**Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Snopkowska" w Lublinie**

## 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

**1.1** Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:

1. koszty obsługi eksploatacyjnej zasobów mieszkaniowych,
2. odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
3. dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
4. wywóz nieczystości stałych,
5. konserwacja dźwigów,
6. utrzymanie i konserwacja hydroforni,
7. konserwacja domofonów,
8. podatek od nieruchomości,
9. dostarczanie energii cieplnej na potrzeby c.o. oraz konserwacja sieci c.o.
10. konserwacje bieżące,
11. utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w zasobach Spółdzielni,

11.1 ubezpieczenie majątku,

11.2 energię elektryczną.

**1.2** Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane dla całej nieruchomości łącznie.

**1.3** Podstawą do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest roczny plan gospodarczo – finansowy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo – finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi to dopuszczalne są korekty ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.

**1.3.1** Po zakończeniu roku dokonywane jest ustalenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

**1.4** Jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- $m^2$ powierzchni użytkowej lokali (lokale mieszkalne, lokalu użytkowe, garaże i inne),
- sztuka lokalu (domofon, abonament MPWiK),
- $m^3$ zużycia wody w lokalach opomiarowanych,
- osoba zamieszkała w lokalu (lokale mieszkalne),

- gospodarstwo domowe (wywóz nieczystości).

**1.5** Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, tj. pomieszczenia służące mieszkalnym i gospodarczym celom użytkownika łącznie z powierzchnią zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, logii, antresol, pralni, suszarni, strychów i piwnic.

**1.6** Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w tym lokalu oraz pomieszczeń przynależnych wraz z częścią zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne, związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Do powierzchni lokalu zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.

**1.7** Powierzchnią grzewczą lokalu jest powierzchnia użytkowa lokalu wyposażona w instalację centralnego ogrzewania.

**1.8** Powierzchnię użytkową mieszkań, garaży i lokali użytkowych dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przyjmuje się z dokumentacji odrębnej własności lokali lub oblicza się na podstawie obmiaru z natury. Do celów rozliczania podatku od nieruchomości do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się również powierzchnię piwnic.

**1.9** Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się całkowitą liczbę wszystkich mieszkańców danego lokalu zarówno zameldowanych na pobyt stały, jak również przebywających w nim czasowo zgodnie z definicją „miejsca zamieszkania" zawartą w przepisie art. 2d rozporządzenia WE nr 763/2008 z dnia 09 lipca 2008r w sprawie spisów powszechnych ludności i mieszkań (Dz. Urz. UE L z 2008r poz. 218 st.14) zgodnie z którą jest to miejsce w którym osoba zazwyczaj spędza czas przeznaczony na odpoczynek, niezależnie od czasowych nieobecności związanych z urlopem, odwiedzinami przyjaciół i krewnych, interesami, leczeniem medycznym lub pielgrzymkami religijnymi.

**1.10** O każdej zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu właściciel lokalu zobowiązany jest w ciągu 7 dni od daty zaistnienia zmiany poinformować Spółdzielnię składając stosowane oświadczenie. Zmiany w ilości zamieszkałych osób są dokonywane od następnego miesiąca po złożeniu oświadczenia, w którym dokonane zostaną zmiany przez osobę posiadającą tytuł prawny do danego lokalu w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Snopkowska".

**1.11** W przypadku, gdy lokator nie złożył oświadczenia o ilości osób zamieszkałych w lokalu do rozliczenia kosztów, dla których kryterium stanowią osoby, przyjmuje się ilość osób określoną poniżej przedstawionym kluczem:

- do 30,00 m2 - 2 osoba
- 30,10 m2 do 45,00 m2 - 3 osoby
- 45,10 m2 do 60,00 m2 - 4 osoby
- 60,10 m2 i powyżej - 5 osoby

## 2. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

### 2.1 Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali

**2.1.1** Koszty administracji i eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki Spółdzielni na:

1) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku w otoczeni budynków,
2) wynagrodzenia pracowników oraz utrzymanie lokali związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
3) obsługę bankową, pocztową, informatyczną i prawną,
4) narzut kosztów ogólnych Spółdzielni,

**2.1.2** Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane łącznie dla całej nieruchomości.

**2.1.3** Koszty ogólnospółdzielcze podlegają podziałowi na działalność opodatkowaną i zwolnioną proporcjonalnie do przychodów ze sprzedaży.

