

REGULAMIN W SPRAWIE ZASAD ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SPÓŁDZIELCA” WE WROCŁAWIU

Rozdział I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.2020.1465 t.j. z dnia 2020.08.27 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U.2020.275 t.j. z dnia 2020.02.20 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U.2020.1910 t.j. z dnia 2020.10.30 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U.2020.1740 t.j. z dnia 2020.10.08 z późn. zm.).
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej SPÓŁDZIELCA.

Rozdział II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin ustala zasady określające rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania wysokości opłat ponoszonych w związku z eksploatacją lokali przez członków Spółdzielni, osób nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.

§ 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.

Rozdział III. ROZLICZANIE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 3

1. Celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwanymi dalej kosztami „GZM”, jest ustalanie wysokości obciążeń wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu bez względu na tytuł prawny do lokalu.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi oraz pozostałego mienia Spółdzielni, działalnością społeczną i oświatowo - kulturalną, zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów oraz dostawę mediów i usług.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują w szczególności:
 - 1) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości: energia elektryczna zużyta poza lokalami, utrzymanie czystości w częściach wspólnych budynku i w otoczeniu budynku, obowiązkowe przeglądy budynków, usługi kominiarskie, ubezpieczenia części wspólnych, usługi transportowe, płace pracowników z narzutami i odpisami, materiały konserwacyjne i eksploatacyjne, dezynfekcja, deratyzacja i dezynsekcja, czyszczenie osadników, rozliczania ubytków wody i kanalizacji, opłata stała za wodomierze budynkowe i inne koszty eksploatacyjne, sporządzenie świadectw charakterystyki energetycznej budynków,
 - 2) koszty zarządzania i administrowania nieruchomościami: płace pracowników z narzutami i odpisami, koszty działalności organów samorządowych, koszty biurowe i utrzymanie pomieszczeń administracyjnych, opłaty pocztowe, skarbowe i telekomunikacyjne, amortyzacja, obsługa bankowa, materiały biurowe i komputerowe, badania bilansu, inne koszty zarządzania,
 - 3) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów,
 - 4) koszty dostawy wody i odbiorów ścieków i utrzymania pionów tych instalacji,
 - 5) koszty dostawy energii cieplnej dla centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
 - 6) koszty wywozu nieczystości stałych (zagospodarowania odpadów komunalnych),
 - 7) koszty eksploatacji anten telewizyjnych,
 - 8) koszty eksploatacji domofonów,
 - 9) koszty utrzymania czystości,
 - 10) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 11) koszty wymiany i legalizacji wodomierzy,
 - 12) opłaty niezależne od Spółdzielni – w szczególności podatek od nieruchomości, podatek od nieruchomości części wspólnych i mienia Spółdzielni, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów o ile nie doszło do przekształcenia użytkowania wieczystego w prawo własności, opłaty przekształceniowe.

§ 4

1. Podstawą do rozliczeń z tytułu kosztów GZM lokali jest roczny plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.

3. Koszty eksploatacji lokali są ewidencjonowane odrębnie i rozliczane na poszczególne nieruchomości.
4. Po zakończeniu roku, dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
5. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia 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.
6. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej (z najmu lokalu lub gruntu) 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.

§ 5

Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są między innymi:

- 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, pomieszczenia przynależnego z wyjątkiem piwnic, garaży, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
- 1 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
- jeden lokal mieszkalny lub użytkowy,
- liczba osób zamieszkujących lokal,
- wskazanie urządzenia pomiarowego – wodomierza, ciepłomierza,
- wskazania podzielnika kosztów ciepła,
- udział w nieruchomości wspólnej,
- 1 m² powierzchni gruntu.

§ 6

1. Powierzchnia ogólna w danej nieruchomości stanowi sumę powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi i wynajmowanymi pomieszczeniami gospodarczymi.
2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego, pomieszczenia przynależnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń objętych przydziałem lub umową o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego albo spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności, znajdujących się w lokalu lub bezpośrednio do niego przylegających, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania jak: pokoje, kuchnie, łazienki, ubikacje itp. Pomieszczenia służące mieszkalnemu lub gospodarczemu celom użytkowania.

