

REGULAMIN (tekst jednolity)

ZASAD USTALANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANOWYMI ORAZ OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

Na podstawie zapisów Statutu Spółdzielni, i w związku z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r (Dz.U. Nr 4 z 2001r poz. 27 z późniejszymi zmianami), niniejszy Regulamin określa zasady ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania i wnoszenia opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni.

I. Postanowienia ogólne :

§ 1

Regulamin ustala zasady określające koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, a także mienia Spółdzielni w rozumieniu art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 2

Członkowie Spółdzielni użytkujący lokale na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego oraz o innym przeznaczeniu lub będący właścicielami lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu, obowiązani są do uczestniczenia w kosztach, poprzez wnoszenie miesięcznych opłat na zasadach określonych art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, związanych z:

- 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali wraz z balkonami lub loggiami i pomieszczeniami przynależnymi,
- 2) utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na ten lokal,
- 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- 5) działalnością społeczno-kulturalną,
- 6) z zobowiązaniami Spółdzielni, wynikającymi z zaciągniętych kredytów na modernizację lub remont kapitałny, proporcjonalnie do wielkości jego lokalu.

§ 3

Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z :

- 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali wraz z balkonami lub loggiami i pomieszczeniami przynależnymi,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztach zarządu tych nieruchomości, na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni,
- 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych

budynkach lub osiedlu, w części niepokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości.

§ 4

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz, według zasad określonych w ustawie z dnia 21. 06. 2001ro ochronie praw lokatorów (Dz.U. Nr 71, poz. 733).
2. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne, opłacają czynsz zgodnie z umową zawartą według przepisów Kodeksu cywilnego.
3. Członkowie Spółdzielni określani w § 2 niniejszego Regulaminu, właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz najemcy lokali mieszkalnych, zobowiązani są do ponoszenia we własnym zakresie dodatkowych kosztów w rozliczeniu miesięcznym, wg corocznej kalkulacji sporządzonej przez Spółdzielnię, dotyczących powiadomień wysyłanych przez Spółdzielnię za pośrednictwem Poczty Polskiej odnośnie opłaty eksploatacyjnej, rozliczeń mediów oraz innych powiadomień na adresy korespondencyjne, o ile takie adresy zostały zgłoszone na piśmie przez poszczególnych członków Spółdzielni, właściciele czy też najemców lokali mieszkalnych. Przez adres korespondencyjny rozumie się inny adres lokalu mieszkalnego, do którego członek Spółdzielni, właściciel czy najemca posiada tytuł prawny.
4. Wysokość dodatkowej, miesięcznej opłaty, o której mowa w punkcie 3 ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu Spółdzielni na podstawie corocznej kalkulacji sporządzonej przez Spółdzielnię na dzień 30 listopada każdego roku (§ 32 ust. 1 Statutu Spółdzielni).

§ 5

1. Pożytki i inne przychody Spółdzielni, przeznaczają się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz prowadzonej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. 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.
3. Najemcy lokali nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w ust. 1 i 2.

II. Zasady ustalania elementów rozliczeniowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

§ 6

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
 - m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - jedna osoba zamieszkała w lokalu,
 - mieszkanie,
 - udział w nieruchomości wspólnej,
 - urządzenia pomiarowe,
 - inne jednostki.

2. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat - gdzie jednostką rozliczeniową jest „m²”- 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, służących celom mieszkalnym i gospodarczym użytkownika jak:

- pokoje
- kuchnia
- przedpokoje
- łazienki
- ubikacje
- powierzchnie zajęte przez meble wbudowane bądź obudowane.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się:

- części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nie równoległych do podłogi, których wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm,
- jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego część wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu mieszkalnego lub jego części w wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.

2) Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się :

- powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz powierzchnię pomieszczeń przynależnych jak:
kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, toalety, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, piwnice, powierzchnię zajęta przez meble wbudowane, komórki itp.

Do powierzchni lokalu użytkowego nie zalicza się:

- strychów, antresol, balkonów, loggi i pawlaczy.
- powierzchnia lokalu użytkowego zajęta przez urządzenia techniczne - związane z funkcją danego lokalu - jest powierzchnią tego lokalu,
- powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali jak:
wspólny korytarz i wspólne urządzenia sanitarne – dolicza się w częściach proporcjonalnych do powierzchni ich lokali.

