

REGULAMIN
rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania
opłat za używanie lokali
w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi

I. Podstawa prawna

1. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 11 16 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa „Prawo Spółdzielcze” z dnia 16 września 1982 roku (tekst jednolity Dz. U. Nr 188 z 2003 r. Nr 1848 z późniejszymi zmianami).
3. Statut Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej.
4. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz.903 z późniejszymi zmianami).

II. Postanowienia ogólne

§ 1

Regulamin określa zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zasobów mieszkaniowych oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali i właścicieli spółdzielczego własnościowego prawa do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

§ 2

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni oraz nieruchomości wspólne objęte jej zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków oraz służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, społecznej, kulturalnej i oświatowej

§ 3

Regulamin obowiązuje członków Spółdzielni, właścicieli lokali i właścicieli spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie będących członkami Spółdzielni, najemców lokali o innym przeznaczeniu i dzierżawców.

§ 4

Eksploatacja i utrzymanie zasobów mieszkaniowych obejmuje:

- 1) eksploatację i utrzymanie lokalu (energia cieplna do ogrzania lokalu i podgrzanie wody w lokalu, zimna woda i odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości)
- 2) eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnych,
- 3) eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) odpis w koszty na fundusz remontowy zasobów,

§ 5

- 1) Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali

mieszkalnych, spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych i garaży mają obowiązek ponosić koszty związane z:

- 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) remontami zasobów mieszkaniowych poprzez odpis na fundusz remontowy,
 - 4) działalnością społeczną, oświatową i kulturalną.
- 2) Osoby niebędące członkami, którym przysługują własnościowe prawa do lokali, są zobowiązane uczestniczyć w wydatkach jak członkowie spółdzielni, z wyłączeniem kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną Spółdzielni.
- 3) Wyżej wymienione koszty pokrywane są przez członków - dysponentów lokali, w postaci miesięcznych opłat za używanie lokali.

§ 6

- 1) Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wyodrębnionych mają obowiązek ponosić koszty związane z:
- 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 4) remontami zasobów mieszkaniowych, poprzez odpis na fundusz remontowy,
 - 5) działalnością społeczną, oświatową i kulturalną.
- 2) Wymienione powyżej koszty pokrywane są przez członków - właścicieli lokali jako miesięczne opłaty (zaliczki) za używanie lokali .

§ 7

- 1) Właściciele lokali wyodrębnionych nie będący członkami Spółdzielni uczestniczą w wydatkach wynikających z:
- 1) eksploatacji i utrzymania ich lokali,
 - 2) eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
 - 3) eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach .
 - 4) remontami zasobów mieszkaniowych poprzez opłaty eksploatacyjne ustalone, jako odpis na fundusz remontowy.
- 2) Wydatki te pokrywają właściciele lokali poprzez uiszczanie miesięcznych opłat (zaliczek) za używanie lokali.

§ 8

- 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) Pożytkami i innymi przychodami w nieruchomości wspólnej w szczególności są:
- przychody z reklam na nieruchomości,
 - wynajem pomieszczeń wspólnych,
 - wynajem dodatkowych komórek,
 - dzierżawę gruntów w danej nieruchomości.

§ 9

- 1) Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni w przeliczeniu na udział, na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz na inne cele zgodnie z decyzją Zarządu Spółdzielni.
- 2) Do własnej działalności gospodarczej Spółdzielni zalicza się :
 - wynajem lokali użytkowych w parterach budynków mieszkalnych,
 - najem lokali zajmowanych bez tytułu prawnego
 - dzierżawy gruntów,
 - dochody z tytułu odsetek od lokat bankowych i innych
 - dochody na pozostałej działalności operacyjnej,

§ 10

- 1) Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne, opłacają czynsz najmu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową wynikającą z przepisów Kodeksu cywilnego, Statutu oraz innych postanowień.
- 2) Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnych oraz z przychodów z działalności Spółdzielni.

III. Jednostki rozliczeniowe

§ 11

1. Jednostką organizacyjną do rozliczenia kosztów GZM jest nieruchomość określona dla potrzeb ustalenia odrębnej własności
2. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
 - udział w nieruchomości wspólnej,
 - osoba zamieszkała w lokalu (liczba osób zamieszkujących w lokalu),
 - mieszkanie (lokal),
 - wskazania urządzeń pomiarowych i inne jednostki rozliczeniowe.

§ 12

Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest udział, stosuje się następujące zasady:

- 1) Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, służącej celom mieszkalnym i gospodarczym użytkownika takich jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, w-c, garderoby, spiżarnie, powierzchnie pomieszczeń zajęte przez meble wbudowane lub obudowane, zgodnie z powierzchnią przyjętą do określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali w nieruchomości.
- 2) Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim zgodnie z powierzchnią przyjętą do określenia przedmiotu odrębnej własności wszystkich lokali w nieruchomości.

