

Uchwała nr 19/2023

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” w Warszawie z dnia 26 października 2023 roku

w sprawie: uchwalenia zmian w Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” w Warszawie

§ 1

1. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” w Warszawie, działając na podstawie § 65 ust. 1 pkt 13) Statutu Spółdzielni, postanawia w *Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” w Warszawie* uchwalonym Uchwałą nr 10/2021 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” z dnia 25 lutego 2021 r. zmienionym Uchwałą Nr 08/2022 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” w Warszawie z dnia 28 marca 2022 r. dokonać następujących zmian:

- 1) w § 1 ust.1 pkt 1 dokonuje się aktualizacji publikatora tekstu jednolitego wymienionej tam ustawy poprzez jego oznaczenie jako (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 648 ze zmianami),
- 2) w § 1 ust. 1 pkt 2 dokonuje się aktualizacji publikatora tekstu jednolitego wymienionej tam ustawy poprzez jego oznaczenie jako (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 438 ze zmianami),
- 3) w § 1 ust. 1 pkt 3 dokonuje się aktualizacji publikatora tekstu jednolitego wymienionej tam ustawy poprzez jego oznaczenie jako (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 1570 ze zmianami),
- 4) w § 3 ust. 3 po wyrazach „kalkuluje się” a przed wyrazem „indywidualnie” dodaje się „i ustala”,
- 5) w § 6 skreśla się numerację ustępu „1” i w punkcie 1 wyrazy „liczbę osób zamieszkałych w lokalu” zastępuje się wyrazami „liczbę lokali w nieruchomości”,
- 6) w § 6 w dotychczasowym ustępie 1, w punkcie 2), w zdaniu drugim wyraz „nieruchomościach” zastępuje się wyrazem „nieruchomości”,
- 7) w § 6 skreśla się dotychczasowy ustęp 2 i ustęp 3,
- 8) w § 8 w punkcie 1 wyrazy „zarządzanie Spółdzielnią” zastępuje się wyrazami „obsługę nieruchomości”,
- 9) w § 9 w ustępie 4 skreśla się wyrazy „za wywóz nieczystości” a w ich miejsce wpisuje się wyrazy „za gospodarowanie odpadami komunalnymi”,
- 10) na stronie 3 śródtytuł A zamiast dotychczasowej treści „Koszty zarządzania Spółdzielnią” otrzymuje treść „Koszty obsługi nieruchomości”
- 11) w § 10 w ustępie 2 przed wyrazem „pocztowych” dodaje się „i” a po wyrazie „pocztowych” stawia się kropkę i skreśla się wyrazy „konwoju gotówki przekazywanej do banku”,
- 12) w § 10 w ustępie 3 zamiast dotychczasowej otrzymuje treść następującą: „koszty materiałów biurowych, amortyzacji urządzeń zaliczanych do środków trwałych, wyposażenia biura, konserwacji, drobnych napraw i utrzymania czystości w biurze Spółdzielni.”,

- 13) w § 11 w ustępie 3 wyraz „zarządzania” zastępuje się wyrazami „obsługi nieruchomości”
- 14) w § 15 dotychczasowy ustęp 6 oznacza się jako 7, a jako 6 dodaje się nowy ustęp o treści: „Odpisy na fundusz remontowy określone w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni mogą być korygowane w trakcie roku uchwałami Rady Nadzorczej.”,
- 15) w § 17 skreśla się dotychczasowy ustęp 1,
- 16) w § 17 w dotychczasowym ust. 2 pomija się numerację ustępu „2” i jego dotychczasową treść zastępuje się treścią następującą: „Rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby wszystkich lokali w nieruchomości.”,
- 17) na stronie 6 śródtytuł H zamiast dotychczasowej treści „Monitoring wizyjny” otrzymuje treść „Koszty monitoringu wizyjnego”,
- 18) na stronie 6 śródtytuł „I” zamiast dotychczasowej treści „Koszty wywozu nieczystości (śmieci)” otrzymuje treść „Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi”,
- 19) w § 25 skreśla się dotychczasowy ustęp 5, a dotychczasowe ustępy o numerach 6 i 7 otrzymują odpowiednio numer 5 i 6,
- 20) w § 30 skreśla się dotychczasowy ust. 4,
- 21) w § 31 ust. 1 zamiast dotychczasowej treści otrzymuje treść następującą: „Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” w Warszawie został uchwalony Uchwałą Nr 10/2021 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” w Warszawie z dnia 25 lutego 2021 r. oraz zmieniony Uchwałą Nr 08/2022 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” w Warszawie z dnia 28 marca 2022 r. i Uchwałą Nr 19/2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” w Warszawie z dnia 26 października 2023 r.

