

REGULAMIN
ROZLICZEŃ KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity – Dz.U. z 2018 r, poz. 1285 z późn. zmianami)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (tekst jednolity – Dz.U. z 2018r. poz. 845 z późn. zmianami),
3. Statut Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zakopanem,
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy (tekst jednolity. Dz.U. z 2019 r. poz. 1182 z późn. zmianami).
5. Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 Kodeks cywilny (tekst jednolity – Dz. U. 2019 r. poz. 1145 z późn. zmianami).
6. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity - Dz.U. z 2018 r. poz. 1454 z późn. zmianami),
7. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tekst jednolity – Dz.U. 2019 r. poz. 1437 z późn. zmianami),
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. z 2002 r. Nr 8, poz. 70).

II. Postanowienia ogólne

§ 1

Użyte w niniejszym regulaminie określenia oznaczają:

- nieruchomość – działka gruntu zabudowana budynkiem lub budynkami mieszkalnymi, garażami, lokalami użytkowymi oraz działka niezabudowana, dla której jest założona księga wieczysta,
- użytkownik lokalu – właściciel /współwłaściciel/ lokalu stanowiącego odrębną własność, członek spółdzielni posiadający /współposiadający/ lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba nie będąca członkiem spółdzielni posiadająca /współposiadająca/ własnościowe prawo do lokalu, najemca i osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego,
- części wspólne nieruchomości – grunt oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu wyodrębnionego. Do części wspólnych nieruchomości zaliczamy w szczególności: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, wózkownie, piwnice, pomieszczenia techniczne, zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna w klatkach schodowych, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno –kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości,
- mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania – nieruchomości, budowle, mała architektura będące własnością Spółdzielni, służące nieruchomości, w której jest usytuowany wyodrębniony lokal, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez właściciela lokalu wyodrębnionego, określone

przez spółdzielnię. Do mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania zaliczamy w szczególności chodniki, ciągi pieszo-jezdne, parkingi i zatoki parkingowe, elementy małej architektury, tereny zielone,

- utwardzone place, boksy śmietnikowe, infrastrukturę techniczną nie należącą do części wspólnej nieruchomości,
- mienie ogólne spółdzielni – nieruchomości, budowle, mała architektura, utwardzone place i inne urządzenia będące własnością spółdzielni nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcje do wyodrębnienia, służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez spółdzielnię,
- powierzchnia użytkowa lokalu – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania, którą ujęto w uchwale Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności,
- pomieszczenie przynależne – należy przez to rozumieć piwnicę przypisaną do lokalu mieszkalnego w Uchwale Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności,
- udział w nieruchomości wspólnej – stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią użytkową pomieszczenia przynależnego /piwnicy/ do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali łącznie z powierzchnią użytkową pomieszczeń do nich przynależnych w nieruchomości,
- osoba zamieszkała – osoba faktycznie przebywająca w lokalu, nie musi być zameldowana na stałe lub tymczasowo,
- pożytki z nieruchomości – nadwyżka przychodów nad kosztami z nieruchomości wspólnej tzn. urządzeń reklamowych, najmu pomieszczeń wygospodarowanych z części wspólnej i pomieszczeń ogólnego użytku sfinansowanych ze środków członków tej nieruchomości oraz z dzierżaw terenu.

§ 2

1. Zasady ustalania i rozliczenia kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi oraz ustalania opłat wnoszonych do spółdzielni za używanie lokali oparte są o zapisy Działu XI § 35 do § 37 statutu Spółdzielni.
2. Gospodarka nieruchomościami w rozumieniu regulaminu obejmuje gospodarowanie zasobami mieszkalnymi, a także lokalami o innym przeznaczeniu, stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni i nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni.
3. Regulamin ustala zasady określające rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.
4. Zasady rozliczania opłat za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę uregulowane są w odrębnym regulaminie.
5. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zależności od rodzaju kosztów są:
 - a. 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - b. 1 osoba zamieszkała w lokalu,
 - c. 1 lokal,

- d. 1 urządzenie pomiarowe.
6. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się w okresach rocznych, obejmujących rok kalendarzowy. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość opłaty dokonuje się korekty wymiaru opłat wnoszonych do Spółdzielni.

III. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 3

Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i lokali innego przeznaczenia wydatkami, które obejmują:

- a) opłatę eksploatacyjną podstawową,
- b) odpis na fundusz remontowy,
- c) opłatę za wodę i odprowadzenie ścieków,
- d) opłatę za wywóz odpadów komunalnych,
- e) opłatę za energię elektryczną,
- f) podatki i opłaty lokalne,
- g) opłata za energię ciepłą na cele ogrzewania lokalu i podgrzanie wody,
- h) opłatę przekształceniową,
- i) wieczyste użytkowanie.

§ 4

Koszty eksploatacji podstawowej.

1. Koszty eksploatacji podstawowej i utrzymania nieruchomości w odpowiednim stanie technicznym to koszty ponoszone na zaspokojenie potrzeb użytkowników wynikających z korzystania z lokalu. Zalicza się do nich:
 - koszty utrzymania czystości, koszenia, konserwacji zieleni,
 - koszty energii zużywanej do oświetlenia nieruchomości oraz napędu urządzeń technicznych,
 - koszty zużycia wody do celów gospodarczych,
 - koszty konserwacji i przeglądów związanych z lokalem – instalacji gazowej przewodów wentylacyjnych, dymowych oraz spalinowych,
 - koszty dezynfekcji i deratyzacji,
 - koszty przeglądów instalacji elektrycznych,
 - koszty ubezpieczenia nieruchomości,
 - ubezpieczenie mienia,
 - koszty organizacyjno -samorządowe, zarządzania i administrowania,
 - koszty przeglądów budowlanych (okresowych),
 - koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych,
 - koszty mienia ogólnego.
2. Średni roczny koszt eksploatacji lokali mieszkalnych przypadający na 1m² powierzchni użytkowej lokali ustala się dzieląc koszty przez sumę powierzchni lokali danej nieruchomości.
3. Podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§ 5

Fundusz remontowy

1. Odpis na fundusz remontowy tworzy się na remonty zasobów mieszkaniowych .
2. Zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego uregulowane są w odrębnym regulaminie.

§ 6

Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzenie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawcy zewnętrznego.
2. Za dostawę wody i odprowadzenie ścieków użytkownik lokalu wnosi co miesiąc opłatę /zaliczkę/ podlegającą rozliczeniu po zakończeniu każdego okresu rozliczeniowego:
 - a. wysokość zaliczki za zimną wodę i odprowadzenie ścieków
 - ustalone indywidualnie z użytkownikiem na podstawie jego oświadczenia, jednak nie mniej niż 1,0 m³ wody zimnej i odprowadzenia ścieków oraz 1,0 m³ wody zimnej do celów ciepłej wody.
 - b. w przypadku braku oświadczenia użytkownikowi lokalu ustala się zaliczkę w wysokości:
 - za zimną wodę i odprowadzenie ścieków - 3 m³ na miesiąc od osoby
 - za zimną wodę do celów ciepłej wody - 1 m³ na miesiąc od osoby
 - c. w przypadku lokali, w których nie zamieszkuje żadna osoba:
 - za zimną wodę i odprowadzenie ścieków - 1 m³ na miesiąc od osoby
 - za zimną wodę do celów ciepłej wody - 1 m³ na miesiąc od osoby
 - d. w przypadku lokali, w których brak zamontowanych wodomierzy
 - ustala się opłatę w wysokości trzykrotności średniorocznych kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w budynku, rozliczonych proporcjonalnie do m² lokalu.
3. Ustala się okres rozliczeniowy zużycia wody i odprowadzenia ścieków od dnia 01 stycznia do 31 grudnia każdego roku.
4. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków, rozliczane są przez Spółdzielnię odrębnie dla każdego budynku po zakończeniu okresu rozliczeniowego.
5. Odczyty wodomierzy radiowych wykonują upoważnione przez Spółdzielnię osoby, legitymujące się stosownym upoważnieniem. Odczyty dokonywane są z dokładnością do 1 m³.
6. Użytkownik lokalu, w którym zainstalowany jest wodomierz, zobowiązany jest udostępnić lokal Spółdzielni celem odczytu licznika, sprawdzenia stanu plomb, wymiany wodomierza oraz sprawdzenia instalacji.
7. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do chwilowego uruchomienia urządzeń /pralka, spluczka wc itp/ w celu sprawdzenia przez osobę upoważnioną, prawidłowego podłączenia urządzeń oraz pomiaru pobieranej wody.
8. W przypadku braku odczytu wodomierzy indywidualnych przy zmianie cen wody lub zakończeniu okresu rozliczeniowego, podstawą rozliczenia jest średnie zużycie z poprzedniego okresu.
9. Ustalone w wyniku indywidualnych rozliczeń koszty zimnej wody i odprowadzenia ścieków:
 - a) nadpłaty - przeznaczane są na pokrycie wszelkich zaległości płatniczych względem Spółdzielni. W pierwszej kolejności pokrywane są odsetki od nieterminowo wnoszonych opłat a następnie

