
REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
I USTALANIA OPŁAT ZA KORZYSTANIE Z LOKALI
W SPÓŁDZIELNI BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO „NATOLIN”

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. W skład zasobów mieszkaniowych wchodzi:
 - a) nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi,
 - b) nieruchomości zabudowane budynkami garażami,
 - c) nieruchomości przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych nieruchomościach,
 - d) nieruchomości pozostające mieniem Spółdzielni.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi polegająca na zarządzaniu nieruchomościami stanowiącymi zasoby mieszkaniowe ma na celu w szczególności:
 - a) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
 - b) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - c) zapewnienie właściwej gospodarki mediami,
 - d) bieżące administrowanie nieruchomością,
 - e) utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - f) uzasadnione inwestowanie w nieruchomość.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
 - a) Koszty utrzymania i eksploatacji lokali spółdzielczych lub lokali stanowiących przedmiot odrębnej własności, w tym:
 - koszty eksploatacji podstawowej i utrzymania
 - koszty podatku od nieruchomości
 - koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntów
 - b) Koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielczego nie przeznaczonego do wyodrębnienia, na którym nie są ustanowione spółdzielcze prawa do lokali lub lokale w najmie, w tym:
 - koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania
 - koszty podatku od nieruchomości
 - koszty opłat za wieczyste użytkowanie gruntu
 - c) Koszty odpisu na fundusz na remonty
 - d) Pozostałe koszty i przychody operacyjne i finansowe oraz ewentualny niedobór z roku poprzedniego.
 - e) Koszty dostawy mediów do lokali, w tym:
 - dostawa energii cieplnej do ogrzania lokali
 - dostawa energii cieplnej do podgrzania wody
 - dostawa wody i odprowadzanie ścieków
 - wywóz nieczystości stałych.
4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości wg. zasad wynikających z niniejszego Regulaminu. Jeżeli w nieruchomości występują lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, podziału kosztów pomiędzy poszczególne typy lokali dokonuje się wg. udziału w nieruchomości.
5. Podstawą do ustalenia opłat za lokale z tytułu kosztów określonych w ust. 1 pkt. a, b c i d są ustalone roczne plany gospodarczo-finansowe spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą spółdzielni. Różnica pomiędzy rzeczywistymi kosztami a przychodami w zakresie gospodarki określonej w art. 4 ust. 1, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wynikająca z rozliczenia rocznego, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.

II. KOSZTY GZM

§ 2.

1. Koszty eksploatacji podstawowej obejmują w szczególności koszty:
 - energii elektrycznej części wspólnych nieruchomości
 - utrzymania czystości na nieruchomościach - budynki i tereny
 - konserwacji, drobnych napraw i przeglądów technicznych wynikających z przepisów prawa budowlanego
 - konserwacji zieleni
 - ubezpieczenia budynków od następstw zdarzeń losowych i innych
 - ogólne (zarządu i administrowania) spółdzielni
 - eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej,
 - inne koszty obciążające zasób lokalowy spółdzielni.
2. Powyższe koszty ustalane są według współczynnika udziału w nieruchomości.
3. Przez udział lokalu rozumie się udział lokalu w całej nieruchomości.
4. Rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni następuje w oparciu o art. 15 ust. 2 i 2a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Tak ustalona wysokość kosztów ogólnych w poszczególnych działalnościach odnoszona jest na poszczególne nieruchomości i rozliczana dla lokali wg. udziału w nieruchomości.

§ 3.

1. Koszty utrzymania dźwigów osobowych obejmują koszty:
 - konserwacji urządzeń dźwigowych
 - drobne naprawy.
- Koszty remontów dźwigów finansowane są funduszem na remonty .
2. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych w danej nieruchomości rozlicza się wg. udziału w nieruchomości.

§ 4.

1. Uiszczany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości (od gruntów i budynków) ewidencjonowany jest: od gruntu - proporcjonalnie do powierzchni gruntu; od budynku - proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynku, i rozliczany jest odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust. 1 dokonuje się proporcjonalnie do udziału w nieruchomości. Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
3. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem od gruntu dokonuje się proporcjonalnie do udziału w nieruchomości. Podatek od budynku rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.
4. Opłata obciąża wszystkich użytkowników lokali w nieruchomości, z zastrzeżeniem § 13 ust. 4 i 5.

§ 5.

1. Ponośzone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane proporcjonalnie do powierzchni gruntu i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeżeli charakter użytkowania lokalu powoduje zmniejszenie lub zwiększenie obciążeń Spółdzielni tymi opłatami, to odpowiednio obniża się lub zwiększa obciążenie danego lokalu.
3. Opłata obciąża wszystkich użytkowników lokali w nieruchomości, z zastrzeżeniem § 13 ust. 4 i 5.