**2.1.4** Koszty administracji i eksploatacji nieruchomości przypadające na lokale mieszkalne i użytkowe są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.

**2.1.5** W stosunku do lokali użytkowych i garaży obciążanie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

## 2.2 Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

**2.2.1** Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

**2.2.2** Obciążenia poszczególnych lokali zajmowanych przez członków oraz najemców odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m2 określanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

**2.2.3** W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (np. wymianę stolarki okiennej, wymianę instalacji, remont dźwigów, itp.).

**2.2.4** Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok sporządza się rozliczenie obejmujące:

1. kwotę wpłaconych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
2. kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty,
3. sposób rozliczenia różnicy między poz. 1 a poz.2.

**2.2.5** W stosunku do lokali użytkowych stawki odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty remontów nieruchomości.

## 2.3 Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków

**2.3.1** Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanych na rzecz usługodawców zewnętrznych.

**2.3.2** W budynkach stosowany jest opomiarowany system rozliczeń za dostawę wody i odprowadzenie ścieków.

**2.3.3** Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla każdego budynku według wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych budynkach i wynikają

z faktur wystawianych przez dostawców wody.

**2.3.4** Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są rozliczane z użytkownikami lokali w okresach kwartalnych lub półrocznych.

**2.3.5** Zaliczkowe obciążanie poszczególnych lokali:

1. mieszkalnych wynosi 4 $m^3$ na osobę na miesiąc chyba, że użytkownik lokalu zgłosi pisemną prośbę o zmianę normy na indywidualną,
2. o innym przeznaczeniu (tj. lokale użytkowe) zgodnie z zawartą umową,
3. o innym przeznaczeniu (tj. lokal Spółdzielni, pomieszczenia gospodarcze) wg wskazań wodomierzy indywidulanych zainstalowanych w tych lokalach.

Po zakończeniu okresu rozliczeniowego różnica między zużyciem faktycznym a zużyciem określonym wstępnie jest rozliczana indywidulanie z użytkownikami poszczególnych lokali.

Koszty zużycia wody na poszczególne lokale w budynkach opomiarowanych określa się jako iloczyn obowiązującej ceny 1 $m^3$ wody i ilości zużycia wody wynikającej ze wskazań wodomierzy.

W przypadku wystąpienia w okresach rozliczeniowych różnic pomiędzy odczytami wodomierzy głównych (sumy wskazań wodomierzy głównych) a sumą wodomierzy lokalowych (indywidulanych) w nieruchomości, różnice te będą rozliczane proporcjonalnie do ilości zużytej wody w danym lokalu (wg wskazań wodomierza lokalowego lub ustalonej normy).

**2.3.6** W budynkach, w których występują lokale nieopomiarowane, zaliczkowe obciążenie poszczególnych lokali za dostawę wody i odprowadzenie ścieków określa się w oparciu o przeciętne normy zużycia wody podane w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz. U. 2002 Nr 8 poz. 70). Jeśli w nieruchomości, w której występują lokale opomiarowane i nieopomiarowane występuje różnica między wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych i ilości zużycia wyliczonej zgodnie z przeciętna normą, to różnica ta będzie rozliczane proporcjonalnie do ilości zużytej wody w danym lokalu.

Dopuszcza się w szczególnie uzasadnionych przypadkach, np. związanych z rozmiarem awarii na instalacjach, okresową potrzebę korzystania z ujęć zewnętrznych poza budynkiem dla wspólnych celów (np. w okresie suszy lub dla celów bezpieczeństwa pożarowego), potrzebą korzystania przez gospodarzy rejonów itp. zużytą wodę na cele wlicza się w koszty eksploatacji. Decyzję o ilości zużytej wody, wliczonej w koszty wspólnie każdorazowo podejmuje Zarząd Spółdzielni.

