

REGULAMIN
rozliczania kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz
ustalania opłat za użytkowanie lokali w Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w
Suwałkach.
(tekst jednolity)

I. Postanowienia ogólne.

§ 1.

1. Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie:
 - 1) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. Nr 119 z 2003 r, poz. 1116) z późniejszymi zmianami,
 - 2) ustawy z dnia 16 września 1982 r Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. nr 118 z 2003 r, poz. 1848) z późniejszymi zmianami,
 - 3) ustawy z dnia 29 września 1994 r o rachunkowości (Dz.U. nr 113 z 2000 r, poz. 1186),
 - 4) statutu Spółdzielni.
2. Regulamin ustala zasady ewidencji i rozliczania kosztów obejmujących:
 - 1) eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - 2) eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnych,
 - 3) eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Postanowienia regulaminu dotyczą:
 - a) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu,
 - b) właścicieli lokali – członków Spółdzielni,
 - c) właścicieli lokali – nie będących członkami Spółdzielni,
 - d) osób posiadających zawarte umowy najmu lokali mieszkalnych,
 - e) osób posiadających spółdzielcze prawo do lokalu- nie będących członkami Spółdzielni,
 - f) osób nie posiadających tytułu prawnego do lokalu, a zajmujących lokal w zasobach Spółdzielni;
4. Znaczenie określeń przyjętych w regulaminie:
 - a) „Spółdzielnia” – Suwalska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Suwałkach,
 - b) „nieruchomość ewidencyjna” – nieruchomość obejmująca budynek wraz z gruntem przynależnym do budynku określona uchwałą Zarządu Spółdzielni dotycząca określenia odrębnej własności lokalu,
 - c) „nieruchomość wspólna” – wydzielona geodezyjnie działka gruntu, na której posadowiony jest budynek oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli (pralnie, suszarnie, klatki schodowe, korytarze piwniczne, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach, instalacje, itp. za wyjątkiem balkonów i loggi, które przynależą do poszczególnych lokali),
 - d) nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni ” – tereny osiedlowe (z wyłączeniem nieruchomości, o których mowa w pkt c), zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem osiedli oraz budowle i elementy małej architektury służące mieszkańcom i użytkownikom lokali w tych osiedlach,

- e) „lokale użytkowane na potrzeby własne Spółdzielni” – budynki zaplecza magazynowo – sprzętowego oraz lokale przeznaczone na biura Administracji osiedlowych oraz biuro Zarządu,
 - f) osiedle” – osiedla: „Centrum”, „Północ I” i „Północ II”,
 - g) „jednostki rozliczeniowe”- powierzchnia użytkowa lokali określona w m², osoba zamieszkała w lokalu, lokal, urządzenia pomiarowe, wskazania podzielników kosztów c.o,
 - h) „lokal” – lokal mieszkalny, użytkowy,
 - i) „grupy lokali” – wg podziału na rodzaje lokali: mieszkalne, lokale użytkowe w najmie i własnościowe (w tym medyczne), wyodrębnione ewidencyjnie pawilony w podziale na najem i własność oraz lokale przeznaczone na potrzeby własne Spółdzielni i inne administrowane przez Spółdzielnię,
 - j) „użytkownik lokalu” – osoba fizyczna lub prawna, dysponująca jednym z tytułów prawnych do lokalu w budynku: spółdzielczym prawem do lokalu, prawem odrębnej własności do lokalu, prawem najmu lokalu na podstawie umowy zawartej ze Spółdzielnią lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej, a także osoba fizyczna bądź prawna czasowo nie posiadająca tytułu prawnego do lokalu, faktycznie użytkująca lokal.
5. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów są:
- m² p.u. lokalu,
 - udział w nieruchomości wspólnej – stosunek powierzchni użytkowej lokalu i przynależnej do niego piwnicy do sumy powierzchni użytkowych lokali w danej nieruchomości i przynależnych do nich piwnic, wyrażonych ułamkiem,
 - osoba zamieszkała w lokalu – osoba zameldowana lub faktycznie zamieszkująca w lokalu,
 - lokal,
 - wskazania podzielników kosztów ciepła zainstalowanych w lokalu,
 - wskazania urządzeń pomiarowych dla lokali wyposażonych w te urządzenia,
 - wskazania urządzeń pomiarowych obsługujących nieruchomości.
6. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tę oblicza się według zasad określonych polską normą PN-70/B-02365.
- przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0m ponad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji w świetle ścian nie wyprawionych (w stanie surowym). Przy obliczaniu powierzchni na podstawie dokonanych pomiarów z natury pomieszczeń obliczanych, należy uwzględniać korektę wymiarów przy założeniu grubości: okładzin wewnętrznych (boazerie, panele, glazura itp.) – 3 cm, wypraw wewnętrznych (tynki) – 2 cm. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1 m². Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m².
 - powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, takich jak np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. Pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane.
 - nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), których wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. 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 % .

