



R E G U L A M I N

rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) oraz ustalania opłat na ich pokrycie

Niniejszy Regulamin opracowano w oparciu o:

- 1) ustawę Prawo spółdzielcze,
- 2) ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 3) ustawę o rachunkowości,
- 4) ustawę o podatku dochodowym od osób prawnych,
- 5) ustawę o podatkach i opłatach lokalnych,
- 6) ustawę Ordynacja podatkowa,
- 7) ustawę o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
- 8) ustawę Prawo wodne,
- 9) ustawę Prawo energetyczne,
- 10) ustawę o dozorcze technicznym,
- 11) ustawę o samorządzie gminnym,
- 12) Statut OSM.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń przypadających na poszczególne lokale z tytułu kosztów prowadzenia działalności eksploatacyjnej.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do:
 - członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (własnościowe, lokatorskie),
 - osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
 - właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
 - najemców lokali,
 - osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.

§ 1

1. Podstawą do rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo-

finansowy zasobów mieszkaniowych Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, uchwalony przez Radę Nadzorczą oraz postanowieniami niniejszego regulaminu.

2. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresie rocznym, pokrywającym się z rokiem kalendarzowym.
3. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywane jest rozliczanie kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
4. Po zakończeniu roku, nie później niż do 30 czerwca, dokonywane jest rozliczanie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymaniem danej nieruchomości a przychodami z opłat od użytkowników lokali, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub prawo odrębnej własności, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 2

1. Za jednostkę rozliczeniową poszczególnych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustala się: 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych, osobę zamieszkałą w lokalu mieszkalnym lub lokal, oraz wskazania urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a) ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
 - b) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

§ 3

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak np. pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, ubikacje i inne pomieszczenia służące mieszkalnemu gospodarstwu celom użytkownika.
2. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane.
3. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, wózkowni, pomieszczeń użytku ogólnego, strychów, piwnic.
4. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się:
 - a) powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak: kuchnia, przedpokój, korytarze, łazienki, w.c., spiżarnie, piwnice, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, strychy, z wyjątkiem: antresol, balkonów, loggii, pawlaczy;

- b) powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane oraz urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu;
 - c) powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu.
5. Do powierzchni lokalu użytkowego wielokondygnacyjnego zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
 6. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali użytkowych (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) dolicza się proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali.
 7. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się według obmiaru powierzchni użytkowej lokalu, dokonanego zgodnie z §10 ust. 6 Statutu OSM.

§ 4

1. Za osoby zamieszkałe w lokalu mieszkalnym uważa się wszystkie osoby objęte zameldowaniem na pobyt stały, czasowy powyżej dwóch miesięcy oraz faktycznie zamieszkałe w danym mieszkaniu. Liczbę osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych ustala się w oparciu o złożoną deklarację za gospodarowanie odpadami komunalnymi stanowiącą załącznik nr 1.
2. Podstawą do uwzględnienia zmian stanu liczbowego osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych są dostarczone do siedziby Spółdzielni deklaracje o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
3. Deklaracja, o której mowa w § 4 ust. 2, wywiera skutki prawne i ma wpływ na zmianę wymiaru opłat w następnym miesiącu po złożeniu deklaracji.
4. Za podstawę do naliczenia opłat za mieszkanie przyjmuje się minimum jedną osobę w danym lokalu – powyższe nie dotyczy opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. W szczególnej sytuacji, jak zgon osoby samotnej (lokal pozostaje w dyspozycji Spółdzielni) zero-wa liczba osób przyjmowana będzie do czasu uzyskania prawa do tego lokalu przez innego właściciela.
5. W związku z wejściem w życie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie wprowadzającej powszechny obowiązek segregacji, na mieszkania znajdujące się na terenie gminy Olsztyn, na które nie została złożona deklaracja z dniem 1 listopada 2019 r., zostanie wprowadzona stawka jak dla osób segregujących. Na mieszkania znajdujące się na terenie gminy Dywity, na które nie została złożona deklaracja, z dniem 1 grudnia 2019 r. zostanie wprowadzona stawka jak dla osób segregujących.