2. Tekst jednolity *Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” w Warszawie* uchwalonego Uchwałą nr 10/2021 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” z dnia 25 lutego 2021 r. zmienionego Uchwałą Nr 08/2022 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” w Warszawie z dnia 28 marca 2022 r. i niniejszą uchwałą stanowi załącznik do tej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

SM „Muranów”

.....

Ewa Porębska – Kosik

Przewodniczący Rady Nadzorczej

SM „Muranów”

.....

Andrzej Przybycin



Załącznik nr 1

**do Uchwały nr 19/ 2023 Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów”
z dnia 26 października 2023 roku**

REGULAMIN

**rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości
(gospodarki zasobami mieszkaniowymi) i ustalania opłat za używanie
lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” w Warszawie**

**/tekst jednolity obejmujący Regulamin uchwalony w dniu 25 lutego 2021 r. Uchwałą Nr 10/2021
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” zmieniony Uchwałą Nr 08/2022 Rady
Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” w Warszawie z dnia 28 marca 2022 r. oraz
Uchwałą Nr 19/2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” z dnia 26
października 2023 r./**

I. Podstawy prawne

§ 1

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2023 roku poz. 648 ze zmianami),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2023 roku poz. 438 ze zmianami),
3. Ustawa z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (tj. Dz.U. z 2023 roku poz. 1570 ze zmianami),
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” w Warszawie.

II. Postanowienia ogólne

§ 2

1. Regulamin określa zasady kwalifikowania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych i ich rozliczania oraz określa zasady ustalania i wnoszenia opłat przez użytkowników lokali, a mianowicie :
 - 1) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
 - 2) osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
 - 3) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
 - 4) właścicieli lokali niebędących członkami.
2. Zasady ustalania opłat dla najemców garaży i boksów są określone w odrębnym regulaminie.
3. Zasady ustalania opłat dla najemców lokali mieszkalnych są określone w umowach najmu.

Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” w Warszawie

4. Zasady ewidencji i rozliczania kosztów zaopatrzenia nieruchomości w energię ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody oraz kosztów dostarczenia zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków określają odrębne regulaminy.

§ 3

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. W przypadku, gdy nie jest możliwe przypisanie kosztów eksploatacji i utrzymania do poszczególnych nieruchomości, poniesione koszty są rozliczane proporcjonalnie do udziału powierzchni lokali mieszkalnych poszczególnych nieruchomości w łącznej powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w całej Spółdzielni.
3. Stawkę opłaty eksploatacyjnej na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości wspólnej kalkuluje się i ustala indywidualnie dla każdej nieruchomości.

§ 4

1. Podstawą do obciążania użytkowników lokali opłatami na poczet eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz roczny plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni uchwalany przez Radę Nadzorczą na podstawie niniejszego Regulaminu.
2. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości to, na wniosek Zarządu, Rada Nadzorcza dokonuje korekty planu oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

§ 5

1. Opłaty na poczet eksploatacji zasobów mieszkaniowych są ustalane w formie zaliczek na podstawie kalkulacji szczegółowych.
2. Opłaty za energię ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody, opłaty za dostawę wody zimnej i odprowadzenie ścieków oraz koszty gospodarki odpadami komunalnymi podlegają rozliczeniu indywidualnemu z użytkownikami lokali mieszkalnych w okresach rozliczeniowych właściwych dla tych należności na podstawie zasad określonych w odrębnych regulaminach.
3. Okresem rozliczeniowym pozostałych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
4. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust.1-2 i 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

III. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

§ 6

Do rozliczenia składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stosuje się jednostkę fizyczną, którą jest m² powierzchni użytkowej lokali za wyjątkiem rozliczania:

Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” w Warszawie

1. kosztów eksploatacji dźwigów. W tym przypadku do rozliczeń tych kosztów stosuje się liczbę lokali w nieruchomości.
2. kosztów utrzymania instalacji domofonowej, utrzymania bram/ szlabanów oraz instalacji monitoringu wizyjnego. W tych przypadkach do rozliczeń stosuje się liczbę lokali w nieruchomości.

§ 7

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości są rozliczane w sposób umożliwiający ustalenie opłat za używanie poszczególnych lokali z podziałem na:

1. opłaty zależne od Spółdzielni,
2. opłaty niezależne od Spółdzielni.

§ 8

Do opłat zależnych od Spółdzielni zalicza się:

1. opłatę za obsługę nieruchomości,
2. opłatę na konserwację zasobów mieszkaniowych,
3. opłatę na eksploatację nieruchomości wspólnej,
4. odpis na fundusz remontowy,
5. opłatę na utrzymanie dźwigów.
6. opłatę za konserwację instalacji domofonowej
7. opłatę za bramy /szlabany/
8. opłatę za monitoring wizyjny.

§ 9

Do opłat niezależnych od Spółdzielni zalicza się:

1. opłatę za dostawę i zużycie energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania,
2. opłatę za dostawę i zużycie energii cieplnej na potrzeby przygotowania ciepłej wody,
3. opłatę za dostawę i zużycie wody zimnej oraz odprowadzenie ścieków,
4. opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
5. opłatę z tytułu podatku od nieruchomości,
6. opłatę z tytułu wieczystego użytkowania gruntów (**dotyczy garaży**).

A. Koszty obsługi nieruchomości

§ 10

Koszty obsługi nieruchomości obejmują w szczególności.:

1. wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia pracowników biura Spółdzielni, szkolenia pracowników, badania lekarskie, koszty bhp.
2. koszty obsługi prawnej, obsługi informatycznej, usług telekomunikacyjnych i pocztowych.
3. koszty materiałów biurowych, amortyzacji urządzeń zaliczanych do środków trwałych, wyposażenia biura, konserwacji, drobnych napraw i utrzymania czystości w biurze Spółdzielni.

4. koszty utrzymania budynku administracyjnego Spółdzielni przy ul. Dzielnej 10
5. koszty utrzymania organów Spółdzielni
6. koszty lustracji Spółdzielni, badania sprawozdań finansowych
7. opłaty sądowe, skarbowe i pozostałe koszty, których nie można przypisać bezpośrednio poszczególnym nieruchomościom budynkowym.

§ 11

1. Koszty obsługi nieruchomości, które obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalane na podstawie rozliczenia kosztów ogólnych Spółdzielni.
2. Rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni następuje na podstawie art. 15 ust. 2 i 2a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
3. Ustalone w ust. 1 koszty obsługi nieruchomości są rozliczane na poszczególne nieruchomości w podziale na 1 m² powierzchni lokali mieszkalnych.

B. Koszty konserwacji zasobów mieszkaniowych

§ 12

Koszty konserwacji zasobów mieszkaniowych obejmują w szczególności:

1. koszty konserwacji budynków i ich instalacji, drobnych napraw i przeglądów technicznych wynikających z przepisów prawa budowlanego.
2. koszty deratyzacji, dezynfekcji i dezynsekcji części wspólnej budynków,
3. koszty konserwacji i renowacji zieleni,
4. pozostałe koszty m.in.: mycia zsypów, usuwania sopli i odśnieżania dachów, dorabiania kluczy do pomieszczeń części wspólnej i inne.

C. Koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej

§ 13

Koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej obejmują w szczególności:

1. koszty utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynku w tym m.in. wynagrodzenia gospodarzy wraz z narzutami,
2. koszty energii elektrycznej zużywanej min. do oświetlenia klatek schodowych, piwnic, pomieszczeń technicznych budynku oraz oświetlenia terenu zewnętrznego nieruchomości,
3. koszty wody administracyjnej o której mowa w § 18 Regulaminu rozliczania kosztów wody i odprowadzenia ścieków w Spółdzielni.
4. koszty ubezpieczenia zasobów mieszkaniowych oraz ubezpieczenia Spółdzielni od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami.
5. koszty gospodarki odpadami komunalnymi, które nie można przypisać indywidualnie do lokali mieszkalnych.

§ 14

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

D. Odpisy na fundusz remontowy

§ 15

1. Odpisy na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości obciążają koszty ich utrzymania
2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków z funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.
3. Środki funduszu remontowego danej nieruchomości przeznaczone są tylko na jej potrzeby na podstawie planu rzeczowo-finansowego remontów uchwalonego przez Radę Nadzorczą po zasięgnięciu opinii Samorządu Mieszkańców.
4. Indywidualne fundusze remontowe nieruchomości są zasilane środkami z działalności gospodarczej Spółdzielni, na zasadach o których mowa w § 84a ust. 9 Statutu. Te środki są przeznaczone tylko dla członków Spółdzielni i pomniejszają ich odpis na fundusz remontowy.
5. Miesięczne stawki odpisów na fundusz remontowy mogą być zróżnicowane dla każdej nieruchomości i są określane w planie gospodarczo – finansowym Spółdzielni na dany rok uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
6. Odpisy na fundusz remontowy określane w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni mogą być korygowane w trakcie roku uchwałami Rady Nadzorczej.
7. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym określa odrębny regulamin.

E. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów

§ 16

1. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują w szczególności wydatki na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń, nadzór techniczny oraz zużycie energii elektrycznej.
2. Koszty remontów dźwigów są rozliczane w ramach naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
3. Koszty eksploatacji dźwigów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 17

Rozliczenia kosztów eksploatacji dźwigów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby wszystkich lokali w nieruchomości.

F. Koszty utrzymania technicznego instalacji domofonowej

§ 18

1. Koszty utrzymania technicznego instalacji domofonowej obejmują w szczególności wydatki na bieżącą obsługę eksploatacyjną, konserwację urządzeń i ich wymianę ,
2. Koszty utrzymania technicznego instalacji domofonowej rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomości wyposażonych w instalację domofonową

G. Koszty utrzymania technicznego bram / szlabanów

§ 19

1. Koszty konserwacji bram / szlabanów obejmują w szczególności wydatki na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń,.
2. Koszty konserwacji bram /szlabanów rozlicza się proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomości.

H. Koszty monitoringu wizyjnego

§ 20

1. Koszty eksploatacji instalacji monitoringu wizyjnego obejmują w szczególności wydatki na bieżącą obsługę eksploatacyjną tej instalacji, konserwację systemu oraz wymianę urządzeń.
2. Koszty monitoringu wizyjnego rozlicza się proporcjonalnie do liczby lokali w nieruchomości.

I. Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi

§ 21

1. Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi ustalone i rozliczane są zgodnie z uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy.
2. Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości. Stawki opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla użytkowników **lokali mieszkalnych i lokali użytkowych** są ustalone według zasad wynikających z uchwały Rady Miasta Stołecznego Warszawy.