- do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych takich jak: piwnice (o ile objęte są przydziałem lub umową), kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu,
 - powierzchnie pomieszczeń służące kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) doliczane są w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali,
 - do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
7. Jednostki rozliczeniowe przyjmowane do rozliczeń kosztów aktualizowane są raz w roku wg stanu na dzień 30 września.

§ 2.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego na podstawie rocznych planów rzeczowo- finansowych Spółdzielni uchwalonych przez Radę Nadzorczą oraz postanowień Statutu i regulaminów wewnętrznych Spółdzielni.

II. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

§ 3.

Koszty eksploatacji i utrzymania lokalu i nieruchomości stanowią:

1. Koszt eksploatacji i utrzymania lokali oraz nieruchomości wspólnych w danej nieruchomości, na który składa się:
 - 1) eksploatacja podstawowa:
 - a) materiały do konserwacji,
 - b) usługi transportowe,
 - c) koszty utrzymania grup konserwatorskich,,
 - d) energia elektryczna zużywana do oświetlenia pomieszczeń wspólnego użytku, piwnic, klatek schodowych, itp.,
 - e) utrzymanie porządku (sprzątanie terenów wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, koszty wody zużytej do polewania zieleni i do celów gospodarczych),
 - f) amortyzacja,
 - g) ubezpieczenie od ognia i innych zdarzeń losowych,
 - h) podatek VAT,
 - i) prowizje bankowe,
 - j) różnica pomiędzy stanami odczytów wodomierzy głównych w budynkach a stanami odczytów wodomierzy indywidualnych w lokalach,
 - k) koszty obsługi technicznej lokali,
 - l) koszty ogólnospółdzielcze i wydziałowe,

- m) pozostałe koszty: czyszczenie kanalizacji, dorobienie kluczy do pomieszczeń wspólnego użytku, ekspertyzy i naprawy wodomierzy, itp.
- 2) konserwacja domofonów: konserwacje bieżące i naprawy domofonów,
 - 3) konserwacja instalacji gazowych,
 - 4) podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie gruntów (od lokalu i pomieszczenia do niego przynależnego, tj. piwnicy oraz od gruntów nieruchomości wspólnej),
 - 5) remonty,
 - 6) dźwigi osobowe: konserwacje i dozór techniczny, materiały do konserwacji i napraw dźwigów, energia elektryczna zużywana do pracy dźwigów, koszty obsługi technicznej dźwigów,
 - 7) sprzątanie klatek schodowych,
 - 8) legalizacja wodomierzy.

2. Koszt eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przypadający na daną nieruchomość, na który składa się:

- 1) amortyzacja urządzeń przeznaczonych na zagospodarowanie terenów osiedlowych,
 - 2) energia elektryczna zużywana do oświetlenia terenów,
 - 3) remonty i konserwacja infrastruktury osiedlowej: sieci, osprzętu elektrycznego, nawierzchni placów, parkingów, dróg i chodników, elementy małej architektury, itp.,
 - 4) opłata z tytułu wieczystego użytkowania gruntów i podatek od nieruchomości,
 - 5) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Koszty dostawy mediów stanowią:
- 1) dostawa energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
 - 2) dostawa wody zimnej i odprowadzenie ścieków,
 - 3) dostawa gazu,
 - 4) wywóz i utylizacja nieczystości.

