

REGULAMIN

Rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Ciechocinku.

Podstawa prawna.

- Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r., nr 119, poz.1116 z póź.zm.),
- Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz.903),
- Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848 z późn.zm.),
- Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Ciechocinku.

Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Regulamin ustala zasady określające rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania wysokości opłat ponoszonych w związku z eksploatacją lokali przez użytkowników.
2. Ustalenia niniejszego Regulaminu obejmują zasoby lokali mieszkalnych, a także lokali o innym przeznaczeniu , stanowiące własność Spółdzielni lub zarządzane przez Spółdzielnię, a także nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni.
3. Podstawą ustalania wysokości opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo- finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
4. Okresem rozliczeniowym eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

6. Ustalanie wysokości opłat z tytułu utrzymania, eksploatacji oraz innych opłat dla poszczególnych nieruchomości odbywa się na bazie kosztów z okresów poprzednich z uwzględnieniem nadwyżek i niedoborów oraz w oparciu o planowane potrzeby i przewidywane zmiany cen towarów i usług.
7. Różnica między faktycznymi kosztami, a przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w danym roku, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.
8. Obowiązki użytkowników lokali dotyczące uczestnictwa w pokrywaniu kosztów, o których mowa w niniejszym Regulaminie, określają przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statut Spółdzielni oraz umowy cywilno – prawne.
9. Ilekcrc w Regulaminie mowa jest o:
 - 1) **nieruchomości** – należy przez to rozumieć działkę lub działki gruntu zabudowane, bądź niezabudowane wchodzące w skład działki budowlanej, która posiada odrębną księgę wieczystą,
 - 2) **nieruchomości wspólnej** – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
 - 3) **udziale w nieruchomości wspólnej** – należy przez to rozumieć wyrażoną ułamkiem wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej, określoną dla każdego samodzielnego lokalu położonego w danej nieruchomości, wielkość ta określona została zarówno dla lokali wyodrębnionych, jak i samodzielnych lokali niewyodrębnionych pozostających własnością Spółdzielni. Udział w nieruchomości wspólnej przypisany do lokali będących własnością Spółdzielni, bądź znajdujących się w budynkach,
 - 4) **mienie Spółdzielni** – nieruchomość stanowiąca własność Spółdzielni,

- 5) **powierzchni użytkowej lokalu** – należy przez to rozumieć powierzchnię lokalu bez powierzchni przynależnej wskazana w uchwale zarządu określającej przedmiot odrębnej własności,
- 6) **powierzchni użytkowej nieruchomości** – należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię użytkową lokali w danej nieruchomości bez powierzchni przynależnej,
- 7) **powierzchni przynależnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię pomieszczeń przynależnych wskazaną w uchwale zarządu określającej przedmiot odrębnej własności,
- 8) **użytkownika** – należy przez to rozumieć w szczególności:
 1. członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
 2. osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 3. właściciela lokalu,
 4. najemcę lokalu mieszkalnego,
 5. osobę zajmującą lokal mieszkalny bez tytułu prawnego,
 6. osobę fizyczną lub prawną korzystającą z nieruchomości lub lokalu na podstawie umowy cywilno –prawnej,
 7. inną osobę zamieszkującą w lokalu.
- 9) **osobach zamieszkałych w danym lokalu** – należy przez to rozumieć osoby zameldowane na pobyt stały lub czasowy, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§ 2

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi kalkuluje się, rozlicza i ustala wysokość opłat za używanie poszczególnych lokali z podziałem na:

– **opłaty zależne od Spółdzielni:**

1. eksploatację podstawową,
2. odpis na fundusz remontowy,
3. konserwację,
4. konserwację domofonów,
5. sprzątanie klatek schodowych.

– **Oplaty niezależne od Spółdzielni:**

1. dostawę energii cieplnej na ogrzanie lokali,
2. dostawę energii cieplnej na podgrzanie wody,
3. dostawę wody zimnej i odprowadzenie ścieków,
4. zużycie gazu,
5. wywóz nieczystości stałych,
6. podatek od nieruchomości,
7. energię elektryczną w częściach wspólnych i oświetlenia zewnętrznego nieruchomości,
8. opłaty za telewizję kablową,
9. pokrycie niedoboru wody,
10. dzierżawa pojemników.

