

11. 2.5) Ewidencja przychodów i wydatków oraz zasady wnoszenia opłat.

§ 135

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 Ustawy,
- 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy;

2. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości powinna uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

§ 136

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 statutu.

2. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe 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 na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni, z zastrzeżeniem § 139 statutu.

3. 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 statutu.

4. 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 § 139 statutu.

§ 137

Osoby zajmujące lokal mieszkalny na podstawie umowy najmu obowiązane są uiszczać:

- 1) czynsz najmu w wysokości ustalonej przez Spółdzielnię w umowie,
- 2) inne opłaty w wysokości takiej jak członkowie, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali.

§ 138

1. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.

2. Właściele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni,

którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

§ 139

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. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w częściach nie znajdujących pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

2. 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, owiatowej i kulturalnej.

§ 140

1. Opłaty o których mowa § 136 i § 137 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do 25-go danego miesiąca.

2. Opłaty, o których mowa w ust. 1 przeznacza się wyłącznie na cele na które są pobierane.

3. Od nie wpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia nalicza odsetki za opóźnienie. W przypadku istnienia zobowiązania z tytułu zaległości w opłatach, o których mowa ust 1, wpłaty dłużnika zaliczane mogą być w pierwszej kolejności na poczet odsetek.

4. Członek nie może potrącać swoich roszczeń względem Spółdzielni z opłat za lokal lub stanowisko garażowe w garażu wielostanowiskowym.

§ 141

1. Za opłaty, o których mowa w § 140 ust 1 odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zastępczych 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.

3. Spółdzielnia dwa razy w roku może sporządzić i przesłać członkom informacje o wysokości zadłużenia poszczególnych lokali w danej nieruchomości.

§ 142

O ile spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności należy do kilku osób to Spółdzielnia zawrze z nimi umowę o solidarnej odpowiedzialności za wnoszenie opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz za wnoszenie odpisów na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości.

§ 143

1. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 136, 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 osoby, o których mowa w § 136, 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.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące 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. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
4. Podwyżki opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od Spółdzielni nie mogą być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, chyba że podwyżkę opłat uchwali Walne Zgromadzenie.

§ 144

Opłaty za lokale użytkowe oddawane w najem określa umowa pomiędzy wynajmującym a najemcą.