§ 5

Lokalem jako jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest mieszkanie lub lokal użytkowy.

§ 6

Urządzeniem pomiarowym zainstalowanym w lokalu jest wodomierz, gazomierz, ciepłomierz, podzielnik kosztów, licznik energii elektrycznej.

II. ROZLICZENIE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I LOKALAMI UŻYTKOWYMI

§ 7

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi obejmują:
 - a) eksploatację,
 - b) działalność konserwacyjno-remontową,
 - c) podatek od nieruchomości i opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu (nie dotyczy właścicieli lokali stanowiących odrębną własność),
 - d) eksploatację dźwigów,
 - e) dostawę gazu, gdy lokale zaopatrywane w gaz sieciowy nie posiadają indywidualnych gazomierzy,
 - f) energię elektryczną ogólnego użytku (klatek schodowych, piwnic, pralni, suszarni, innych pomieszczeń użytku ogólnego, ulic osiedlowych),
 - g) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi – koszty ustalane są według stawki zatwierdzonej właściwymi uchwałami Rady Miasta Olsztyna i Rady Gminy Dywity za wywóz nieczystości,
 - h) dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków,
 - i) eksploatację i remonty zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych,
 - j) eksploatację i remonty urządzeń domofonowych,
 - k) eksploatację parkingów oraz bram wjazdowych na parkingi, znajdujących się na nieruchomości będącej współwłasnością mieszkańców.
2. Na koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych składają się następujące elementy:
 - a) eksploatacja podstawowa,
 - b) odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
3. Eksploatacja podstawowa
 - 1) Koszty eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych obejmują:
 - a) koszty związane z utrzymaniem czystości powierzchni wspólnych w budynkach z wyłączeniem wynajmowanych pomieszczeń użytku ogólnego i terenów zewnętrznych, zimowe utrzymanie ciągów komunikacyjnych i dachów.

- b) podatek od nieruchomości (nie dotyczy właścicieli lokali stanowiących odrębną własność),
 - c) koszty administracji
 - d) koszty ogólnoadministracyjne,
 - e) koszty grupy konserwatorów
 - f) koszty grupy gospodarzy,
 - g) koszty konserwacji zieleni i zimowego utrzymania terenów wspólnych nieruchomości,
 - h) koszty działalności społeczno-wychowawczej,
 - i) koszty usług komunalnych odnoszone bezpośrednio do lokali użytkowych (wywóz nieczystości – z zastrzeżeniem § 7 ust. 1 ppkt g, woda i kanalizacja, energia elektryczna ogólnego użytku, eksploatacja dźwigów).
- 2) Wymienione wyżej składniki, wchodzące w skład eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych, rozlicza się na:
- a) lokale mieszkalne na poszczególnych nieruchomościach
 - b) lokale użytkowe na poszczególnych nieruchomościach
 - c) garaże – według kalkulacji zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
- 3) Wysokość kosztów bieżącej działalności eksploatacyjnej zasobów mieszkaniowych wynika z planu rocznego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą;
- 4) Średni roczny koszt eksploatacji na nieruchomościach poszczególnych lokali (mieszkalnych, użytkowych) na 1 m² powierzchni użytkowej ustala się w drodze podzielenia kwoty planowanej rocznych kosztów przypadającej na te lokale przez średnią roczną powierzchnię użytkową lokali określoną w § 3 ust. 1, 2, 3 i 4 niniejszego Regulaminu z uwzględnieniem wskaźnika złożoności wykonywanych prac lub jej specyfiki na określonej nieruchomości.
- 5) Ustalony według powyższej zasady średni roczny koszt eksploatacji 1m² powierzchni użytkowej jest podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali Spółdzielni w naliczeniach opłat za używanie lokalu na poszczególnych nieruchomościach i jest zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.
4. Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych: zasady dokonywania odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych określa „Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym OSM”.