III. Ewidencja oraz ogólne zasady ewidencji i rozliczania kosztów oraz przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 4.

1. Koszty oraz przychody eksploatacji i utrzymania nieruchomości ewidencjonowane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości w przekroju poszczególnych rodzajów działalności i grup lokali. W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji odrębnie dla każdej nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty, rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do sumy powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni ewidencjonowane są odrębnie dla każdego osiedla i przypisywane są do poszczególnych nieruchomości w okresach miesięcznych proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej danej nieruchomości w ogóle powierzchni użytkowej wszystkich nieruchomości w danym osiedlu.

3. Podstawą ewidencji kosztów są dowody księgowe obce i własne (faktury, rachunki, polecenia księgowania, itp.) opisane przez komórki merytoryczne Spółdzielni pod względem celu i miejsca ich powstania
3. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa „Zakładowy Plan Kont”.

§ 5.

1. Okresem rozliczeniowym kosztów oraz przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy, za wyjątkiem rozliczenia kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, które rozliczane są w terminach określonych regulaminem „Rozliczania kosztów ciepła do celów centralnego ogrzewania i centralnego przygotowania ciepłej wody w zasobach SSM w Suwałkach”
2. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, przychodami z opłat z większą odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
Wynik z rozliczenia kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości uwzględniany jest w kalkulacji poszczególnych składników miesięcznej opłaty za lokale w tej nieruchomości na następny okres obrachunkowy.

§ 6.

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat z tytułu dostawy energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody, dostawy wody i kanalizacji oraz gazu a także kosztów remontów w zasobach Spółdzielni określają niżej wymienione regulaminy:

- 1) „Regulamin rozliczania kosztów ciepła do celów centralnego ogrzewania i centralnego przygotowania ciepłej wody w zasobach SSM w Suwałkach”,
- 2) „Regulamin rozliczeń za wodę i kanalizację oraz trybu postępowania przy odczytach wodomierzy w Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”,
- 3) „Regulamin rozliczeń za gaz”.
- 4) „Regulamin tworzenia i wydatkowania środków na remonty i przebudowy w Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

IV. Opłaty za używanie lokali.

Zasady ogólne

§ 7.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali wnoszą opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
Członkowie Spółdzielni, za wyjątkiem członków, którym przysługują wyłącznie spółdzielcze prawa do lokali użytkowych, wnoszą również opłaty na działalność społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.

2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, z wyjątkiem opłat na działalność społeczną, oświatową i kulturalną. Korzystanie z tej formy działalności wymaga zawarcia odrębnej umowy.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni w danym osiedlu, a właściciele lokali mieszkalnych, także na pokrycie kosztów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej prowadzonej przez Spółdzielnię.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni wnoszą opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z wyjątkiem opłat na działalność społeczną, oświatową i kulturalną. Korzystanie z tej formy działalności wymaga zawarcia odrębnej umowy. Właściciele lokali nie będący członkami wnoszą również opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w osiedlu lub posiadające lokale użytkowe w osiedlu, w którym znajduje się ich lokal. Obowiązki te wykonują poprzez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem, że korzystanie przez nich z działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej odbywać się może na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią i jest odpłatne.

§ 8.