J. Podatek od nieruchomości

§ 22

Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany odrębnie dla każdej nieruchomości w podziale na:

1. podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
2. podatek od lokali mieszkalnych i lokali przynależnych,
3. podatek od garaży i boksów

§ 23

1. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w § 22 pkt. 1 i 2 dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
3. Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność rozlicza się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z Urzędem Miasta Stołecznego Warszawy.
4. Różnica pomiędzy przychodami z opłat a zapłaconym podatkiem zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

K. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów

§ 24

1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości zabudowanych wolnostojącymi zespołami garaży (i boksów).
2. Obciążenia poszczególnych garaży i boksów opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

IV. Opłaty za używanie lokali

§ 25

1. 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, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami niniejszego Regulaminu.
3. Właściele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, 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 określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 5 oraz § 84b ust. 4 Statutu.
4. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są zobowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych

z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni z zastrzeżeniem ust. 5 oraz § 84b ust. 4 Statutu.

5. Najemca lokalu mieszkalnego wnosi opłaty określone w umowie oraz czynsz najmu ustalony zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów.
6. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższego jednak od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię a przypadających na dany lokal; osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, ale uprawniona do lokalu zamiennego albo socjalnego, wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat, jakie byłaby obowiązana wnosić, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

§ 26

1. Za opłaty osób, o których mowa w ust. 1–4 § 23 Regulaminu, odpowiadają również solidarnie osoby pełnoletnie, stale zamieszkujące z nimi w lokalu z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 27

1. Jeżeli część nieruchomości wspólnej (pomieszczeń ogólnego użytku w danej nieruchomości) jest udostępniana czasowo do wyłącznego korzystania przez daną osobę (najem pomieszczenia ogólnego użytku), to osoba ta obowiązana jest wnosić z tego tytułu comiesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie o udostępnienie pomieszczenia do wyłącznego korzystania.
2. Podatek od towarów i usług (VAT) należny od opłat regulują odrębne przepisy. Podatek VAT od opłaty za używanie danego lokalu podwyższa opłaty o których mowa wyżej.
3. Koszty przypadające na lokal wykorzystywany na potrzeby własne Spółdzielni obciążają koszty działalności, której dany lokal służy.

§ 28

1. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika.
2. Opłaty powinny być wnoszone co miesiąc z góry do dnia 10 każdego miesiąca.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 2 ust. 1 Regulaminu, co najmniej na 3 miesiące wcześniej na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, o których mowa w § 9 Regulaminu Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż

ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

5. Zmiana wysokości czynszu najmu lokalu mieszkalnego jest dokonywana w trybie określonym ustawą o ochronie praw lokatorów.
6. Na żądanie osoby, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu lub własność lokalu, Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.
7. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, którego tryb określa Statut Spółdzielni, lub w drodze sądowej.
8. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące 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.
9. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
10. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem opróżnienia lokalu potwierdzonym protokołem zdawczo-odbiorczym i oddania kluczy Spółdzielni.

V. Obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali

§ 29

1. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali określa Regulamin używania lokali.
2. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należytym stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień § 30. Zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków
3. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej

§ 30

1. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczanymi na rzecz Spółdzielni za używanie lokalu.
2. Obowiązki użytkownika lokalu określone zostały szczegółowo w Regulaminie używania lokali.
3. Koszty napraw wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu lub poza nim, powstałych z winy użytkownika lokalu lub z winy osób korzystających z lokalu, obciążają użytkownika lokalu.

Postanowienia końcowe

§ 31

1. „Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” w Warszawie został uchwalony Uchwałą Nr 10/2021 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” w Warszawie z dnia 25 lutego 2021 r. oraz zmieniony Uchwałą Nr 08/2022 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” w Warszawie z dnia 28 marca 2022 r. i Uchwałą Nr 19/2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” w Warszawie z dnia 26 października 2023 r.
2. Traci moc „Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) i ustalania opłat za używanie lokali uchwalony Uchwałą Nr 17/2016 Rady Nadzorczej w dniu 24 października 2016 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

SM „Muranów”


.....

Ewa Porębska - Kosik

Przewodniczący Rady Nadzorczej

SM „Muranów”


.....

Andrzej Przybycin