§ 8

Zasady rozliczania kosztów określają odrębne regulaminy:

- centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody użytkowej: „Regulamin rozliczania energii cieplnej w zasobach OSM”;

- dostawy zimnej wody i odprowadzanie ścieków: „Regulamin montażu i wymiany wodomierzy oraz rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w zasobach OSM”;
- działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej: „Zasady finansowania działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej”,
- dezynsekcji: „Regulamin przeprowadzania dezynsekcji w zasobach OSM”.

§ 9

1. Koszty dostawy gazu sieciowego do budynków wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu – niemających indywidualnych gazomierzy w lokalach – ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie dla każdego budynku.
2. Koszty zużycia gazu w poszczególnych budynkach rozlicza się na lokale mieszkalne znajdujące się w danym budynku proporcjonalnie do zamieszkałych w nim osób.
3. Zużycie gazu na osobę z roku poprzedniego stanowi podstawę do ustalenia zaliczek na rok następny.
4. Rozliczanie kosztów zużycia gazu następuje na koniec roku kalendarzowego.

§ 10

1. Koszty zakupu energii elektrycznej ogólnego użytku na cele:
 - 1) wewnętrzne budynków (oświetlenie pomieszczeń użytku ogólnego, tj. pralni, suszarni i innych pomieszczeń oraz oświetlenie klatek schodowych i piwnic pomniejszone o zużycie wykazane na podlicznikach w budynku, ryczałt na urządzenia dźwigowe, ryczałt na urządzenia Vectra, zużycie energii na wszelkie prace wykonywane w budynku) ewidencjonuje się odrębnie dla każdego budynku z zachowaniem podziału na:
 - a) lokale mieszkalne,
 - b) lokale użytkowe;
 - 2) zewnętrzne osiedli (np. oświetlenie ulic osiedlowych) ewidencjonuje się, po wyłączeniu kosztów energii parkingów społecznie strzeżonych, jednolicie na wszystkie budynki.
2. Koszty zakupu energii elektrycznej ogólnego użytku na cele wewnętrzne budynków rozlicza się na koniec roku kalendarzowego:
 - 1) dla lokali mieszkalnych – proporcjonalnie do liczby lokali mieszkalnych znajdujących się w danym budynku,
 - 2) dla lokali użytkowych – proporcjonalnie do powierzchni wszystkich lokali użytkowych w ramach eksploatacji podstawowej tych lokali.
3. Koszty zakupu energii elektrycznej na cele zewnętrzne osiedli rozlicza się jednolicie na wszystkie budynki mieszkalne i użytkowe proporcjonalnie do liczby znajdujących się w nich lokali mieszkalnych i użytkowych.

4. Zaliczkowe opłaty za energię elektryczną ogólnego użytku na cele wewnętrzne jak i zewnętrzne budynków, ustala się w oparciu o przeprowadzone analizy kosztów i zużycia za ostatni okres rozliczeniowy.
5. Koszty energii elektrycznej węzłów obciążają koszty dostawy ciepła dla budynków obsługiwanych przez dany węzeł.

§ 11

Koszty wywozu nieczystości stałych przypadające na lokale mieszkalne, które wchodzi w skład gospodarki zasobami mieszkaniowymi, określonymi w § 7 ust. 1 pkt g niniejszego regulaminu mieszkańcy ponoszą według ustalonej właściwymi uchwałami Rady Miasta Olsztyna i Rady Gminy Dywity stawki za wywóz nieczystości, zgodnie z deklaracją złożoną w Spółdzielni, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.