§ 6.

1. Pod pojęciem mienia spółdzielni rozumie się wszystkie nieruchomości, obiekty budowlane i inne urządzenia stanowiące własność spółdzielni i nieprzeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia.
2. Koszty utrzymania i eksploatacji mienia spółdzielni ewidencjonowane są odrębnie.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni zalicza się w szczególności następujące koszty:
 - podatek od nieruchomości,

- opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu,
 - koszty utrzymania czystości,
 - koszty napraw, przeglądów wynikających z prawa budowlanego,
 - energię elektryczną,
 - koszty ogólne Spółdzielni i obsługi administracyjnej,
 - inne.
4. Koszty ogólne Spółdzielni rozliczane są w sposób określony w § 2 ust. 4.

§ 7.

1. Użytkownicy lokali uczestniczą w kosztach remontów poprzez wnoszenie odpisu na fundusz remontowy.
2. Stawki opłat na fundusz remontowy zatwierdzane są przez Radę Nadzorczą i mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości i rodzajów lokali w danej nieruchomości, stanowiących zasób spółdzielni.
3. W ramach ustalonych opłat na fundusz remontowy mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (np. remont elewacji, remont dźwigów, wymianę podłogi w których występuje ksylomit, remont sieci ciepłej, remont wewnętrznej instalacji gazowej, remont instalacji p.poż. w budynkach wysokich).

§ 8.

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

- energii cieplnej zużytej na ogrzanie lokalu,
- energii cieplnej zużytej do podgrzania wody,
- wody zimnej liczonej łącznie z wodą zużytą jako woda ciepła oraz kanalizacji,
- wywozu nieczystości stałych z nieruchomości.

§ 9.

Koszty dostawy energii cieplnej na cele ogrzewania lokali i podgrzania wody oraz koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków wynikają z faktur dostawców.

Rozliczenie w/w mediów następuje na podstawie odrębnego regulaminu.

§ 10

1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują opłatę za gospodarowanie odpadami uiszczaną na rzecz m. st. Warszawy.
2. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Koszt wywozu nieczystości stałych obciąża lokale mieszkalne i użytkowe znajdujące się w tej nieruchomości.
4. Koszty wywozu nieczystości stałych ustalane są odrębnie dla każdej nieruchomości, na podstawie składanych przez Spółdzielnię deklaracji wg wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych nieruchomościach, zgodnie z zasadami ustalonymi przez m. st. Warszawę.
5. W przypadku podwyższenia przez m. st. Warszawę stawek opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, w związku z nie wypełnieniem przez użytkowników lokali w danej nieruchomości obowiązku zbierania odpadów w sposób selektywny, podwyższenie kosztu wywozu nieczystości rozliczane jest odrębnie z użytkownikami lokali, obciążonymi stawkami opłat uwzględniającymi zbieranie odpadów w sposób selektywny.
6. Kosztami wywozu nieczystości stałych Spółdzielnia obciąża użytkowników lokali w formie miesięcznych zaliczek rozliczanych w okresach rocznych, z zastrzeżeniem dokonania pierwszego rozliczenia za okres od dnia 1 kwietnia 2021 r. do dnia 31 grudnia 2021 r.
7. Zaliczka miesięczna wyliczona jest wg. średniego zużycia wody w danym lokalu za okres poprzedniego roku.
8. Zaliczka miesięczna wyliczona zgodnie z ust. 7 może zostać dla wszystkich lokali w danej nieruchomości zmieniona w przypadku składania nowej deklaracji stanowiącej podstawę ustalenia kosztu wywozu nieczystości stałych, w przypadku istnienia różnic w zakresie ponoszonych kosztów i podziału ich na lokale zgodnie z niniejszym regulaminem.
9. Wysokość zaliczki, niezależnie od postanowienia ust. 8, w uzasadnionych przypadkach wynikających z wcześniejszych zużyć, może zostać indywidualnie zmieniona.