- w przypadku występowania zaległości w opłatach za mieszkanie – nadpłata zmniejsza zadłużenie,
- b) niedopłaty - winne być spłacone wraz z najbliższymi opłatami eksploatacyjnymi za bieżący okres od daty wystawienia obciążenia. W uzasadnionych przypadkach Zarząd, na pisemną prośbę zainteresowanego, może kwotę niedoboru rozłożyć na raty.
10. Reklamacje dotyczące rozliczania kosztów zużycia wody należy wносить w terminie do 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględnione. Złożenie reklamacji nie zwalnia właściciela z obowiązku zapłaty zobowiązania wobec Spółdzielni.
11. W przypadku niedostępności lokalu w celu dokonania odczytu wodomierza, jego legalizacji lub wymiany za użytą zimną wodę i odprowadzenie ścieków będą naliczane opłaty według § 6 ust.2 pkt d.
12. W sytuacji, gdy nie wszystkie lokale w nieruchomości posiadają wodomierz różnica wynikająca z rozliczenia wody, tj. pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy w lokalach opomiarowanych znajdujących się w budynku, zostaje pomniejszona o wpłaty dokonane przez właścicieli lokali nieopomiarowanych, a następnie rozliczona w kosztach eksploatacji danej nieruchomości.
13. W przypadku, gdy wszystkie lokale w nieruchomości posiadają wodomierz różnicę między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy w lokalach znajdujących się w budynku wynikająca z rozliczenia wody zostaje rozliczona w kosztach eksploatacji danej nieruchomości.
14. W lokalach opomiarowanych, w których zużycie wody jest rażąco niskie lub rażąco wysokie na osobę w miesiącu, przeprowadza się dodatkowe kontrole liczników.
15. W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego lub użytkowego, nowy użytkownik lokalu przyjmuje zobowiązania z tytułu rozliczenia dostawy zimnej wody za cały rok kalendarzowy.
W przypadku dostarczenia do Spółdzielni protokołu zdawczo-odbiorczego poszczególni użytkownicy lokalu rozliczani są za okres w którym byli oni właścicielami lokalu zgodnie z przedłożonym protokołem.
16. Ubytki wody wynikające z tytułu awarii instalacji wodociągowej np. przecieki przy zaworach głównych, awarie pionów wodnych, obciążają koszty eksploatacyjne. Koszty zaliczane do kosztów eksploatacji wyliczane są indywidualnie dla każdego budynku.
17. Użytkownicy lokali mają obowiązek kontroli działania wodomierzy i niezwłocznego zgłaszania każdej awarii do Spółdzielni Mieszkaniowej. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości w pracy wodomierza (postój itp.) z przyczyn niezawinionych przez użytkownika lub nie udostępnieniem lokalu przez użytkownika celem odczytu wodomierzy, należność za pobraną wodę ustala się według średniego zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym – z dwóch lat.
18. W przypadku:
- a) demontażu wodomierza lub demontażu nakładki radiowej,
 - b) naruszenia, zniszczenia lub zerwania plomby legalizacyjnej na wodomierzu i plomby na przyłączy instalacji wodomierza,
 - c) stosowania innych działań wpływających na zmianę, zatrzymanie lub utratę właściwości lub funkcji metrologicznych wodomierza lokalowego,
 - d) stwierdzenia poboru wody nie rejestrowanego przez wodomierz,

Spółdzielnia dokonuje obciążenia użytkownika lokalu za zużycie wody i odprowadzenie ścieków określone w § 6 ust.2 pkt d.

Obciążenia dokonuje się za przypadające okresy od ostatniego niekwestionowanego odczytu wodomierzy do dnia ujawnienia nielegalnego poboru wody łącznie. Ponadto użytkownik lokalu, który naruszy system pomiaru wody, ponosi odpowiedzialność karną oraz zostaje obciążony kosztami stanowiącymi różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych, ustaloną na koniec roku kalendarzowego dla budynku.

Również użytkownik lokalu, który naruszy system pomiaru wody, zobowiązany jest do pełnego pokrycia kosztów związanych z doprowadzeniem instalacji do stanu zgodnego z dokumentacją techniczną oraz wymianą uszkodzonych liczników, legalizacją i oplombowaniem.