§ 12

1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze anteny radiowo-telewizyjne oraz urządzenia domofonowe koszty ich eksploatacji są ewidencjonowane i rozliczane zbiorczo dla wszystkich takich budynków w Spółdzielni.
2. Koszty eksploatacji zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne w budynkach, w których jest antena.
3. Koszty eksploatacji urządzeń domofonowych rozlicza się na wszystkie lokale w budynkach, w których jest domofon.
4. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych obejmują następujące elementy:
 - a) energia elektryczna (z podliczników lub ryczałt),
 - b) koszty konserwacji i przeglądów,-
 - c) koszty dozoru technicznego,
 - d) utrzymanie łączności alarmowej,
 - e) monitoring,
 - f) badania okresowe – dozór techniczny.
5. Koszty eksploatacji dźwigów rozlicza się proporcjonalnie na osoby, o których mowa w § 12 ust. 6.
6. Za korzystanie z dźwigów obciąża się osoby zgłoszone do naliczeń w lokalach powyżej parteru, osoby zgłoszone do naliczeń w lokalach na I piętrze wnoszą opłaty w 50%. W budynkach z garażami podziemnymi osoby zgłoszone do naliczeń w lokalach na parterze wnoszą opłaty w 50%, pozostali mieszkańcy wnoszą pełną opłatę.
7. W budynkach, w których koszt utrzymania dźwigów ma wynik ujemny (-), przyjmuje się do rozliczenia eksploatacji dźwigów normatyw w wysokości do 1,5 osoby w mieszkaniach, w których zgłoszona jest jedna osoba. W wypadku zastosowania powyższego normatywu i dalszego występowania deficytu będzie ulegała zmianie stawka

- opłat za utrzymanie dźwigów dla pozostałych mieszkańców, tj. dla mieszkańców, w których zgłoszone są co najmniej dwie osoby.
8. Zasady dotyczące danego budynku mogą być zmienione na wniosek minimum 50% + 1 mieszkańców, przy zastosowaniu obowiązujących przepisów prawa.
 9. Koszty eksploatacji
 10. parkingów (monitoring, energia elektryczna, sprzątanie, odśnieżanie, podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie, administrowanie, naprawy i konserwacja) oraz bram wjazdowych na parkingi, znajdujących się na nieruchomości będącej współwłasnością mieszkańców, pokrywają użytkownicy tych parkingów i bram.
 11. Kalkulację parkingów zatwierdza Rada Nadzorcza. Sposób korzystania z parkingów określają regulaminy poszczególnych parkingów.
 12. Koszty eksploatacji pomieszczeń użytku ogólnego, jak np. pralnie, suszarnie, wózkownie, strychy, pokrywają użytkownicy tych pomieszczeń, zgodnie z „Regulaminem korzystania z pralni, suszarni i innych pomieszczeń ogólnego użytku oraz wnoszenia opłat na pokrycie kosztów eksploatacji” oraz „Regulaminem korzystania z wózkowni oraz wnoszenia opłat na pokrycie kosztów eksploatacji”.

III. USTALENIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§13

1. Ustalone w rozdziale II niniejszego Regulaminu koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowią podstawę wymiaru opłat dla poszczególnych lokali, tj.:
 - lokali mieszkalnych,
 - lokali użytkowych,
 - garażyz uwzględnieniem rodzaju tytułu prawnego do posiadanego lokalu.
2. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali i niebędący członkami Spółdzielni właściciele lokali pokrywają koszty związane z eksploatacją lokali i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, na zasadach określonych w art. 4 ust. 1– 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz w § 41 i § 42 Statutu Spółdzielni.

§ 14

1. Za używanie lokali mieszkalnych osoby zobowiązane wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów przypadających na te lokale, kalkulowanych na podstawie planu gospodarczo-finansowego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Opłaty obejmują:

- a) eksploatację podstawową budynków oraz koszty działalności społeczno-wychowawczej (gdy nie jest finansowana z innej działalności, o której mowa w §17 ust. 3),
 - b) koszty centralnego ogrzewania i dostawy ciepła do podgrzania zimnej wody,
 - c) eksploatację, i konserwację dźwigów,
 - d) koszty dostawy gazu sieciowego dla lokali nie wyposażonych w indywidualne gazomierze,
 - e) koszty energii elektrycznej ogólnego użytku,
 - f) koszty wywozu nieczystości stałych,
 - g) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
 - h) eksploatację i remonty zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych oraz urządzeń domofonowych,
 - i) podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntu (nie dotyczy właścicieli lokali stanowiących odrębną własność),
 - j) eksploatację parkingów oraz bram wjazdowych na parkingi, znajdujących się na nieruchomości będącej współwłasnością mieszkańców.
2. Członkowie Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, oprócz opłat związanych z kosztami eksploatacji i utrzymania lokali, uczestniczą w spłacie kredytów na budowę i ulepszenie budynku lub lokalu oraz nabycie gruntu, w części przypadającej na ich lokale. Właściciele odrębnych lokali, poza opłatami z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania lokali, pokrywają koszty spłaty kredytów i innych zobowiązań, określonych w umowach zawartych ze Spółdzielnią.
 3. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, oprócz opłat związanych z kosztami eksploatacji i utrzymania lokali, uczestniczą w spłacie kredytów zaciągniętych na budowę i ulepszenie budynku lub lokalu oraz nabycia gruntu, w części przypadającej na ich lokale.
 4. Użytkownicy lokali, którzy dokonali zabudowy korytarza, wnoszą opłatę w wysokości odpowiadającej stawce za m²eksploatacji i funduszu remontowego
 5. Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni odszkodowanie w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
 6. Zmiana wysokości opłat zależnych od Spółdzielni następuje na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, podjętej na wniosek Zarządu Spółdzielni.
 7. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu na zasadach określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów. Wysokość czynszu oraz opłat eksploatacyjnych w granicach obowiązującego prawa określa umowa najmu.

8. Spółdzielnia może zróżnicować opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji parkingów oraz bram wjazdowych na parkingi, znajdujących się na nieruchomości będącej współwłasnością mieszkańców, ze względu na członkostwo w OSM oraz ze względu na miejsce zamieszkania użytkownika (w danej nieruchomości lub poza nią).

§ 15

1. W ramach ustalonych opłat za używanie lokali Spółdzielnia udziela bonifikat za niedogrzanie lokali oraz brak ciepłej wody użytkowej, przyznanych przez przedsiębiorstwo ciepłownicze, w wypadkach i na zasadach określonych w ustawie Prawo energetyczne.
2. Niedogrzanie lokalu lub brak ciepłej wody użytkownik powinien zgłosić do administracji osiedla bezpośrednio po stwierdzeniu tego faktu w celu niezwłocznego sprawdzenia reklamacji na miejscu i w obecności użytkownika lokalu.
3. Spółdzielnia nie udziela żadnych innych bonifikat w opłatach niż wymienione w §15 ust. 1.
4. Niedozwolone jest samowolne potrącenie bonifikat z opłat bez pisemnego podania przez Spółdzielnię wysokości bonifikaty.
5. Zawiadomienia o wysokości udzielonych bonifikat podawane są w formie powiadomień indywidualnych.

§ 16

1. Osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu użytkowego lub prawo odrębnej własności takiego lokalu wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na te lokale kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, stanowiących nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków lub mienie Spółdzielni. Opłaty te obejmują:
 - a) eksploatację podstawową wraz z kosztami działalności konserwacyjno-remontowej,
 - b) podatek od nieruchomości ustalany na podstawie odrębnych przepisów,
 - c) faktyczne koszty usług komunalnych – jeżeli nie stanowią one kosztów eksploatacji podstawowej,
 - d) inne koszty związane z utrzymaniem lokali użytkowych.
2. Opłata eksploatacyjna dla użytkowników lokali na zasadzie umowy najmu może być zwiększona lub zmniejszona w zależności od atrakcyjności położenia oraz sposobu użytkowania lokalu.
3. Szczegółowe zasady ustalania czynszu dla lokali użytkowych na zasadzie umowy najmu określa Zarząd.
4. Zmiana wysokości opłaty z tytułu eksploatacji podstawowej lokali użytkowych nie stanowiących przedmiotu najmu następuje na podstawie uchwały Rady Nadzorczej podjętej na wniosek Zarządu Spółdzielni.