**2.3.7** W przypadku stwierdzenia przez Spółdzielnię poboru wody z pominięciem wodomierzy, przeróbki instalacji wodociągowej przed wodomierzem, zerwania plomby legalizacyjnej lub instalacyjnej, członek Spółdzielni (właściciel lub użytkownik lokalu) może zostać obciążony kwotą za wodę w ilości niedoborów za ostatni okres rozliczeniowy ( w budynku lub nieruchomości). Ostateczną decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

**2.3.8** W przypadku niedokonania wymiany lub legalizacji wodomierzy w terminie pomimo pisemnych zawiadomień przez Spółdzielnię o takiej konieczności, w następnym okresie rozliczeniowym członek Spółdzielni (właściciel lub użytkownik lokalu) będzie zobowiązany wnosić zaliczki obowiązujące dla lokali nieopomiarowanych.

**2.3.9** Koszty związane z obsługą zdalnego odczytu indywidulanych wodomierzy obciążają koszty eksploatacji.

## 2.4 Koszty wywozu nieczystości stałych

**2.4.1** Spółdzielnia za wywóz nieczystości pobiera opłaty w wysokości ustalonej w uchwale Rady Miasta Lublin w sprawie wyboru metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz stawki tej opłaty i przekazując je do Urzędu Miasta Lublin.

**2.4.2** Pisemne oświadczenia (deklaracje) dotyczące zmiany ilości osób zamieszkałych, przyjmowane są do przedostatniego dnia miesiąca ze skutkiem wprowadzenia zmiany od miesiąca następnego.

**2.4.3** W lokalach, dla których złożono pisemne oświadczenie, że lokal jest niezamieszkały, Spółdzielnia nie pobiera opłat za wywóz nieczystości zgodnie z wytycznymi Urzędu Miasta.

**2.4.4** Koszty wywozu nieczystości stałych przypadające na gospodarstwo domowe z którego Spółdzielnia nie otrzymała oświadczenia o ilości osób zamieszkałych (w terminie określonym w pkt. 2.4.2), będą naliczane tak jak dla gospodarstwa domowego liczącego 3 lub więcej osób.

**2.4.5** Za wywóz nieczystości z lokali użytkowych Spółdzielnia pobiera opłaty zgodnie z zawartą umową na świadczenie usług wywozu nieczystości z tych lokali.

### 2.5 Koszty utrzymania dźwigów

**2.5.1** Koszty utrzymania dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną, energię elektryczną do napędu tych urządzeń oraz dozór techniczny. Koszty remontów dźwigów są rozliczane w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

**2.5.2** Koszty utrzymania dźwigów są ewidencjonowane łącznie dla całej nieruchomości.

**2.5.3** Z kosztów utrzymania dźwigów zwolnione są lokale położone na parterach budynków.

**2.5.4** Utrzymanie, konserwacja i naprawa dźwigów, przy czym jednostką rozliczeniową dla tych kosztów jest jednostka określona w pkt.1.4 odnośnik pierwszy Regulaminu.

### 2.6 Koszty utrzymania i konserwacji hydroforni

**2.6.1** Koszty utrzymania hydroforni obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną, energię elektryczną do napędu tych urządzeń oraz dozór techniczny. Koszty remontów hydroforni są rozliczane w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

**2.6.2** Kosztami utrzymania hydroforni obciążane się wszystkie lokale mieszkalne i są one ewidencjonowane łącznie dla wszystkich budynków.

### 2.7 Koszty utrzymania instalacji domofonowej

**2.7.1** Koszty utrzymania i konserwacji instalacji domofonowej w częściach wspólnych obciążane są wszystkie lokale mieszkalne proporcjonalnie do ich powierzchni i są one ewidencjonowane łącznie dla całej nieruchomości.

**2.7.2** Utrzymanie i konserwacja aparatów domofonowych znajdujących się w lokalach mieszkalnych należy do członka Spółdzielni. W przypadku awarii unifonu lub domofonu, właściciel lub użytkownik lokalu usuwa ją własnym staraniem i na własny koszt.

### 2.8 Podatek od nieruchomości

**2.8.1** Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest rozliczany łącznie dla całej nieruchomości w rozbiciu na:

a. od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
b. od lokali mieszkalnych,
c. od lokali użytkowych i garaży.

**2.8.2** Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem dokonuje się proporcjonalnie do ich powierzchni.

Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.