§ 13

Do ustalenia wysokości opłat w zależności od liczby zamieszkałych osób stosuje się następujące zasady:

- a) obowiązek zgłaszania ilości osób zamieszkujących w lokalu spoczywa na członku spółdzielni lub właścicielu lokalu,
- b) osoby zamieszkałe w lokalu to osoby zameldowane w lokalu na pobyt stały, na pobyt czasowy oraz osoby faktycznie przebywające w lokalu niezależnie od rzeczywistej liczby osób zameldowanych,
- c) ustalenie liczby osób zamieszkujących w lokalu następuje na podstawie zameldowania lub pisemnych oświadczeń użytkowników lokali.
- d) skreślony
- e) skreślony
- f) informacje dotyczące faktycznej liczby mogą być poddane weryfikacji poprzez potwierdzenie najbliższych sąsiadów (w drodze wywiadu środowiskowego), uzyskanie informacji od organów administracji, komornika sądowego, policji, straży miejskiej,
- g) w przypadku stwierdzenia nieprawdziwej liczby osób zgłoszonych do zamieszkania, Zarząd dokona korekty,
- h) zgłoszenie zmiany liczby osób uwzględnia się do ustalenia nowej opłaty w miesiącu dokonanego zgłoszenia,
- i) skreślony

§ 14

Jeśli do rozliczenia niektórych składników kosztów GZM jednostką rozliczeniową jest udział w nieruchomości wspólnej to udział ten określa się w części ułamkowej wynikającej z Uchwały Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności dla danej nieruchomości (powierzchnia użytkowa lokalu/ powierzchnię wszystkich lokali w nieruchomości).

§ 15

Urządzenia pomiarowe i inne jednostki rozliczeniowe, które są stosowane w rozliczeniach kosztów GZM rozumie się: wodomierze, gazomierze, liczniki energii cieplnej, podzielniki kosztów ciepła.

IV. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 16

- 1) Spółdzielnia opiera działalność bieżącą na rocznym planie gospodarczo -finansowym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
- 2) W ramach planu gospodarczo - finansowego, Spółdzielnia sporządza plan kosztów i przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- 3) Przy sporządzaniu planu kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na dany rok uwzględnia się wynik z gospodarki zasobami z roku poprzedniego.
- 4) Plan gospodarczo - finansowy zasobów mieszkaniowych sporządza się w podziale na nieruchomości.
- 5) Wysokość jednostkowych składników opłaty za lokale, ustala Zarząd Spółdzielni, zatwierdza Rada Nadzorczą.

§ 17

- 1) Okresem rozliczeniowym kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rok kalendarzowy.
- 2) Zasady rozliczenia zimnej wody oraz kosztów ciepła określają odrębne regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
- 3) Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
- 4) Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi składa się z sumy wyników ustalonych na poszczególnych nieruchomościach.

§ 18

- 1) Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości, proporcjonalnie do udziału we współwłasności przez właścicieli, przez członków Spółdzielni ze spółdzielczym prawem do lokalu, przez osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu nie będące członkami Spółdzielni oraz przez osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego.
Kosztami eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości są wszystkie poniesione na części wspólnej chociażby użytkownicy bezpośrednio z tych części nie korzystali.
- 2) Koszty ogólne zarządzania i administrowania (koszty pośrednie) rozlicza się zgodnie z art. 15 ust. 2 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
- 3) Koszty i przychody mienia spółdzielni ewidencjonuje się łącznie traktując jako jedną nieruchomość spółdzielni.

§ 19

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi na poszczególne nieruchomości obejmują:
 - 1) eksploatację podstawową
 - 2) podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie terenu
 - 3) eksploatację - fundusz remontowy
 - 4) podatek śmieciowy
 - 5) gaz
 - 6) centralne ogrzewanie
 - 7) koszty stałe mocy i przesyłu
 - 8) podgrzanie wody
 - 9) wodę zimną i ścieki
 - 10) zaliczkę na pokrycie niedoboru zimnej wody
 - 11) zaliczkę na pokrycie niedoboru podgrzania
 - 12) zaliczkę na koszty rozliczenia wody
 - 13) sprzątanie klatek schodowych
 - 14) opłata za wodomierze

§ 20

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości i mienia Spółdzielni:

1) Eksploatacja podstawowa:

- a) eksploatacja i utrzymanie części wspólnych nieruchomości:
 - energia elektryczna,