§ 3

1. Spółdzielnia może stosować następujące jednostki rozliczania kosztów i ustalania opłat:
 1. udział w nieruchomości wspólnej,
 2. powierzchnia użytkowa lokalu (m^2),
 3. ilość osób zamieszkałych w lokalu,
 4. faktyczne zużycie wg urządzeń pomiarowych – m^3
 5. mieszkanie,
 6. powierzchnia gruntu - m^2 ,
 7. gigadżul – GJ
 8. megawat – MW.
2. Ilość osób zamieszkujących w lokalu ustala się na podstawie stanu osób zameldowanych w lokalu uzyskanego z ewidencji ludności lub pisemnego oświadczenia.
3. Zarząd zastrzega sobie prawo zweryfikowania zgodności treści oświadczenia ze stanem faktycznym. W przypadku stwierdzenia niezgodności do ustalenia opłat przyjmuje się liczbę ustaloną w wyniku weryfikacji.

4. W przypadku braku zameldowania, niezłożenia oświadczenia i braku możliwości ustalenia stanu faktycznego, do ustalenia opłat przyjmuje się jedną osobę.
5. Zobowiązuje się użytkowników do niezwłocznego zgłaszania w administracji Spółdzielni zmiany ilości osób zamieszkujących w zajmowanym lokalu.
6. Brak powiadomienia o zmniejszeniu liczby osób zamieszkujących w lokalu nie daje podstawy do dokonania korekty naliczeń wstecz.
7. Brak powiadomienia o zwiększeniu liczby osób zamieszkujących w lokalu lub brak zgłoszenia powrotu osób zwolnionych z opłat powoduje wsteczne obciążenie kwotą należną Spółdzielni.
8. Zmiany zgłoszone przez użytkownika w danym miesiącu będą miały skutek w miesiącu następnym.
9. Dział czynszów dokonuje zmiany wymiaru opłat za używanie lokalu mieszkalnego zależnych od ilości osób i ewentualnej korekty naliczeń wyłącznie na podstawie pisemnej informacji udzielonej przez Zarząd Spółdzielni.

Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

§ 4

1. Rozliczanie kosztów eksploatacji podstawowej.

1. Koszty eksploatacji obejmują:

1. utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczenia budynku,
2. ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych,
3. wynagrodzenie pracowników związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
4. konserwacja zasobów, przeglądy techniczne,
5. utrzymanie zieleni,

6. zimowe utrzymanie terenów,
7. narzut kosztów ogólnych Spółdzielni,
8. podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie gruntu
 - z tytułu nieruchomości wspólnych - oprócz właścicieli wyodrębnionych, którzy wnoszą opłaty bezpośrednio do Urzędu Miasta,
9. inne koszty związane z utrzymaniem nieruchomości.

2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, według faktycznie wykonanego zakresu i kosztu robót lub usług, bądź zakupu dla danej nieruchomości. Koszty mające związek z wieloma nieruchomościami- jeżeli nie można ich bezpośrednio odnieść do konkretnej nieruchomości – rozliczane są poprzez ich proporcjonalny podział w stosunku do powierzchni użytkowej poszczególnych budynków wchodzących w skład tych nieruchomości.
3. Jeżeli w danej nieruchomości znajdują się lokale mieszkalne i niemieszkalne koszty eksploatacji ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie dla każdego rodzaju lokalu według zasady określonej w ust 2.
4. Obciążenia poszczególnych lokali kosztami eksploatacji są ustalone w według stawek w zł/m² ich powierzchni użytkowej określonych uchwałami Rady Nadzorczej Spółdzielni.
5. Lokale stanowiące własność odrębną są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej. W stosunku do lokali użytkowych stanowiących własność odrębną obciążenie kosztami eksploatacji danej nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali

dotatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa uchwała Rady Nadzorczej.

6. Koszty eksploatacji nieruchomości przypadające na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub najmu są rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. W stosunku do lokali użytkowych obciążenia kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej jeśli sposób z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa uchwała Rady Nadzorczej.