**2.8.3** Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidulanie z gminą.

### 2.9 Koszty dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie

**2.9.1** Koszty dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie określa Regulamin rozliczania kosztów energii cieplej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Snopkowska" w Lublinie.

### 2.10 Konserwacje bieżące

**2.10.1** Koszty konserwacji bieżących obejmują wydatki Spółdzielni na:

a. koszty przeglądów okresowych (tj. elektrycznych, gazowych, wentylacyjnych i budowlanych),
b. usuwanie drobnych usterek gazowych, elektrycznych, wod.- kan. ,itp.

c. utrzymanie pracowników – konserwatorów,
d. pogotowia techniczne,
e. dozór techniczny (UDT, itp.),
f. konserwacja zieleni,
g. materiały i inne wydatki na konserwację.

**2.10.2** Ponoszone przez Spółdzielnię koszty konserwacji są ewidencjonowane łącznie dla całej nieruchomości.

**2.10.3** Koszty konserwacji bieżącej przypadające na lokale mieszkalne są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

**2.10.4** W stosunku do lokali użytkowych i garaży obciążenie kosztami konserwacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty konserwacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

**2.10.5** Ponoszone przez Spółdzielnię koszty konserwacji centralnego ogrzewania są ewidencjonowane łącznie dla całej nieruchomości i rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej w ramach rozliczania rocznego kosztów centralnego ogrzewania.

## 2.11 Koszty sprzątania klatek schodowych

**2.11.1** Koszty sprzątania klatek schodowych są ewidencjonowane i rozliczane łącznie dla całej nieruchomości. Obejmują one wydatki ponoszone przez Spółdzielnię związane z opłatami za utrzymanie porządku na klatkach schodowych (wyłącznie klatki schodowe i windy, oraz korytarze przed windami i kratami zabezpieczającymi) uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych na podstawie umowy cywilno – prawnej z osobami fizycznymi lub prawnymi.

**2.11.2** Miesięcznego rozliczenia kosztów sprzątania klatek schodowych na poszczególne lokale dokonuje się jednolicie na lokal, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby osób zamieszkałych.

## 2.12 Ubezpieczenie majątku

Ubezpieczenie majątku obejmuje ubezpieczenie majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami. Ewidencjonowanie i rozliczenia dokonywane jest w rozbiciu:

a) na lokale mieszkalne,
b) na lokale użytkowe,
c) garaże,
d) pozostały majątek i OC.

Koszty rodzajowe ubezpieczenia majątku rozliczane są na poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

## 2.13 Koszty energii elektrycznej

**2.13.1** Ponoszone przez Spółdzielnię koszty energii elektrycznej przeznaczone na oświetlenie części wspólnych nieruchomości są ewidencjonowane i rozliczane łącznie dla całej nieruchomości. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.

**2.13.2** Użytkownicy garaży i lokali użytkowych, którzy nie posiadają indywidualnie podpisanej umowy z zakładem energetycznym obciążani są za zużytą energię w lokalu według wskazań podlicznika.

**2.13.3** W przypadku nieposiadania podlicznika energii elektrycznej członek Spółdzielni (właściciel lokalu) zostaje obciążany ryczałtowo (bez możliwości dokonania korekty) według normy ustalonej w wysokości 30 KWH/rok.

W przypadku niepodania przynajmniej raz w roku w terminie do dnia 31 grudnia stanu podlicznika, członek Spółdzielni (właściciel lokalu) zostanie obciążony różnicą pomiędzy wskazaniem licznika głównego, a sumą wskazań podliczników indywidulanych.

**2.13.4** Członek Spółdzielni (właściciel lokalu) obowiązany jest:

a) dbać o plombowanie podlicznika, każde zerwanie lub uszkodzenie plomby należy bezzwłocznie zgłosić do Spółdzielni na piśmie,

b) umożliwić łatwy dostęp do podlicznika do dokonania odczytu, w przypadku jego braku Spółdzielnia ma prawo potraktować podlicznik jako nie udostępniony do odczytu,
c) zgłaszać przypadki wadliwego funkcjonowania podlicznika,
d) umożliwić na żądanie osób upoważnionych przez Spółdzielnię dokonanie odczytów kontrolnych,
e) dokonywać wymiany lub legalizacji podlicznika co 15 lat.