19. Odmowa dokonania odczytu kontrolnego lub stwierdzenie manipulacji przy wodomierzu lub wykonanie obejścia licznika może spowodować skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego (kradzież wody).

§ 7

Oplata za wywóz odpadów komunalnych.

1. Oplata za wywóz odpadów komunalnych dokonywana jest według zasad oraz na podstawie stawek ustalonych przez Gminę, w podziale na nieruchomości.
2. W ramach opłaty ustalonej przez Gminę odbierane są nieczystości w zależności od sposobu ich gromadzenia tj:
 - a) odpady komunalne zmieszane
 - b) odpady komunalne zebrane selektywnie obejmujące co najmniej następujące frakcje odpadów: papieru, metalu, tworzywa sztucznego, szkła i opakowań wielomateriałowych oraz odpadów komunalnych ulegających biodegradacji.
3. Podstawą naliczenia opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi jest liczba osób zamieszkałych w lokalach, pomnożona przez stawkę opłat w wysokości określonej w uchwale Rady Miasta.
4. Do rozliczenia kosztów przyjmuje się liczbę osób zamieszkałych według pisemnego oświadczenia złożonego przez użytkownika lokalu. Załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu stanowi wzór oświadczenia.
W przypadku zmiany ilości osób zamieszkałych w lokalu, jego użytkownik zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Spółdzielnię Mieszkaniową przez złożenie korekty oświadczenia.
5. Oplata miesięczna za wywóz odpadów komunalnych jest składnikiem opłat za mieszkanie, którą mieszkańcy wnoszą do Spółdzielni Mieszkaniowej. Oplata ta, w ustalonych terminach, jest przekazywana przez Spółdzielnię do Gminy.
6. W związku z nałożonym na Spółdzielnię terminem przekazywania opłat za gospodarowanie odpadów komunalnych do Gminy ustala się:
 - korekty oświadczeń złożone do Spółdzielni w terminie do 25 dnia danego miesiąca będą uwzględniane w miesiącu złożenia deklaracji. Korekty oświadczeń złożone po tym terminie wpływają na korektę opłat od miesiąca następnego po dacie złożenia oświadczenia.
 - w przypadku złożenia korekty deklaracji zmniejszającej wysokość zobowiązania z tytułu opłaty za gospodarowanie odpadów komunalnych nie stwierdza się nadpłaty w tej opłacie za miesiące, w których usługa odbierania odpadów była świadczona, co oznacza, że nowe naliczenie opłat dotyczyć będzie tylko i wyłącznie następnych miesięcy po dacie złożenia korekty oświadczenia.

§ 8

Oplata za energie elektryczna

1. opłatę za energię elektryczną na klatkach schodowych oraz pomieszczeniach wspólnego użytkowania ustala się proporcjonalnie do ilości zgłoszonych do opłat osób zamieszkujących poszczególne lokale.
2. Właściciel lokalu zobowiązany jest do złożenia pisemnego oświadczenia o ilości osób korzystających z lokalu (załącznik nr 1). O zmianie ilości zamieszkałych w w/w lokalu właściciel zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Spółdzielnię, nie później jednak niż w ciągu 7 dni od dnia jej zaistnienia.

§ 9

Podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu i opłata przekształceniowa

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości oraz ponoszone opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów i opłaty przekształceniowe ewidencjonowane są i rozliczane w rozbiciu na:
 - gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
 - lokale użytkowe,
 - garaże.
2. Obciążenia poszczególnych lokali dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.
3. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się indywidualnie z Gminą z tytułu podatku od nieruchomości - od następnego miesiąca po spisaniu aktu notarialnego.

§ 10

1. Do kosztów utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości zalicza się w szczególności:
 - a. koszty energii elektrycznej zużywanej w nieruchomości wspólnej,
 - b. koszty utrzymania terenów zielonych i czystości w częściach wspólnych nieruchomości,
 - c. koszty podatku od części nieruchomości wspólnej, nieruchomości gruntowej oraz opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów i opłatę przekształceniową
 - d. koszty ubezpieczenia majątkowego,
 - e. koszty napraw i konserwacji nieruchomości zaliczanych do obowiązków Spółdzielni, w tym koszty utrzymania zespołu konserwatorów oraz obowiązkowych badań, pomiarów, przeglądów itp. wynikających z przepisów Prawa budowlanego,
 - f. koszty usług kominiarskich,
 - g. koszty zarządzania i administrowania nieruchomością,
 - h. koszty odpisu na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - i. koszty usług nie wymienionych powyżej, a stanowiących koszty eksploatacji nieruchomości wspólnych,
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości są elementem kalkulacyjnym opłaty eksploatacyjnej i ustalane są proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokalu wszystkich użytkowników lokali w danej nieruchomości.