10. Zaliczka miesięczna dla lokali nieposiadających liczników indywidualnych lub posiadające liczniki indywidualne bez legalizacji ustalana jest w wysokości ryczałtowego zużycia wody przyjętego przez m. st. Warszawę.
11. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego różnica między kosztem faktycznym wywozu nieczystości stałych a naliczonymi zaliczkami, jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali, na podstawie podziału faktycznych kosztów na sumę wskazań wodomierzy indywidualnych.
12. Lokale nie posiadające liczników indywidualnych lub posiadające liczniki indywidualne bez legalizacji rozliczane są w wysokości ryczałtowego zużycia wody przyjętego przez m. st. Warszawę.
13. W przypadku powstania niedokładności określenia zużycia wody w danej nieruchomości wg. wskazań wodomierza głównego wynikających z jego awarii, wymiany, zanieczyszczenia sieci lub urządzenia filtrującego wpływającego na wskazanie wodomierza głównego, rozliczenia nieruchomości szacunkowym naliczeniem przez dostawcę wody, jak i innego zdarzenia mającego wpływ na zużycie wody podawane w składanych deklaracjach, w szczególności awarii w budynku skutkującej utratą poza licznikową wody podstawa rozliczenia kosztów wywozu nieczystości wg. wskazań wodomierza głównego może zostać skorygowana przez Zarząd Spółdzielni o szacunkowy wpływ takiego zdarzenia na rozliczenie z przeniesieniem wyniku tej zmiany na przychody lub koszty eksploatacji bezpośredniej danej nieruchomości.

§ 11.

Różnicę wynikającą z indywidualnego rozliczenia kosztów wywozu nieczystości rozlicza się:

- w przypadku nadpłaty (naliczone zaliczki są większe niż rzeczywisty koszt danego rodzaju przypadający na lokal), nadpłacona kwota zostaje zwrócona w formie bezgotówkowej poprzez zaliczenie na poczet opłat za lokal,
- w przypadku niedopłaty (naliczone zaliczki są mniejsze niż rzeczywisty koszt danego rodzaju przypadający na lokal) - użytkownik lokalu zobowiązany jest uregulować niedopłatę do końca następnego miesiąca po dacie otrzymania rozliczenia.

Od nieterminowej wpłaty spółdzielnia naliczy odsetki w ustawowej wysokości.

Na wniosek mieszkańca Zarząd SBM „Natolin” może rozłożyć niedopłatę na raty.

III. OPŁATY NA POKRYCIE KOSZTÓW GZM

§ 12.

1. Osoby posiadające i/lub użytkujące lokale w zasobach mieszkaniowych uczestniczą w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości przez uiszczanie na rzecz Spółdzielni opłat, o ile koszty te nie są pokrywane przez nich w ramach bezpośrednich rozliczeń z Gminą w zakresie podatków i opłat lokalnych lub z dostawcami usług, w oparciu o zawarte stosowne umowy indywidualne.
2. 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 oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
4. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
5. Właściele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym osiedlu. Osoby te uiszczają opłaty na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.
6. Czynsz najmu i inne opłaty wnoszone przez najemców oraz odszkodowanie wnoszone za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, powinny zapewnić pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokal oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 13.

1. Koszty eksploatacji podstawowej, podatku od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie gruntów i energii elektrycznej rozlicza się wg. udziału w nieruchomości. Odpis na fundusz remontowy rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki i ubikacje, pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika., jak np.: piwnice, garaże. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane.
3. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów - za wyjątkiem określonym w § 2 ust. 3. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm.
4. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.
5. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych jak: kuchnie, przedpokoje, łazienki, wc, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp., z wyjątkiem strychów, balkonów, loggii. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane.
6. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.
7. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.
8. Jako powierzchnię użytkową mieszkań i lokali o innym przeznaczeniu, dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przyjmuje się powierzchnię wyliczoną do ustalenia wkładu budowlanego lub mieszkalnego w oparciu o dokumentację techniczną.

§ 14.

1. W przypadku zainstalowania w lokalu urządzeń pomiarowych, koszty rozlicza się według wskazań tych urządzeń.
2. Osoby korzystające z dodatkowych pomieszczeń zlokalizowanych w części wspólnej nieruchomości uiszczają z tego tytułu opłaty w wysokości ustalonej przez Zarząd SBM „Natolin”.

IV. INNE OPŁATY WNOSZONE W RAMACH WPLAT ZA LOKALE

§ 15.

1. Użytkownicy lokali obciążonych spłatą kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy tych lokali, uczestniczą w spłacie tych kredytów wraz z odsetkami przez wnoszenie opłat, których wysokość określają odrębne przepisy.
2. Lokale położone w nieruchomościach dla których Spółdzielnia dokonała nabycia i/lub wykupu gruntu (zmiany użytkowania wieczystego w prawo własności gruntu) obciąża zwrot nakładów poczynionych na ten cel.

V. TRYB USTALANIA, ZMIANY I WNOSZENIA OPŁAT

§ 16.