2. Koszty konserwacji.

1. W ramach konserwacji zasobów wyróżnia się usługi świadczone przez obce podmioty oraz prace wykonywane przez pracowników Spółdzielni (dział GZM).
2. Do kosztów konserwacji wykonywanej przez pracowników Spółdzielni zalicza się:
 - 1) koszty wynagrodzeń pracowników bezpośrednio wykonujących pracę wraz z narzutami,
 - 2) pozostałe koszty utrzymania pracowników,
 - 3) narzuty kosztów zarządu,
 - 4) koszty utrzymania zaplecza technicznego, narzędzi i sprzętu,
 - 5) inne nieokreślone rodzajowo koszty konserwacji.
3. W ramach przeglądów technicznych wyróżnia się usługi świadczone przez podmioty zewnętrzne.
4. Koszty przeglądów technicznych obejmują koszty wykonania:
 - 1) pięcioletnich i rocznych przeglądów technicznych budynków,
 - 2) pięcioletnich i rocznych przeglądów technicznych instalacji gazowych,
 - 3) badań i pomiarów instalacji elektrycznych,
 - 4) przeglądów kominiarskich kanałów wentylacyjnych i spalinowych.

5. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów konserwacji i ustalania opłat zawarte są w odrębnym Regulaminie.

3. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

1. Opłaty z tytułu funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wynikają z potrzeb remontowych Spółdzielni i zatwierdzonego planu remontów na rok ustalania opłat.
2. Stawki opłat na fundusz remontowy mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości budynkowych.
3. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalone według stawek zł/m², zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu.
4. Opłaty na fundusz remontowy Spółdzielni wnoszą członkowie Spółdzielni z lokatorskim i własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego, właściciele lokali mieszkalnych będących członkami Spółdzielni, właściciele lokali mieszkalnych niebędących członkami Spółdzielni, osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu niebędących członkami Spółdzielni, osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.

4. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków wynikają z faktur dostawcy wody w oparciu o zawarte umowy, wg cen zgodnych z zatwierdzoną taryfą dostawcy wody i ze wskazań wodomierzy głównych.
2. Koszty określone w ust. 1 są rozliczane zgodnie z obowiązującym Regulaminem rozliczania kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej oraz podgrzania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej w Ciechocinku.

3. Zaliczki podlegają indywidualnemu rozliczeniu na poszczególne lokale w oparciu o Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej oraz podgrzania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej w Ciechocinku.

5. Koszty sprzątania klatek schodowych.

1. Obciążenia poszczególnych lokali opłatą za sprzątanie klatek schodowych są ustalane według stawek w zł/mieszkanie określanych uchwałą Rady Nadzorczej.
2. Koszty utrzymania czystości i porządku obejmują:
 - 1) Koszty wynagrodzeń sprzątaczy wraz z narzutami,
 - 2) Koszty materiałów i wyposażenia potrzebnych do utrzymania czystości.
3. Koszt jednostkowy na lokal mieszkalny wylicza się na podstawie przewidywanych kosztów wymienionych w pkt 2 ust. 1-2 w okresie rozliczeniowym dzielonym przez ilość lokali.

6. Koszty konserwacji domofonów.

1. Obciążenia poszczególnych lokali za konserwację domofonów są ustalane według stawek w zł/mieszkanie określanych uchwałą Rady Nadzorczej.
2. Kosztami eksploatacji domofonów są koszty konserwacji bieżącej i naprawy instalacji i urządzeń domofonowych (bez unifonów). Koszty te odnoszone są do budynków wyposażonych w domofony. Domofony, o których mowa pozostają nadal własnością mieszkańców.
3. W przypadku istnienia możliwości wykorzystania domofonów przez lokale użytkowe koszt utrzymania domofonów obciążać będzie również te lokale.

4. Koszt jednostkowy na lokal wylicza się na podstawie przewidywanych kosztów obsługi bieżącej - naprawy w okresie rozliczeniowym dzielonym przez ilość lokali.

7. Koszty wywozu śmieci.

1. Obciążenia poszczególnych lokali opłatą za wywóz śmieci są ustalane dla lokali mieszkalnych uchwałą Rady Miasta, według stawek w zł/osobę zamieszkałą oraz dla lokali użytkowych uchwałą Zarządu Spółdzielni w zł/m³ odpadów. Dla lokalu użytkowego ilość m³ odpadów obciążających lokal określona jest w zawartej z nim umowie z uwzględnieniem specyfiki prowadzonej działalności.
2. Koszty wywozu śmieci są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Rozliczenia tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do ilości zamieszkałych osób.
3. Użytkownicy lokali mieszkalnych mają obowiązek złożyć deklarację, w której oświadczają o ilości osób zamieszkałych w lokalu, będącej podstawą do naliczania opłaty z tytułu wywozu odpadów.