1. Lokale stanowiące odrębną własność obciążane są taką częścią kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej, za wyjątkiem kosztów sprzątnięcia klatek schodowych organizowanego dodatkowo przez Spółdzielnię na wniosek mieszkańców poszczególnych klatek, które są rozliczane w równej wysokości na poszczególne lokale.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących odrębną własność, nie związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej obciążają bezpośrednio lokale na rzecz których zostały poniesione z uwzględnieniem postanowień § 6 regulaminu.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania w danym osiedlu, o których mowa w § 3 ust. 2 regulaminu, obciążające właścicieli poszczególnych grup lokali, rozliczane są na jeden m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych w danym osiedlu, z wyjątkiem kosztów utrzymania porządku przypadających na lokale mieszkalne, które są rozliczane proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w poszczególnych nieruchomościach.

§ 9.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali i nieruchomości wspólnych oraz eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni za wyjątkiem kosztów, o których mowa w ust. 2, 3 i 5 rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych grup lokali oraz rodzajów lokali w danej nieruchomości.
2. Koszty wywozu i utylizacji nieczystości rozlicza się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych, natomiast w stosunku do lokali użytkowych – proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

3. Koszty utrzymania dźwigów osobowych (z wyłączeniem ich remontów i wymiany) rozlicza się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach, położonych powyżej parteru.
4. Koszty konserwacji domofonów rozliczane są w równej wysokości na poszczególne lokale w nieruchomościach wyposażonych w instalacje domofonowe.
5. W nieruchomościach objętych odpłatnym sprzątnięciem, koszty sprzątnięcia klatek schodowych rozliczane są w równej wysokości na poszczególne mieszkania.

§ 10.

1. Niezależnie od obowiązku ponoszenia kosztów, o których mowa w § 8 i 9 regulaminu, użytkownicy lokali wnoszą opłaty na remonty zgodnie z postanowieniami „Regulaminu tworzenia i wydatkowania środków na remonty i przebudowy w Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”
2. Obowiązek świadczenia na fundusz obejmuje członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

§ 11.

1. Podstawą do określenia wysokości obciążeń poszczególnych grup lokali w danej nieruchomości oraz nieruchomości kosztami eksploatacji i utrzymania są ustalenia rocznych planów rzeczowo-finansowych Spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
2. Jeżeli po uchwaleniu planu rzeczowo-finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki nieruchomościami zarządzanymi przez Spółdzielnię, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.
3. Obciążenie kosztami lokali użytkowych może być wyższe w przeliczeniu na fizyczną jednostkę rozliczeniową niż dla lokali mieszkalnych, jeżeli sposób korzystania z tych lokali powoduje zwiększone koszty. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza w planach rzeczowo-finansowych.
4. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem.
5. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Wielkość pożytków i innych dochodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznaczanych na powyższe cele jest każdorazowo ustalana w planie rzeczowo-finansowym Spółdzielni na dany rok.

§ 12.

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na lokal użytkowy zajmowany na warunkach najmu, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa umowa najmu.
2. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania garaży oraz ustalania opłat z tego tytułu określa odrębny regulamin.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są finansowane przychodami z własnej działalności.

Zasady ustalania i wnoszenia opłat

§ 13.

1. Wysokość opłat członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu oraz właścicieli lokali będących członkami ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni odrębnie dla każdej nieruchomości na podstawie:
 - 1) kalkulacji poszczególnych składników miesięcznej opłaty za lokal wynikającej z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu rzeczowo-finansowego Spółdzielni na dany rok i wynikających z niego szczegółowych planów poszczególnych nieruchomości, których znajdują się lokale oraz kosztów utrzymania terenów mienia Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania w Osiedlu,
 - 2) zasad określonych niniejszym regulaminem oraz regulaminami, o których mowa w § 5 i 6.
2. Wysokość opłat dla osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będących członkami Spółdzielni oraz właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, osób nie posiadających tytułu prawnego do lokalu oraz dla osób posiadających prawo najmu lokalu mieszkalnego ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni odrębnie dla każdej nieruchomości na podstawie:
 - 1) kalkulacji poszczególnych składników miesięcznej opłaty za lokal wynikającej z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu rzeczowo – finansowego Spółdzielni na dany rok,
 - 2) zasad określonych niniejszym regulaminem oraz regulaminami, o których mowa w § 5 i 6.