5. Ostateczną wysokość czynszu i innych opłat za używanie lokalu użytkowego na zasadzie umowy najmu określają postanowienia indywidualnej umowy zawieranej między Zarządem Spółdzielni a najemcą tego lokalu.
6. Osoby korzystające z lokalu użytkowego bez tytułu uiszczają na rzecz Spółdzielni odszkodowanie w wysokości określonej w umowie najmu, a w razie nieustalenia tej wysokości w umowie – w wysokości czynszu wolnorynkowego oraz opłat eksploatacyjnych.

§ 17

1. Opłata z tytułu użytkowania garażu na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do garażu obejmuje część kosztów eksploatacji podstawowej zasobów mieszkaniowych, przypadających na garaże, wynikających w § 7 ust. 1 ppkt. a.
2. Zmiana wysokości opłaty z tytułu eksploatacji garaży następuje na podstawie uchwały Rady Nadzorczej podjętej na wniosek Zarządu Spółdzielni.
3. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczno-oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
4. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni może uchwalić pokrywanie kosztów wymienionej wyżej działalności z dochodów uzyskanych z działalności gospodarczej Spółdzielni, w tym z najmu lokali użytkowych.

§ 18

1. Obowiązek uiszczania opłat za używanie lokali (mieszkalnych, użytkowych) i garaży powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
2. Jeżeli postawiony do dyspozycji użytkownika lokal wyposażony jest w indywidualne urządzenia pomiarowe, wówczas w protokole przekazania tego lokalu należy określić stan początkowy odczytu wszystkich znajdujących się w nim urządzeń pomiarowych.
3. Opłaty za używanie lokalu mieszkalnego i garażu wnoszone są z góry: przez członków OSM do dnia 20 każdego miesiąca, a przez osoby niebędące członkami Spółdzielni do dnia 10 każdego miesiąca.
4. Opłaty za lokale użytkowe wnoszone są w terminie podanym w umowie lub na fakturze VAT.
5. Od nieopłaconych w terminie należności z tytułu używania lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz samowolnie potrąconych kwot roszczeniowych, Spółdzielnia pobiera maksymalne odsetki ustawowe za opóźnienie. Zarząd ma prawo w uzasadnionych przypadkach odstąpić od pobierania odsetek w całości lub części.

6. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia zawiadamia osoby zobowiązane do ich wnoszenia co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
7. W wypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni zawiadamia się o tym osoby zobowiązane co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
8. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację opłat.
9. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat zarówno w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym, jak i bezpośrednio w postępowaniu sądowym. Natomiast osoby niebędące członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz właściciele lokalu niebędący członkami Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat tylko bezpośrednio przed sądem.
10. W razie wystąpienia na drogę sądową osoby ponoszą opłaty w nowej wysokości, gdy są one niezależne od Spółdzielni, oraz w dotychczasowej wysokości, gdy są one od Spółdzielni zależne.
11. Gdy opłaty są od Spółdzielni zależne, Spółdzielnia ma obowiązek wyegzekwowania opłaty w wysokości ustalonej w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub sądowym, z ustawowymi odsetkami naliczonymi od daty wejścia w życie zmiany wysokości opłat.
12. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 19

Od czynszu i opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania lokali użytkowych naliczany jest VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 20

1. Niniejszy Regulamin przyjęty został uchwałą Rady Nadzorczej Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej nr 14/17 z dn. 29.03.2017 r.
2. Traci moc regulamin przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 29/10 z dn. 21.04.2010 r.
3. Wprowadzono zmiany uchwałami Rady Nadzorczej: nr 72/17 z dn. 21.12.2017 r.; nr 3/19 z dn. 9.01.2019 r.; nr 61/19 z dn. 27.11.2019 r.; nr 10/20 z dn. 22.04.2020 r.; nr 2/21 z dn. 8.02.2021 r.