- bieżące naprawy i usuwanie awarii oraz materiały zużywane na potrzeby nieruchomości,
 - ubezpieczenie budynków i urządzeń technicznych w budynkach,
 - sprzątanie terenów nieruchomości i konserwacja zieleni,
 - konserwacja domofonów,
 - przeglądy ogólnobudowlane, instalacji elektrycznej, odgromowej, gazowej i wentylacyjnej,
 - utrzymanie pergoli,
 - inne koszty dotyczące części wspólnych nieruchomości,
 - strata z okresu poprzedniego (nadwyżkę kosztów nad wpływami).
- b) koszty ogólne zarządzania i administrowania nieruchomościami obejmujące koszty ogólnie - biurowe, obsługę prawną, amortyzację, usługi telekomunikacyjne itp.
- c) eksploatacja i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni to:
- koszty podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu nie związane z nieruchomościami,
 - podatek od nieruchomości i opłata za wieczystą dzierżawę gruntu związanego z siedzibą spółdzielni,
 - ubezpieczenie biura i inne ubezpieczenia związane z działalnością administracyjną,
 - pozostałe koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni,
- Jednostką rozliczeniową eksploatacji podstawowej jest udział lokalu w nieruchomości.

2) Podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie:

- a) opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest rozliczany w skali nieruchomości w/g udziału w nieruchomości,
- b) jeżeli z charakteru lokalu lub prowadzonej działalności obowiązuje inna stawka podatku to skutki odmiennej stawki podatku obciążają tylko te lokale,
- c) właściciele lokali posiadający prawo odrębnej własności do lokalu wnoszą ten podatek tylko w części opłacanej od mienia spółdzielni.
- c) wieczyste użytkowanie gruntów:
- ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie terenu dotyczą tylko mienia spółdzielni,
 - właściciele lokali posiadający prawo odrębnej własności do lokalu wnoszą opłaty z tytułu uczestniczenia w kosztach utrzymania mienia spółdzielni.

Jednostką rozliczeniową jest udział w nieruchomości.

3) Remonty zasobów:

- a) spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz na remonty zarządzanych przez siebie nieruchomości na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
- b) fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, niezbędnych do utrzymania zasobów w należyтым stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- c) spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów gospodarki zasobem mieszkaniowym dokonując:
- odpisu na fundusz remontowy od powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych,
 - odpisu na fundusz remontowy od garaży
 - innych odpisów w zależności od potrzeb (planu).
- d) wysokość odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych wynika z wytycznych do planu gospodarczego na dany rok.
- e) odpis na fundusz remontowy ewidencjonuje się dla poszczególnych nieruchomości i rozlicza się w skali całej spółdzielni.
- f) zasady tworzenia i rozliczania funduszu remontowego określa odrębny regulamin

uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Jednostką rozliczeniową jest udział lokalu w nieruchomości.

4) Ustalenie opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla mieszkańców Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Opłata jest dokonywana przez Spółdzielnię w zależności:

- od średniomiesięcznego zużycia wody skalkulowanego jako suma ilości zużytej wody według wskazań wodomierzy, z poprzedzających wyliczenie trzech miesięcy, podzielona przez 3;
- od wartości ryczałtu w przypadku lokali niewyposażonych w wodomierze.

5) Dostawa gazu:

Rozliczenia kosztów dostawy gazu w lokalach niewyposażonych w gazomierze odbywa się na podstawie faktur wystawianych przez Gazownię Łódzką na poszczególne budynki.

Jednostką rozliczeniową jest udział lokalu w nieruchomości.

6-12) Dostawa energii cieplnej na potrzeby c.o, podgrzania wody oraz dostawy wody i odprowadzenie ścieków, koszty stałe mocy i przesyłu:

Zasady rozliczenia tych kosztów dla lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu są uregulowane w odrębnych regulaminach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

13) Sprzątanie klatek schodowych.

Podstawą rozliczenia jest faktura za wykonaną usługę. Jednostką rozliczeniową jest lokal mieszkalny.

14) Opłata za wodomierze

Koszt stanowi wymiana wodomierzy i instalacja zaworów, który został rozłożony na 5 lat”
Jednostką rozliczeniową jest 1 sztuka zamontowanego wodomierza.”

V. Ustalanie opłat za używanie lokali

§ 21

- 1) Podstawą do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali stanowi roczny plan gospodarczo - finansowy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą na każdy rok kalendarzowy.
- 2) Wysokość opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali ustala Zarząd Spółdzielni i zatwierdza Rada Nadzorcza.
- 3) Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, dokonywana jest korekta planu i opłat za używanie lokali.
- 4) Obciążenie poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania dokonywane jest według zasad określonych w dziale IV skorygowane o:
 - a) przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach z mienia Spółdzielni,
 - b) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.

§ 22

- 1) Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych, spółdzielcze własnościowe prawo do lokali i członkowie będący właścicielami lokali pokrywają koszty wymienione w § 20 niniejszego regulaminu.
- 2) Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni pokrywają koszty wymienione w § 20 z wyłączeniem działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz podatku od nieruchomości w części dotyczącej tylko opłaty za lokal, który uiszczają bezpośrednio w Gminie, w której znajduje się dana nieruchomość.
- 3) Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni, na warunkach ustalonych przez Zarząd po zawarciu umowy ze Spółdzielnią.