§ 14.

1. Opłatę miesięczną z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego obciążającą członków Spółdzielni oraz osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu stanowi suma następujących składników:
 - 1) eksploatacja podstawowa lokali mieszkalnych i nieruchomości wspólnych oraz eksploatacja i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 2) utrzymanie porządku,
 - 3) wywóz i utylizacja nieczystości oraz sprzątanie terenów,
 - 4) podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - 5) fundusz remontowy,
 - 6) centralne ogrzewanie,
 - 7) podgrzanie wody,
 - 8) woda i kanalizacja,
 - 9) domofon, konserwacja instalacji gazowej, TV- pakiet podstawowy, dźwigi osobowe (w zależności od wyposażenia technicznego budynku),
 - 10) legalizacja wodomierzy,
 - 11) działalność społeczno- kulturalna.
2. Opłatę miesięczną z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego obciążającą właścicieli lokali będących członkami Spółdzielni stanowi suma składników wymienionych w ust. 1 pkt. 1 -11, z tym, że koszty podatku od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów dotyczą wyłącznie terenów mienia Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania.

3. Opłatę miesięczną z tytułu użytkowania lokalu mieszkalnego obciążającą właścicieli lokali Nie będących członkami Spółdzielni stanowi suma składników wymienionych w ust. 1 pkt. 1 -10, z tym, że koszty podatku od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów dotyczą wyłącznie terenów mienia Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania.
4. Opłatę eksploatacyjną z tytułu użytkowania lokalu użytkowego obciążającą członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu oraz prawo odrębnej własności lokalu użytkowego stanowi suma następujących składników:
 - 1) eksploatacja lokalu, eksploatacja i utrzymanie nieruchomości wspólnej, eksploatacja i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 2) utrzymanie porządku,
 - 3) fundusz remontowy,
 - 4) podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów (dla właścicieli lokali użytkowych członków i nie będących członkami koszty podatku od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów dotyczą wyłącznie terenów mienia Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania).

§ 15.

W przypadku kiedy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana ani też nie zamieszkuje żadna osoba, opłaty za używanie lokalu naliczane są na jedną osobę.

§ 16.

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz w wysokości określonej w umowie najmu, ustalony z zachowaniem wymogów określonych w ustawie „O ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy(...)” z dnia 21.06.2001 r – tekst jednolity: Dz.U. Nr 31 z 2005 r, poz. 266.
2. Osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz Spółdzielni odszkodowanie w wysokości opłat pokrywających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadających na dany lokal, ustalone w wysokości jak dla osób nie będących członkami Spółdzielni.
3. Osoba zajmująca lokal użytkowy bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz Spółdzielni odszkodowanie w wysokości 150 % opłaty z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na dany lokal ustalone w wysokości jak dla członków posiadających spółdzielcze prawo do lokalu w danej nieruchomości.

§ 17.

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika, Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opuszczenia lokalu i przekazania kluczy Spółdzielni.
2. Opłaty, o których mowa w § 14 i 16 powinny być uiszczanie do końca każdego miesiąca.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku składników zależnych od Spółdzielni.

W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

4. Od nie wpłaconych w terminie opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia może pobierać odsetki ustawowe.
5. Za opłaty, o których mowa w § 14 i 16, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali, osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemcami oraz osobami nie posiadającymi tytułu prawnego do lokalu Spółdzielni, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Odpowiedzialność osób, o których mowa w §16 pkt. 1) i 2) , ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
7. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

VI. Postanowienia przejściowe i końcowe.

§ 18.

1. Obowiązki Spółdzielni w zakresie utrzymania stanu technicznego zasobów mieszkaniowych określa „Regulamin używania lokali i porządku domowego w zasobach Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

Przewodniczący Rady Nadzorczej

*Suwalskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Zbigniew Jan Wisiecki*