8. Dzierżawa pojemników + wywóz nieczystości płynnych.

1. Obciążenia poszczególnych lokali za dzierżawę pojemników na śmieci oraz wywóz nieczystości płynnych ustala się na podstawie wielkości kosztów z tytułu dzierżawy, kosztów wywozu nieczystości z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
2. Rozliczenie tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do ilości zamieszkałych osób.

9. Rozliczenie niedoboru zużycia wody i odprowadzania ścieków.

1. Rozliczenie niedoboru zużycia wody to koszt stanowiący różnicę między wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych.

2. Różnica ta pokrywana jest częściowo z dodatkowej opłaty, pozostała jest księgowana w ciężar utrzymania danej nieruchomości. W ramach nieruchomości jednostką rozliczeniową jest użytkownik lokalu.

10. Koszty podgrzania wody.

1. Zasady rozliczania kosztów podgrzania wody zawarte są w odrębnym regulaminie uchwalony przez Radę Nadzorczą.

11. Koszty dostawy energii cieplnej.

1. Koszty pozyskiwania ciepła na cele ogrzania lokali wynikają z faktur dostawcy:
 - a) Koszty energii cieplnej w oparciu o zawarte umowy, wg cen zgodnych z zatwierdzonymi taryfami dostawcy energii i o wskazania liczników ciepła mierzących zużycie, zamontowanych w węzłach cieplnych,
 - b) Koszty gazu, energii elektrycznej w oparciu o zawarte umowy, wg cen zgodnych z zatwierdzonymi taryfami dostawcy gazu i energii elektrycznej o wskazania urządzeń pomiarowych.
Koszty opału do kotłowni na biomasę.
 - c) Kosztów związanych z obsługą kotłowni.
2. Zaliczki na poczet kosztów pozyskiwania ciepła na cele ogrzania lokalu wnoszone są miesięcznie i rozliczane za sezon grzewczy.
3. Koszty określone w ust 1 niniejszego paragrafu są rozliczane zgodnie z obowiązującym Regulaminie zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła w Spółdzielni Mieszkaniowej w Ciechocinku.

12. Koszty dostawy energii elektrycznej dla celów oświetlenia zewnętrznego i pomieszczeń ogólnodostępnych.

1. Niniejsza pozycja obejmuje koszty dostawy i zużycia energii elektrycznej zużywanej na cele ogólne nieruchomości, tj. między innymi koszty oświetlenia klatek schodowych, ciągów

komunikacyjnych, piwnic, oświetlenia zewnętrznego nieruchomości.

2. Podstawą ustalenia kosztu dostawy i zużycia energii elektrycznej na cele ogólne nieruchomości jest ilość zużytej energii wskazana w okresie rozliczeniowym przez zainstalowane w nieruchomości liczniki oraz aktualne ceny.
3. Jednostką rozliczeniową kosztów energii elektrycznej zużywanej na cele ogólne z tytułu dostawy i zużycia energii elektrycznej jest mieszkanie.

13. Koszty dostawy gazu do budynków ze zbiorczym gazomierzem.

1. W budynkach, w których zainstalowane są zbiorcze gazomierze, rozliczenie kosztów za zużyty gaz dokonuje się na podstawie wskazań gazomierza w danym budynku, tj. koszt zakupu gazu w okresie rozliczeniowym podzielony przez ilość osób zamieszkałych w budynku.
2. Członkowie obciążeni są za zużyty gaz na cele socjalno – bytowe, według ilości osób zamieszkałych w danym mieszkaniu.
3. W przypadku gdy w lokalu nie zamieszkuje żadna osoba, Spółdzielnia obciąża użytkownika lokalu odpłatnością za zużyty w budynku gaz według wyliczonej stawki za 1 osobę.

14. Podatek do nieruchomości.

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na :
 - a) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
 - b) podatek od lokali mieszkalnych,
 - c) podatek od lokali użytkowych.

2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust. 1 a i c dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli 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 wymienionym w ust. 1 a dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali i rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.
4. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z Gminą Miejską w Ciechocinku.

15. Telewizja kablowa.

1. Zasady obciążeń za korzystanie z telewizji kablowej zawarte są w Regulaminie funkcjonowania telewizji kablowej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Ciechocinku.

16. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu.

1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli charakter użytkownika powoduje zmniejszenie obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to odpowiednio obniża się obciążenia danego lokalu. Jeżeli charakter lokalu powoduje wzrost obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to skutki tego wzrostu obciążają dany lokal.
3. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład

nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.

Ustalanie opłat za używanie lokali.

1. Stawki opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni obowiązują w wysokościach ustalonych przez Zarząd Spółdzielni dla wszystkich lokali w obrębie danej nieruchomości. Stawki te są zróżnicowane ze względu na typ lokalu, oraz członkostwo w Spółdzielni.
2. Podstawę do ustalenia wysokości stawek opłat za używanie lokali w danej nieruchomości stanowi plan kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na dany rok. Plan kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest sporządzany w oparciu o wykonanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w poprzednim roku obrachunkowym oraz faktyczny i przewidywany wzrost poziomu poszczególnych składników kosztów, w tym wysokość odpisu na fundusz remontowy.
3. Wysokość opłaty miesięcznej za używanie lokalu zróżnicowana jest w zależności od tytułu do zajmowanego lokalu:
 - a) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu w opłacie miesięcznej jest zobowiązany pokrywać koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - b) osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu jest zobowiązana ponosić opłaty miesięczne, o których mowa w pkt 3. lit. a,
 - c) członek będący właścicielem lokalu o statusie odrębnej własności jest zobowiązany ponosić opłaty miesięczne, o których mowa

w pkt. 3. lit. a/, pomniejszone o przypadającą na jego lokal opłatę z tytułu wieczystego użytkowania gruntu i podatku od nieruchomości,

d) właściciel lokalu o statusie odrębnej własności, który nie jest członkiem Spółdzielni jest zobowiązany ponosić opłaty miesięczne, o których mowa w pkt. 3. lit. c.

4. Najemca lokalu użytkowego jest zobowiązany uiszczać czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia w wysokości ustalonej w umowie.
5. Użytkownik zajmujący lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązany uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu wolnorynkowego i opłat za świadczenia, jakie Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu.
6. Użytkownicy garaży uczestniczą w tworzeniu i wykorzystaniu funduszu remontowego. Wysokość odpisu na fundusz remontowy określa Rada Nadzorcza.
7. Osoby użytkujące indywidualnie pralnie, suszarnie i inne pomieszczenia gospodarcze, za wyjątkiem piwnic, uiszczają z tego tytułu opłaty według stawki w zł/m² powierzchni użytkowej w wysokości ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej.
8. Zasady umieszczania reklam w zasobach Spółdzielni i wnoszenia opłat z tego tytułu określa odrębny regulamin.
9. Za dzierżawę terenów wewnątrzsiedlowych wykorzystywanych na cele prowadzenia działalności gospodarczej pobierana jest opłata zgodnie z zawartą umową.
10. Jeżeli opłata miesięczna za lokal nie zostanie wniesiona w pełnej wysokości, to różnica ta stanowi niedopłatę czynszu w dalszym miesiącu.

11. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię 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.
12. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia i protokolarnego przekazania lokalu Spółdzielni.
13. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokalu, na trzy miesiące przed terminem obowiązywania podwyższonych opłat zależnych od Spółdzielni, natomiast na czternaście dni przed terminem obowiązywania podwyższonych opłat niezależnych od Spółdzielni.
14. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłaty w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, którego tryb określa Statut Spółdzielni, a po jego wyczerpaniu – na drodze sądowej. Właściciele lokali nie będących członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
15. Opłaty za używanie lokali są wnoszone przekazami lub przelewami bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni.

Obowiązki Spółdzielni.

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należytych stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń. Obowiązkiem

Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.

2. Podział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa odrębny Regulamin, tzn. Regulamin porządku domowego i podstawowych norm współżycia społecznego mieszkańców Spółdzielni Mieszkaniowej w Ciechocinku, natomiast w odniesieniu do najemców – umowa najmu.

Postanowienia końcowe.

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie obowiązują przepisy Statutu i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr **33/15** z dnia **23 listopada 2015r.**
3. Niniejszy Regulamin obowiązuje z *dnem uchwalenia*.
4. W dniu wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr **46/05** z dnia **10 października 2005r.**