni balkonów, loggii, tarasów, piwnic, antresol, pralni, suszarni, strychów.
4. Powierzchnia zredukowana to powierzchnia użytkowa skorygowana z tytułu szczególnego położenia lokalu lub warunków technicznych lokalu (ciemne kuchnie, parter, szczyt, ostatnie kondygnacje).
5. Powierzchnię garażu wolnostojącego lub wielostanowiskowego stanowi powierzchnia użytkowa pomieszczenia ograniczona ścianami budowlanymi, słupami lub suma powierzchni miejsc postojowych i powierzchni komunikacyjnej.
6. Powierzchnią terenów dzierżawionych jest powierzchnia zabudowy obiektów użytkowanych (obiekty tymczasowe, pawilony stałe wybudowane ze środków własnych użytkowników) obliczona wg pomiaru z natury, powiększona o powierzchnię związaną z funkcjonowaniem obiektu – dojścia, dojazdy, tereny zielone lub powierzchnia wydzielonej działki geodezyjnej. Powierzchni tej nie ujmuje się do powierzchni rozliczeniowej kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
7. Zamieszkiwanie w lokalu winno być potwierdzone wpisem do ewidencji mieszkańców prowadzonej przez Spółdzielnię lub zgłoszone przez właściciela lokalu (głównego lokatora) jako osoby w nim zamieszkujące.
8. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia Spółdzielni o każdej zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu. Zmiana liczby mieszkańców lokalu, wynikająca z okresowego niezamieszkiwania w tym lokalu w okresie krótszym niż 2 miesiące nie powoduje zmiany wpisu w ewidencji i nie wpływa na rozliczenie kosztów.
9. Zarząd Spółdzielni na podstawie udokumentowanej nieobecności - oświadczenie, zmniejsza opłaty za osoby nie zamieszkałe w danym lokalu.
10. Podstawą do zwolnienia z opłat jest w szczególności:
 - 1) wymeldowanie stałe lub czasowe,
 - 2) udokumentowana nieobecność - służba wojskowa, nauka poza miejscem zamieszkania, pobyt w zakładzie zamkniętym, wyjazd za granicę.
11. Zmiany ilości osób zamieszkałych w lokalu oraz wynikającej stąd zmiany naliczeń opłat dokonuje się:
 - 1) od pierwszego dnia bieżącego miesiąca - w przypadku złożenia oświadczenia do 15-tego dnia miesiąca,
 - 2) od pierwszego dnia następnego miesiąca – w przypadku złożenia oświadczenia po 15-tym dniu bieżącego miesiąca.
12. W przypadku, kiedy w lokalu przebywa większa liczba osób niż to wynika z ewidencji a osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu zaniechała obowiązku zgłoszenia zmian do ewidencji

mieszkańców, Spółdzielnia dokonuje korekty rozliczenia z tego tytułu za okres zgodny z oświadczeniem użytkownika lokalu.

13. W przypadku gdy w danym lokalu nikt nie zamieszkuje opłatę za gaz i dźwig ustala się od 1 osoby.

14. W przypadku gdy:

1/ za zgodą Spółdzielni zainstalowana została w pomieszczeniu kuchni, kuchnia elektryczna, oraz

2/ została założona przez Spółdzielnię plomba na zawór gazowy odcinający gaz od pionu i został sporządzony stosowny dokument,

nie pobiera się opłat za gaz od osób od następnego miesiąca w którym założono plombę na zawór gazowy.

15. Ponownie nalicza się opłaty za gaz od osób gdy:

1/ została zdjęta lub uszkodzona plomba, lub

2/ mieszkanie nie zostało udostępnione w celu przeprowadzenia okresowego przeglądu gazowego w mieszkaniu.

III. ZASADY USTALANIA KOSZTÓW

§ 5.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych i użytkowych obejmują:

- 1) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- 2) koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
- 3) koszty opłat za gospodarowania odpadami komunalnymi,
- 4) podatek od nieruchomości,
- 5) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
- 6) koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów,
- 7) koszty dostawy gazu,
- 8) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości obejmują:

- 1) koszty energii elektrycznej zużytej na cele ogólne (klatki schodowe, piwnice, węzły, teren itp.),
- 2) koszty utrzymania terenu i zieleni,
- 3) koszty utrzymania czystości (sprzątanie, odśnieżanie itp.),
- 4) koszty przeglądów instalacji gazowej, elektrycznej, wentylacyjnej,
- 5) koszty konserwacji i napraw części wspólnej nieruchomości w zakresie należącym do Spółdzielni, w tym instalacje gazowe, elektryczne, c.o, c.w.,
- 6) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej danej nieruchomości (dezynsekcje, dezynfekcje, deratyzacje, tablice administracyjne i informacyjne,

- piasek do piaskownic itp.),
- 7) koszty ubezpieczenia majątkowego nieruchomości,
 - 8) odpisy na fundusz remontowy,
 - 9) koszty ogólne Spółdzielni związane z administrowaniem i zarządzaniem nieruchomością,
 - 10) koszty działalności administracyjno-technicznej,
 - 11) koszty grupy remontowo-budowlanej i konserwatorów,
 - 12) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni obejmują:

1) koszty lokali stanowiące własność spółdzielni tj. koszty lokali, na których ustanowione są prawa do lokali, lokali w najmie lub zajmowanych bez tytułu prawnego:

- a) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- b) koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
- c) koszty opłat za gospodarowania odpadami komunalnymi,
- d) podatek od nieruchomości,
- e) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
- f) koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów,
- g) koszty dostawy gazu,
- h) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu,

2) koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego spółdzielni:

- a) koszty podatku od nieruchomości,
- b) koszty opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
- c) koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni,
- d) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia ogólnego.

IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 6.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych i użytkowych określone w § 5 ust. 1 rozlicza się według następujących zasad:

- 1) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody – zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszku z dnia 27.12.2018 r.,
- 2) koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków - zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów zużycia wody, ścieków i podgrzania wody dla lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszku z dnia 27.12.2018r.,
- 3) koszty opłat za gospodarowania odpadami komunalnymi ponoszone przez spółdzielnię obciążają użytkowników lokali mieszkalnych wg obowiązującej stawki na osobę, ustaloną przez Radę Gminy Wyszku,

- 4) podatek od nieruchomości - proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu,
- 5) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów - proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu,
- 6) koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów – na osoby zamieszkałe w budynkach wyposażonych w dźwigi, od pierwszego piętra do ostatniej kondygnacji,
- 7) koszty dostawy gazu w budynkach z gazomierzami centralnymi – na ilość osób zamieszkałych w danym budynku.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości określone w § 5 ust. 2 rozlicza się odrębnie na każdą nieruchomość na m² pow. użytkowej lokali, niezależnie od posiadanych praw do tych lokali.

Koszty te ponoszą właściciele lokali bez względu na fakt bycia członkiem spółdzielni, członkowie spółdzielni którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niebędące członkami spółdzielni oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.

Do kosztów utrzymania i eksploatacji części wspólnej nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólnej danej nieruchomości nawet jeśli użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystają.

Ewidencja kosztów utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych dotyczących danej nieruchomości lub na podstawie odpowiednich rozliczeń.

Na koszty utrzymanie i eksploatacji części wspólnej nieruchomości składają się w szczególności wymienione poniżej koszty, ewidencjonowane i rozliczane według następujących zasad:

- 1) koszty energii elektrycznej zużywanej w częściach wspólnych (np. klatki schodowe, oświetlenie terenu) obciążają nieruchomość wg zużycia odczytanego z liczników zainstalowanych na nieruchomości zgodnie z fakturami zakładu energetycznego. Koszty energii elektrycznej z licznika obejmującego oświetlenie terenu więcej niż jednej nieruchomości rozlicza się według metra kwadratowego powierzchni użytkowej każdej z tych nieruchomości,
- 2) koszty ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych i innych rodzajów ubezpieczeń w oparciu o zawarte polisy,
- 3) koszty utrzymania czystości nieruchomości wspólnej oraz pozostałe koszty administracyjno-techniczne obciążają daną nieruchomość:
 - a) zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawców usług,
 - b) w oparciu o odrębną ewidencję księgową kosztów administracyjno-technicznych zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kosztów tj. na każdą nieruchomość wg powierzchni użytkowej lokali,
- 4) koszty konserwacji, usług kominiarskich, drobnych napraw i przeglądów wynikających z przepisów prawa budowlanego obciążają daną nieruchomość:
 - a) zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawców usług,
 - b) zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem (wg powierzchni użytkowej lokali) kosztów w oparciu o odrębną ewidencję księgową kosztów grupy remontowo-budowlanej i grupy konserwatorów. Zużyte na wykonanie usług materiały obciążają bezpośrednio daną nieruchomość na podstawie odpowiednich dokumentów jak faktury, RW itp.
- 5) koszty ogólne zarządzania nieruchomościami i mieniem Spółdzielni rozliczane są na każdą nieruchomość według powierzchni użytkowej lokali w oparciu o odrębną ewidencję księgową kosztów ogólnych,
- 6) koszty odpisu na fundusz remontowy, tworzonego na podstawie art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, rozliczane są w oparciu o regulamin funduszu remontowego.

Koszty pośrednie (koszty administracyjno-techniczne, koszty ogólne zarządzania nieruchomościami i mieniem spółdzielni, koszty grup remontowo-budowlanej i grupy konserwatorów) rozlicza się na wszystkie nieruchomości jako składniki kosztowe eksploatacji nieruchomości. Są one rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych, oraz 30%-wą powierzchnią użytkową garaży i miejsc postojowych.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących własność spółdzielni określone w § 5 ust. 3 pkt 1 rozlicza się jak w ust. 1
4. Koszty utrzymania i eksploatacji mienia ogólnego spółdzielni określone w § 5 ust. 3 pkt 2 ewidencjonuje się łącznie dla całego mienia spółdzielni i rozlicza się na poszczególne nieruchomości wg powierzchni użytkowej.
Koszty przypadające na daną nieruchomość rozlicza się na m² pow. użytkowej lokali, niezależnie od posiadanych praw do tych lokali.