§ 11

1. Do kosztów mienia ogólnego spółdzielni zalicza się:
 - a. koszty podatku od nieruchomości,
 - b. koszty opłaty za wieczyste użytkowanie terenu,
 - c. koszty utrzymania czystości i zieleni,

- d. koszty drobnych napraw, remontów i przeglądów wynikających z prawa budowlanego a dotyczącego mienia ogólnego,
 - e. koszty energii elektrycznej według zużycia dotyczącego mienia ogólnego,
 - f. koszty zarządu /administrowania/ nieruchomością wspólną obciążają daną nieruchomość w oparciu o prowadzoną odrębną ewidencję księgową kosztów ogólnych zarządu spółdzielni i kosztów ogólnych administracyjno – technicznych, zgodnie z obowiązującym w spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów oraz uchwałą Rady Nadzorczej w sprawie ich rozliczenia,
 - g. inne koszty związane z mieniem ogólnym spółdzielni.
2. Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia ogólnego spółdzielni są elementem kalkulacyjnym opłaty eksploatacyjnej i rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

§ 12

IV. Ustalanie opłat za używanie lokali

1. Jako podstawę do ustalenia stawek opłaty eksploatacji podstawowej na rok następny przyjmuje się koszty poniesione w roku poprzedzającym rok planowany, pomniejszone o pożytki z nieruchomości z roku poprzedzającego rok planowany, z uwzględnieniem niedoborów i nadwyżek z roku poprzedzającego rok planowany oraz z uwzględnieniem przewidywanego wzrostu kosztów (np. inflacja, zmiany podatków).
2. Stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej dla każdej nieruchomości są ustalane indywidualnie.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na lokale użytkowe stanowiące własność Spółdzielni, zajmowane na warunkach najmu, są pokrywane z czynszu, najmu i opłat. Opłaty eksploatacyjne za najem lokali ustala Zarząd Spółdzielni w umowach najmu.
4. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz Spółdzielni:
 - a. opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na 1 m² powierzchni użytkowej,
 - b. odszkodowanie za bezumowne korzystanie w wysokości poniesionych przez Spółdzielnię pełnych kosztów eksploatacyjnych przypadających na 1 m² powierzchni użytkowej z wyłączeniem pożytków.
5. Kalkulację stawki opłaty eksploatacyjnej oraz wysokość opłaty eksploatacyjnej i innych opłat za najem lokali mieszkalnych ustala Zarząd Spółdzielni.
6. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. Opłaty za mieszkanie i lokale użytkowe postawione do dyspozycji przed 15-tym dniem miesiąca, pobierane są za cały miesiąc, natomiast po 15-tym dniu miesiąca za pół miesiąca.
7. Powyższy obowiązek nie dotyczy opłat za wywóz odpadów komunalnych.
8. 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 protokolarnego przekazania Spółdzielni.
9. W przypadku nabycia lokalu mieszkalnego w drodze licytacji sądowej lub przetargu organizowanego przez Spółdzielnię nabywca lokalu ponosi opłaty zgodnie z treścią Rozdziału III niniejszego regulaminu.
10. Za opłaty za używanie lokali, solidarnie z członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami niebędącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają:

- a. stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
- b. osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

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

11. W ramach wnoszonych opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:
 - a. utrzymanie zasobów w należytych stanie technicznym i estetycznym,
 - b. sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń, z wyjątkiem urządzeń stanowiących wyposażenie mieszkań,
 - c. sprawną obsługę administracyjną.

§ 13

V. Postanowienia końcowe

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały Rady Nadzorczej.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc „Regulamin szczegółowych zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie wysokości opłat za lokale w zasobach Zakopiańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zakopanem” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą RN nr 102/9 z dnia 27.02.2008r. z późniejszymi zmianami.
3. W sprawach nie uregulowanych niniejszym Regulaminem obowiązują stosowne przepisy Kodeksu cywilnego, Prawa spółdzielczego, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz statutu Spółdzielni.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....

.....

Maria Bąk

Bartłomiej Szczerba