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, antresoli jak również pralni, suszarni, piwnic, strychów i pomieszczeń o sufitach nierównoległych do podłogi, których wysokość do podłogi i sufitu wynosi mniej niż 140 cm.

Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego część wynosi od powyżej 140 do 220 cm to do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego część. Natomiast powierzchnię pomieszczenia lub jego część o wysokości nie równej lub wyższej od 220 cm, zalicza się w 100%.

Wyniki pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do 0,1 m². Wymiary przyjmuje się na wysokości 1,0 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji.

Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

3. Powierzchnię użytkową lokalu użytkowego stanowi powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, 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 służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.

Powierzchnie lokalu przekazane protokołem zdawczo-odbiorczym mierzone są w świetle ścian na wysokości 1,0 m nad poziom podłogi.

4. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż zwane pomieszczeniami przynależnymi.

Rozdział IV. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 7

Opłaty wnoszone do Spółdzielni przez użytkowników lokali ustalone są corocznie w planie gospodarczym przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej.

§ 8

1. Podstawą do ustalania wysokości opłat za używanie lokali jest kalkulacja kosztów GZM z uwzględnieniem wyniku finansowego roku poprzedniego oraz pożytków uzyskanych z nieruchomości wspólnych oraz kalkulacja stawek opłat jednostkowych.
2. Podstawą do określenia wszystkich obciążeń kosztami GZM lokali mieszkalnych jest średni roczny koszt dotyczący mieszkań w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej z roku ubiegłego oraz plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni na rok bieżący. Średni roczny koszt ustala się przez podzielenie sumy kosztów przez średnioroczną powierzchnię lokali dla danej nieruchomości.

3. Podstawą do określenia obciążeń kosztami eksploatacyjnymi lokali użytkowych przydzielonych na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego jest średni koszt dotyczący wszystkich lokali w przeliczeniu na 1 m² powierzchni lokali wynikający z kalkulacji oraz planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni dla danej nieruchomości.

§ 9

1. Opłatę miesięczną na pokrycie kosztów GZM za użytkowanie lokalu ustala się odrębnie dla każdego lokalu.
2. Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, kosztów zarządu i administrowania ustala się wg stawki jednostkowej za 1m² powierzchni użytkowej wszystkich lokali.

§ 10

1. Koszty eksploatacji dźwigów rozliczane są na budynki wyposażone w dźwigi. Do kosztów eksploatacji dźwigów zalicza się: koszty dozoru technicznego oraz koszty konserwacji. Zużycie energii elektrycznej zaliczane jest do kosztów eksploatacji podstawowej.
2. Ustalone koszty eksploatacji dźwigów stanowią podstawę do ustalenia opłaty za ich korzystanie. Opłatę ustala się w zależności od ilości osób użytkujących lokal przy założeniu, że:
 - a) lokatorzy od II p. wnoszą opłaty w wysokości 100% stawki,
 - b) lokatorzy I p. wnoszą opłaty w wysokości 50%
 - c) lokatorzy parteru nie wnoszą opłaty.

§ 11

Opłatę za używanie lokali w części dotyczącej dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz w części dotyczącej dostawy energii cieplnej dla centralnego ogrzewania i podgrzania wody ustala się na warunkach określonych w odrębnych regulaminach.

§ 12

1. Podstawę do ustalenia kosztów wywozu nieczystości (gospodarowania odpadami komunalnymi) stanowi ustawa z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
2. Opłaty za wywóz nieczystości (gospodarowanie odpadami komunalnymi) ustala się na podstawie złożonej deklaracji, wg aktualnie obowiązujących stawek.
3. Opłatę dla lokali mieszkalnych ustala się biorąc za podstawę ilość osób zamieszkałych w lokalu.
4. Opłatę dla lokali użytkowych ustala się na 1m² powierzchni użytkowej lokali.