1. Stawki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej, odpisu na fundusz remontowy ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni.
2. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, możliwa jest korekta planu rzeczowo-finansowego oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości pozostających mieniem Spółdzielni pokrywane są przychodami z tego mienia.
4. Rada Nadzorcza ustala wysokość opłat zaliczkowych za centralne ogrzewanie, wodę, centralną ciepłą wodę oraz wywozu nieczystości stałych dla danej nieruchomości na podstawie kalkulacji uwzględniającej koszty przewidywane do poniesienia w całym okresie rozliczeniowym. W przypadku wniosku użytkownika lokalu w sprawie zmiany ustalonego poziomu zaliczek w danej nieruchomości w odniesieniu do jego indywidualnego lokalu, w uzasadnionych przypadkach wynikających z wcześniejszych zużyć wysokość zaliczek może zostać indywidualnie zmieniona decyzją Zarządu.
5. Za opłaty odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni, osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemcami oraz osobami korzystającymi z lokalu bez tytułu prawnego, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność tych osób ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
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.
7. W przypadku indywidualnej zmiany dotyczącej ilości osób, statusu lokalu lub członkostwa, korekty wysokości opłat dokonuje się od miesiąca następującego po miesiącu w którym zaistniał fakt uzasadniający taką korektę.
8. W przypadku zbycia lokalu lub prawa do niego, strony mogą w pisemnym zgodnym oświadczeniu złożonym w Spółdzielni określić termin przejścia obowiązku wnoszenia opłat przez nabywcę inny, niż określony w akcie notarialnym termin wydania lokalu.
9. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem opróżnienia lokalu (15 lub 30 dnia miesiąca w którym nastąpiło przejście lokalu przez spółdzielnię). O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie, nie później niż na 30 dni, przed tą datą.
10. Opłaty za używanie lokali wnoszą użytkownicy, co miesiąc do 10-go dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący.
11. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
12. W uzasadnionych przypadkach np. w przypadku złożenia reklamacji, co do rozliczenia mediów Spółdzielnia zawiesza naliczanie odsetek od nieterminowego regulowania opłat. Decyzje w tych sprawach podejmuje Zarząd.
13. 13. O zmianie wysokości opłat za używanie lokali Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, zawiadomienie następuje co najmniej 14 dni przed terminem do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
14. Jeżeli poszczególne składniki opłat są ustalane proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób, składników tych można na wniosek głównego użytkownika nie naliczać od osób czasowo przebywających poza miejscem zamieszkania, jeśli okres czasowej nieobecności trwa nieprzerwanie dłużej niż dwa miesiące, pod warunkiem zgłoszenia tego faktu Spółdzielni.
15. Zwolnienia od opłat następować będą na podstawie oświadczenia głównego użytkownika lokalu i na jego pisemny wniosek.
16. Obowiązek zgłaszania, w formie pisemnego oświadczenia, zmian ilości osób zamieszkałych w lokalu spoczywa na głównym użytkowniku. Spółdzielnia ma prawo weryfikowania danych o ilości zamieszkałych osób, poprzez ich porównanie z danymi statystycznymi uzyskanymi od organu prowadzącego ewidencję ludności
17. Zmiana naliczeń następować będzie od pierwszego dnia miesiąca następującego po dacie zgłoszenia.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 17.

1. Przychody spółdzielni z części wspólnej nieruchomości z chwilą wyodrębnienia się pierwszego lokalu w tej nieruchomości stają się pożytkami. Pożytki ewidencjonowane są w pełnej wysokości na danej nieruchomości i służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej koszty przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Regulamin Rozliczania Kosztów i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi

2. Przychodach spółdzielni z własnej działalności gospodarczej (pożytki i inne przychody) zasilają fundusz zasobowy jako wynik z działalności spółdzielni.
3. Właściciele lokali wyodrębnionych nie będący członkami spółdzielni uzyskują tylko pożytki z części wspólnej nieruchomości.

§ 18.

1. Opłaty za lokale w najmie, bez względu na charakter lokalu, uiszczają czynsz w wysokości ustalonej w umowach najmu.
2. Osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu nie będący członkami nie mają prawa do uczestniczenia w przychodach spółdzielni uzyskiwanych z jej działalności (dochody z najmu lokali spółdzielni i inne dochody).
3. Osoby zajmujące lokale spółdzielni bez tytułu prawnego do lokalu ponoszą pełne koszty utrzymania tego lokalu przez spółdzielnię bez pomniejszania o uzyskiwane dochody spółdzielni wynikające z jej działalności, jako odszkodowanie za zajmowanie lokalu.

§ 19.

Tracą moc wszystkie wcześniejsze Regulaminy rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za korzystanie z lokali.

§ 20.

Regulamin niniejszy zatwierdzony został uchwałą nr 2 Rady Nadzorczej SBM „Natolin” z dnia 8.01.2013 zmieniony uchwałą nr 03/2021 z dnia 23.03.2021

Sekretarz
Rady Nadzorczej


Grażyna Kania

Przewodniczący
Rady Nadzorczej


Bogdan Staszewski