Niewypełnienie któregoś z obowiązków wymienionych w podpunktach od a do e powyżej, skutkować będzie zastosowaniem zapisów punktu 2.13.3 niniejszego regulaminu.

**2.13.5** Opłaty na pokrycie oświetlenia części wspólnych nieruchomości są ustalane proporcjonalnie do powierzchni lokalu.

## 3. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

**3.1** Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal niepokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.

**3.2** Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na lokal użytkowy zajmowany na warunkach najmu, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa umowa najmu.

**3.3** Opłaty na pokrycie kosztów gospodarki dla garaży mogą być niższe niż dla lokali mieszkalnych.

**3.4** Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.

**3.5** Za opłaty, o których mowa w ust. 3.1, 3.2 i 3.3, solidarnie z członkami Spółdzielni którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali odpowiadają:

1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt.1, ogranicza się do wysokości opłat za okres stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

**3.6** Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz Spółdzielni:

1) opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal wraz z opłatami na fundusz remontowy w wysokości stawki uchwalonej przez Radę Nadzorczą,
2) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 200% stawki eksploatacyjnej.

**3.7** Najemcy lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży wnoszą opłaty w wysokości określonej umowami najmu.

**3.8** Opłaty za używanie lokalu mieszkalnego i garażu wnosi się co miesiąc z góry do ostatniego dnia każdego miesiąca. Przez datę zapłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Spółdzielni. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za każdy dzień zwłoki.

**3.9** Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone przekazami pocztowymi lub przelewami bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni.

**3.10** Za korzystanie z dodatkowych pomieszczeń obowiązują opłaty ustalone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

**3.11** O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, pisemne co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni w szczególności energii, zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz odpadów i nieczystości stałych, Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, pisemnie co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Na żądanie członka lub niebędącego członkiem właściciela lokalu Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.

**3.12** Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, którego tryb określa Statut Spółdzielni, a po jego wyczerpaniu na drodze sądowej.

Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

## 4. OBOWIĄZKI CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI (UŻYTKOWMIKÓW LOKALI) ORAZ SPÓŁDZIELNI

Obowiązki Spółdzielni oraz obowiązki członków Spółdzielni i innych użytkowników lokali określa „Regulamin użytkowania lokali, współżycia mieszkańców i porządku domowego Spółdzielni".

## 5. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

**5.1** Dostarczanie korespondencji dotyczącej zmiany wysokości opłat, rozliczeń kosztów eksploatacyjnych i utrzymania nieruchomości oraz innych spraw bieżących, szczegółowo określa Regulamin dostarczania korespondencji do dysponentów lokali znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

**5.2** Różnica powstała w wyniku rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody, energii elektrycznej oraz centralnego ogrzewania pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami, a opłatami wniesionymi przez użytkownika lokalu w formie zaliczek, rozliczana będzie następująco:

a) niedopłatę użytkownik zobowiązany jest uregulować w następnym miesiącu po dokonaniu rozliczenia (w terminie płatności opłat eksploatacyjnych),
b) nadpłatę w pierwszej kolejności zalicza się na poczet bieżących opłat eksploatacyjnych (czynszu), a jeżeli użytkownik lokalu zalega z opłatami związanymi z zajmowanym lokalem, cała kwota nadpłaty zostaje zaliczona na pokrycie zadłużenia ciążącego na użytkowniku lokalu.

W uzasadnionych przypadkach, na wniosek użytkownika lokalu, Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty w miesięcznych ratach.

**5.3** Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody energii elektrycznej oraz centralnego ogrzewania należy wnosić do Spółdzielni w terminie do 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą rozpatrywane.

**5.4** W przypadku zmiany właściciela lokalu mieszkalnego lub garażu w trakcie okresu rozliczeniowego, rozliczenia za cały okres dokonuje się z nowym właścicielem lokalu lub garażu.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Snopkowska" w Lublinie w dniu 28 maja 2024r. Uchwałą Nr 15/05/2024 i wchodzi w życie z dniem jej podjęcia ze skutkiem prawnym od dnia 28 maja 2024r.

***Sekretarz Rady Nadzorczej*** ***Przewodniczący Rady Nadzorczej***