§ 13

1. Podstawę do ustalenia kosztów konserwacji anteny telewizyjnej, domofonu oraz kosztów utrzymania czystości stanowią koszty wynikające z umów z firmami zewnętrznymi.
2. Wysokość opłaty ustala się dzieląc wartość kosztów przez liczbę mieszkań.

§ 14

Wysokość odpisów na fundusz remontowy określona jest corocznie w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni dla wszystkich lokali. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym określa odrębny regulamin.

§ 15

1. Opłatę za wymianę i legalizację wodomierzy ustala się na podstawie ilości punktów pomiarowych poboru wody zimnej lub ciepłej w lokalu.
2. Opłatę ustala się według ceny obowiązującej w chwili wymiany, na podstawie faktury od firmy zewnętrznej.

§ 16

1. Wysokość opłat związanych z podatkami oraz opłatami lokalnymi ustala się na podstawie oddzielnych kalkulacji na lokale mieszkalne, pomieszczenia przynależne z wyjątkiem piwnic, lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, pomieszczeń gospodarczych w danej nieruchomości.
2. Wysokość podatku od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie terenu regulują odrębne przepisy.

§ 17

1. Użytkownicy garaży nie wnoszą opłat za te elementy eksploatacji i utrzymania nieruchomości, które nie dotyczą garaży.
2. Odpis funduszu remontowego stosowany do garaży przeznaczony jest wyłącznie na sfinansowanie robót remontowych i konserwacyjnych wykonywanych przy tych garażach i jest naliczany w wysokości nie niższej jak dla lokali mieszkalnych.

§ 18

Wysokość opłaty może być zmniejszona lub zwiększona dla lokali użytkowych w odniesieniu do opłaty za eksploatację i utrzymanie nieruchomości na 1m² powierzchni użytkowej lokali, w szczególności dla lokali:

- usytuowanych w piwnicach i przeznaczonych na podstawowe usługi rzemieślnicze,
- związanych z prowadzeniem świadczeń zdrowotnych,
- handlowo-usługowych,
- produkcyjnych i gastronomicznych.

Rozdział V. POZOSTAŁE OPŁATY

§ 19

Osoby prowadzące działalność gospodarczą w mieszkaniach wnoszą czynsz po kosztach eksploatacji – zgodnie z uchwalonym planem gospodarczo-finansowym Spółdzielni z uwzględnieniem wyższych stawek podatku od nieruchomości od powierzchni zajętej pod tą działalność.

§ 20

Najemca lokalu/gruntu wnosi opłaty za użytkowanie lokalu oraz za świadczenia w wysokości określonej w umowie najmu.

§ 21

Za zainstalowane na budynkach lub postawione na nieruchomości urządzenia, w tym reklamy, pobierana jest opłata w wysokości ustalonej zgodnie z Regulaminem umieszczania reklam w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „SPÓŁDZIELCA” we Wrocławiu i umową.

§ 22

Za dodatkowe pomieszczenie użytkownik wnosi opłatę, która ze względu na usytuowanie pomieszczenia może być zróżnicowana.

§ 23

1. Rozliczenie spłaty zobowiązań długoterminowych dokonuje się dla lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu, oraz lokalu na warunkach najmu i lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni lub związane z prowadzoną przez nie działalnością.
2. Sprawy rozliczeń spłaty zobowiązań długoterminowych i wnoszenia opłat z tego tytułu regulują przepisy określające zasady rozliczenia kosztów budowy i ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz obowiązujące przepisy tj. ustawy i rozporządzenia dotyczące spłaty kredytów mieszkaniowych.

§ 24

1. Opłaty – odszkodowania pobierane na podstawie Statutu Spółdzielni od osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego nie mogą być niższe od sumy opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni za używanie lokali na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, określonych w niniejszym regulaminie.
2. Górna wysokość opłat pobieranych od osób zajmujących lokale spółdzielcze bez tytułu prawnego może się równać dochodowi, jaki Spółdzielnia mogłaby osiągnąć po koszcie rynkowym wynajęcia danego lokalu.