- 4) Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne opłacają czynsz zgodnie z zawartymi umowami.
- 5) Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego są zobowiązani do wnoszenia odszkodowania za użytkowany lokal. Odszkodowanie odpowiada wysokości opłat, jakie Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu.
- 6) Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawa do lokali obciążani są spłatą kredytów (wraz z odsetkami), zaciągniętych na budowę ich lokali na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

§ 23

- 1) Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
- 2) O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.
- 3) Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.
- 4) O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.

§ 24

Za opłaty solidarnie z członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, z nie będącymi członkami Spółdzielni i posiadającymi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz z posiadającymi prawo odrębnej własności odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalach osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

§ 25

- 1) Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do dnia 15-go każdego miesiąca.
- 2) W odniesieniu do najemców, termin wnoszenia opłat określa umowa najmu.
- 3) Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za każdy dzień zwłoki, poczynając od 3-go dnia następnego miesiąca.
- 4) Zarząd Spółdzielni może na wniosek zadłużonego członka w uzasadnionych przypadkach zmienić warunki płatności przesuwając termin spłaty lub rozkładając na raty spłatę należnych opłat.
- 5) Użytkownik lokalu nie może sam potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokalu, ma natomiast prawo zgłosić swoje wierzytelności wobec Spółdzielni do Zarządu i uzyskać w tej sprawie indywidualną decyzję.

§ 26

- 1) O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie;
- 2) 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, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

3) skreślony

4) Na żądanie członka lub niebędącego członkiem Spółdzielni właściciela, Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat za używanie lokalu.

§ 27

1) Członkowie Spółdzielni, mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym.

2) Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

3) W przypadku wystąpienia na drogę sądową opłaty ponoszone są w dotychczasowej wysokości, a ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

§ 28

W przypadku braku określenia tytułu wpłaty przez wpłacającego, Spółdzielnia dokonana wpłatę zaliczy w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia najdawniej wymagalnego wraz z odsetkami, w następnej kolejności pokrywa się koszty postępowania sądowego, egzekucyjnego i bieżące opłaty.

VI. Uzyskiwanie opinii mieszkańców

§ 29

1) W sprawach istotnych, wiążących się ze wzrostem opłat, w dłuższym okresie czasu Zarząd może zasięgnąć opinii mieszkańców.

2) Dobór metody uzyskania opinii należy do Zarządu.

§ 30

1) Zarząd może posłużyć się metodą ankiety, którą dostarczy mieszkańcom do euro skrzynek pocztowych z prośbą o zwrot do Spółdzielni w określonym terminie, po zaznaczeniu właściwej dla zainteresowanego odpowiedzi na zadane pytanie.

2) Zarząd może dostarczyć ankietę z prośbą o wyrażenie opinii w określonej sprawie indywidualnie, każdemu członkowi lub prawnemu użytkownikowi lokalu, a następnie odebrać indywidualnie od każdego pytanego opinię w formie pisemnej.

3) Uzyskanie opinii powinno nastąpić poprzez zaznaczenie wariantu będącego wyrażeniem woli pytanego na dostarczonym formularzu i potwierdzenie poprzez złożenie podpisu.

4) Pojawienie się pracowników w celu odebrania opinii powinno być poprzedzone dostarczeniem do euro skrzynek wyczerpujących informacji na temat zagadnienia, którego dotyczy zapytanie oraz informacją w jakim terminie nastąpi odebranie opinii.

§ 31

Dwukrotna nieskuteczna próba uzyskania opinii skutkuje zawsze potraktowaniem jej jako

pozytywnej na temat rozstrzyganego zagadnienia.

§ 32

- 1) Uzyskanie odpowiedzi od 75% zapytanych (w nieruchomości) stanowi większość, której opinia może być uznana jako skuteczne przeprowadzenie ankiety.
- 2) Wyniki przeprowadzonych ankiet nie są dla Zarządu wiążące. Mogą stanowić tylko uzupełnienie wiedzy będącej podstawą w podejmowanych przez siebie decyzjach.

VII. Postanowienia końcowe

§ 33

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej Nr 13/2011 z dnia 26 września 2011 r. i obowiązuje od dnia uchwalenia, z tym dniem traci moc Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 10 lutego 2009 r.

Uchwałą Nr 1/2009

Uchwałą Nr 3/2012 Rady Nadzorczej z dnia 12 marca 2012 r. wykreślono pkt 4 w par. 16

Uchwałą Nr 12/2013 Rady Nadzorczej z dnia 16 września 2013 r. zatwierdzono zmiany.

Uchwałą Nr 11/2021 Rady Nadzorczej z dnia 17 czerwca 2021 zmienić pkt 4 § 20.