V. POŻYTKI Z NIERUCHOMOŚCI ORAZ Z WŁASNEJ DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

1. Pożytki z nieruchomości ewidencjonowane są jako przychody nieruchomości w obrębie której powstały. Pożytki nieruchomości obejmują:
 - 1) przychody z wynajmu piwnic i suszarni,
 - 2) przychody z wynajmu powierzchni dachów,
 - 3) przychody z wynajmu ścian na reklamy,
 - 4) inne przychody z dodatkowego wykorzystania części wspólnej danej nieruchomości.
2. 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 proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
4. Pożytki z mienia Spółdzielni obejmują w szczególności:
 - 1) przychody z najmu lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 2) przychody z dzierżawy terenu niewyodrębnionego dla żadnej nieruchomości,
 - 3) przychody finansowe z oprocentowania rachunków bankowych oraz z lokat wolnych środków obrotowych,
 - 4) inne przychody z działalności spółdzielni,
 - 5) inne przychody, których nie można zaliczyć do pożytków nieruchomości.

VI. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 7.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są zobowiązani do uczestniczenia w wydatkach związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali (§5 ust. 1),
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej (§5 ust. 2),

- 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie ogólne Spółdzielni (§5 ust. 3 pkt 2),
 - 4) odpisami na fundusz remontowy (§5 ust. 4).
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są zobowiązani do uczestniczenia w wydatkach związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali (§5 ust. 1),
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych (§5 ust. 2),
 - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni (§5 ust. 3 pkt 2),
 - 4) odpisami na fundusz remontowy.
 3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są zobowiązani do uczestniczenia w wydatkach związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali (§5 ust. 1),
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych (§5 ust. 2),
 - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni (§5 ust. 3 pkt 2),
 - 4) odpisami na fundusz remontowy.
 4. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne opłacają czynsz najmu zgodnie z zawartą ze spółdzielnią umową, wynikającą z przepisów ustawy o ochronie praw lokatora, Kodeksu cywilnego oraz Statutu.
 5. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni opłaty pokrywające koszty eksploatacji i utrzymania lokalu, koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego spółdzielni, przy czym wysokość opłat (odszkodowania) za lokal może zostać podwyższona o utracone korzyści tj. różnicę między możliwym do uzyskania czynszem najmu na warunkach komercyjnych a kosztami określonymi w § 5.
 6. Opłaty eksploatacyjne wnoszone są łącznie z opłatami na konserwację i fundusz remontowy.

§ 8.

Opłaty na eksploatację i utrzymanie nieruchomości określa się następująco:

- 1) opłaty za dostawę energii cieplnej ustala się i rozlicza zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszku z dnia 27.12.2018r.
- 2) opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków – zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów zużycia wody, ścieków i podgrzania wody dla lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszku z dnia 27.12.2018r.,
- 3) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi - dla lokali mieszkalnych – na osobę,
- 4) podatek od nieruchomości – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej,
- 5) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów - proporcjonalnie do powierzchni użytkowej,
- 6) opłaty na eksploatację i konserwację dźwigów - na osoby zamieszkałe w budynkach wyposażonych w dźwigi. Nie nalicza się opłat za korzystanie z dźwigów od osób zamieszkałych w lokalach usytuowanych na parterach,

- 7) opłaty za zużycie gazu w budynkach z gazomierzami centralnymi – stawkę na osobę ustala Zarząd po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą w wysokości zapewniającej zrównoważenie poniesionych kosztów jego dostawy z przychodami z tego tytułu
- 8) opłaty na eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnych oraz nieruchomości stanowiących mienie ogólne Spółdzielni (§5 ust. 3 pkt 2) ustala się jednolicie dla wszystkich nieruchomości na podstawie planowanych kosztów utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na poszczególne lokale,
- 9) odpisy na fundusz remontowy - zgodnie z „Regulaminem tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Wyszkowie”.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9.

1. Opłaty za używanie lokali wnoszone są na rachunek bankowy lub do kasy Spółdzielni z góry co miesiąc do 15 dnia każdego miesiąca.
2. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokali powstaje z chwilą postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika.
3. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy.
4. Nie można samowolnie potrącać swych należności z tytułu opłat za użytkowanie lokalu należnych Spółdzielni. Nie można również dokonywać samodzielnego obniżenia wysokości tych opłat.
5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie. Na wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni ma prawo odstąpić od dochodzenia odsetek w całości lub części.
6. Za opłaty określone w § 8 solidarnie z osobami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz właścicielami lokali odpowiadają stale zamieszkujące w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich dzieci i wnuków pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą opłaty za wynajmowany lokal zgodnie z warunkami umowy najmu. Za zapłatę opłat odpowiadają solidarnie z najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
8. W oddawanych do eksploatacji budynkach dla lokali mieszkalnych i użytkowych ustala się średnie stawki opłat obowiązujące w innych nieruchomościach o podobnym standardzie.

§ 10.

1. Wysokość opłat wnoszonych przez najemców lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych ustalana jest w drodze przetargu, negocjacji lub konkursu ofert.
2. Wysokość opłat określa umowa najmu.

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „PRZYSZŁOŚĆ”
w Wyszkowie

inż. Tadeusz Ciurzak