§ 25

Koszty ponoszone na utrzymanie lokali przeznaczonych na działalność własną Spółdzielni obciążają bezpośrednio koszty odpowiedniej działalności Spółdzielni.

Rozdział VI. UISZCZANIE OPLAT

§ 26

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawa do lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych, garaży oraz prawa do ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych (miejsca postojowego), są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem

nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną Spółdzielni, oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu oraz niniejszego regulaminu.

2. Osoby niebędące 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, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną Spółdzielni oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu. Właściciel lokalu, niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną, obowiązany jest do wpłat na fundusz remontowy.
4. Właściciele lokali oraz najemcy lokali zakładowych niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. 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.

§ 27

Członkowie posiadający tytuły prawne do lokali tak mieszkalnych jak i innych lokali, osoby posiadające prawa do lokali, lecz nie będące członkami Spółdzielni, które nie zamieszkują w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię zobowiązane są do wnoszenia każdego roku do końca marca ryczałt na pokrycie kosztów ponoszonych na przesyłki pocztowe (korespondencję). Wysokość tej kwoty każdego roku ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 28

1. Za opłaty, o których mowa w §1 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali lub najemcami lokali zakładowych niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące 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 niniejszego paragrafu, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 29

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia członkowi lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem wydania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w wyniku zbycia lub nabycia lokalu wnoszenie opłat za lokal obowiązuje na zasadach określonych w ust. 1 powyżej. Wyjątek stanowi rozliczenie kosztów z tytułu zaliczkowo wnoszonych opłat za wodę i c.o., które są rozliczane na zasadach określonych w odrębnych regulaminach. Strony mogą ustalić w umowie sprzedaży (akcie notarialnym) sposób rozliczenia.
3. O zmianach w stanie zasiedlenia lokalu mieszkalnego, użytkownik lokalu jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Spółdzielnię. Zmniejszenie lub zwiększenie liczby osób przyjmowanych za podstawę przy ustalaniu opłat następuje od następnego miesiąca po dacie pisemnego zgłoszenia tej zmiany.
4. W okresie zamieszkiwania w lokalu zamiennym lub pomieszczeniu zastępczym, członek wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu lub pomieszczenia.

§ 30

1. Opłaty, o których mowa w §1 wnosi się, co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca.
2. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia będzie naliczać odsetki w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.

§ 31

1. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby zobowiązane do ich wnoszenia, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby zobowiązane do ich wnoszenia, 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.
2. Członkowie Spółdzielni lub właściciele lokali lub najemcy lokali zakładowych niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
3. Kwestionowanie wysokości opłat nie zwalnia z obowiązku wnoszenia ich w zmienionej wysokości.

§ 32

Osoba zobowiązana do wnoszenia opłat nie może bez zgody Spółdzielni potrącić należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnymi od niego opłatami za używanie lokalu.

Rozdział VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 33

1. Regulamin uchwalono uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „SPÓLDZIELCA” nr 4 w dniu 28.09.2021 r. przy wykorzystaniu środków bezpośredniego porozumiewania się na odległość zgodnie z art. 35 Prawa Spółdzielczego.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 29.09.2021 r.
3. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc obowiązujący do tego dnia Regulamin w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w SM „SPÓLDZIELCA” we Wrocławiu z dnia 09.05.2005 r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej : Tadeusz Kaszczuk

Z-ca przewodniczącego Rady Nadzorczej: Krzysztof Koszowski

Sekretarz : Krzysztof Kolasiński

Przewodniczący Komisji Rewizyjnej : Grzegorz Wąsik

Z-ca przewodniczącego Komisji Rewizyjnej : Dariusz Moszumański

Członek Rady: Bogdan Piorun

Członek Rady: Krzysztof Siudakiewicz