3) Przy obliczaniu powierzchni, przyjmuje się wymiary na wysokości 1 m ponad poziom podłogi odpowiedniej kondygnacji w świetle muru. Wynik pomiaru powierzchni podaje się z dokładnością do 0,1 m². Przy ustalaniu powierzchni, nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m².

§ 7

1. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest „osoba zamieszkała w lokalu” stosuje się zasadę

naliczania opłat - od ilości osób zamieszkałych w danym lokalu według ewidencji Spółdzielni - na podstawie wykazów meldunkowych.

2. Zasady ustalania ilości osób zamieszkałych w lokalach mieszkalnych są następujące:

- 1). Za osobę zamieszkałą w lokalu uważa się osobę zameldowaną w danym lokalu na pobyt stały lub czasowy. Dokumentami stwierdzającymi zameldowanie są: dowód osobisty i książka meldunkowa. Za osobę zamieszkałą uważa się również osobę, w stosunku do której powstał obowiązek meldunkowy.
- 2). Obowiązek zgłoszenia do Spółdzielni zmian w liczbie osób zamieszkałych w lokalu, ciąży na głównym lokatorze (członek Spółdzielni lub najemca).
- 3). Zarząd Spółdzielni – na wniosek osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu– zwalnia z opłat należnych za osoby nie zamieszkałe w danym lokalu, w przypadku udokumentowanej ich nieobecności, trwającej powyżej 2 miesięcy.

Podstawą do zwolnienia jest :

- wymeldowanie stałe lub czasowe,
 - udokumentowana nieobecność : służba wojskowa, studia, praca poza miejscem zamieszkania, pobyt w zakładach zamkniętych itp.
- 4). Korektę liczby osób zamieszkałych w lokalu oraz zmianę naliczeń opłat, dokonuje się dwa razy w miesiącu : do 15-go każdego miesiąca – osoby zgłoszone do tego dnia, a osoby zgłoszone po tym dniu – od 1-go dnia następnego miesiąca.
 - 5). Za osoby zamieszkałe, a nie zameldowane lub osoby nie zgłoszone po czasowym wymeldowaniu lub innej udokumentowanej nieobecności – na które nie naliczono świadczeń - Spółdzielnia nalicza opłaty z chwilą ujawnienia tego faktu oraz obciąża dodatkową kwotą - powiększoną 2 krotnie – w stosunku do zależnej – od liczby zamieszkałych osób - stawki obowiązującej w danym okresie.
 - 6). W przypadku, gdy w przydzielonym członkowi mieszkaniu nie zameldowano żadnej osoby, miesięczną opłatę eksploatacyjną ustala się tak, jak w przypadku mieszkań zajmowanych przez jedną osobę.

§ 8

Koszty i przychody zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane w skali nieruchomości, wg systemu przyjętego w Spółdzielni.

III. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi :

§ 9

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi kalkulowane na poszczególne nieruchomości obejmują:

- 1) koszty eksploatacji podstawowej,
- 2) koszty wywozu nieczystości,
- 3) odpisy na fundusz remontów zasobów mieszkaniowych,
- 4) koszty eksploatacji dźwigów,
- 5) koszty działalności społeczno-kulturalnej,
- 6) koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- 7) koszty dostawy gazu,
- 8) koszty dostawy wody wodociągowej i odbioru ścieków,

- 9) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
- 10) podatek od nieruchomości,
- 11) inne koszty ustalone i kalkulowane przez Spółdzielnię.

§ 10

Poszczególne pozycje kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi - wyszczególnione w § 9 (pkt. 1-11) obejmują:

1. Koszty eksploatacji podstawowej (według ewidencji zespołu „5”) stanowią :
 - 1) wynagrodzenia i narzuty pracowników,
 - 2) odpis na ZFŚS od pracowników wyszczególnionych w pkt 1,
 - 3) koszt energii elektrycznej zużytej w budynkach administracji Spółdzielni,
 - 4) koszty materiałów bezpośrednich i koszty transportu związane z eksploatacją zasobów (np.: środki czystości, narzędzia, piasek do piaskownic oraz dla celów eksploatacji, żarówki, materiały biurowe),
 - 5) prowizje bankowe dot. opłat za eksploatację i usługi na rzecz Spółdzielni,
 - 6) ubezpieczenie zasobów mieszkaniowych i gospodarczych,
 - 7) amortyzację środków trwałych,
 - 8) koszty BHP (m.in. odzież ochronna, szkolenia, kontrolne badania lekarskie),
 - 9) podatek VAT zaliczany w koszty eksploatacji,
 - 10) koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów, wg ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych,
 - 11) narzut kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - 12) nadwyżkę kosztów z lat ubiegłych nad przychodami z lat ubiegłych,
 - 13) koszty konserwacji domofonów,
 - 14) koszty TVK,
 - 15) inne koszty.
2. Koszty wywozu nieczystości stanowią :
 - 1) koszty usług wywozu nieczystości,
 - 2) koszty dzierżawy pojemników,
 - 3) koszty wywozu pozostałych nieczystości (np. liście, wiatrołomy, trawa, kwiaty oraz inne odpady gabarytowe),
 - 4) VAT dot. w/w usług,
 - 5) inne koszty.
3. Koszty remontów zasobów mieszkaniowych stanowią :
 - 1) odpis na fundusz remontowy, od lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 2) odpis na fundusz remontowy, od lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) odpis na fundusz remontowy, od garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 4) inne koszty.

Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, ustalany jest w wysokości nie mniejszej, niż wynika to z ustalonej w planie gospodarczym na dany rok, uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji dźwigów stanowią :

- 1) opłaty za nadzór Urzędu Dozoru Technicznego,
 - 2) koszty konserwacji i bieżącego utrzymania dźwigów,
 - 3) VAT dot. w/w usług w części nie podlegającej rozliczeniu,
 - 4) inne koszty.
5. Koszty działalności społeczno-kulturalnej stanowią :
- 1) wynagrodzenia i narzuty pracowników k-o,
 - 2) odpis na ZFŚS pracowników wymienionych w pkt 1,
 - 3) koszty utrzymania pomieszczeń,
 - 4) koszty imprez kulturalno-sportowych i oświatowych,
 - 5) koszty półkolonii i podobnej działalności,
 - 6) koszty prowadzenia kół zainteresowań,
 - 7) inne koszty.
6. Koszty energii cieplnej stanowią :
- 1) zakup energii cieplnej, dla celów grzewczych i podgrzania wody,
 - 2) VAT dot. w/w usług w części nie podlegającej rozliczeniu.
7. Koszty dostawy gazu stanowią :
- 1) zakupu paliw gazowych dla celów domowych - w przypadku wyposażenia budynku tylko w licznik zbiorczy,
 - 2) VAT dot. w/w usług w części nie podlegającej rozliczeniu.
8. Koszty dostawy wody wodociągowej i odbioru ścieków.
9. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu.
10. Podatek od nieruchomości – stanowiących własność Spółdzielni.
11. Inne koszty.

IV. Ustalenie opłat za użytkowanie lokali :

§ 11

1. Podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali, stanowi roczny plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany - mające wpływ na wysokość kosztów - dokonywana jest korekta nakładów oraz wysokości opłat za użytkowanie lokali.
3. Opłaty za użytkowanie lokali winny być uiszczane - zgodnie ze Statutem, z góry do dnia 25 każdego miesiąca.

§ 12

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub będący właścicielami lokali, pokrywają koszty wymienione w § 10 niniejszego Regulaminu.
2. Właściciele lokali - nie będący członkami Spółdzielni - ponoszą opłaty wymienione w § 10, za wyjątkiem ustępu 5, 9, 10, w terminie określonym w § 11.

§ 13

Opłaty eksploatacyjne wnoszone przez najemców lokali użytkowych ustalane są w drodze negocjacji lub konkursu ofert. Najemcy lokali użytkowych – oprócz opłaty eksploatacyjnej – ponoszą koszty za dostarczone media (c.o, c.w, z.w, odprowadzanie ścieków, gaz, wywóz nieczystości i inne tytuły).

§ 14

Pozostałe opłaty, tj.:

- 1) za energię ciepłą,
- 2) za dostawę wody wodociągowej i odprowadzenie ścieków,
- 3) za dźwigi osobowe,
- 4) za zbiorczą dostawę gazu sieciowego,
- 5) za wywóz nieczystości,
- 6) za energię elektryczną,
- 7) za inne tytuły,

są rozliczane wg zasad stosowanych w Spółdzielni, a w szczególności:

1. Opłaty za energię ciepłą i podgrzanie wody:

- 1) opłaty za dostawę energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzania wody, ustala się odrębnie w danej jednostce organizacyjnej dla lokali:
 - a) opomiarowanych – posiadających w lokalach zainstalowane podzielniki kosztów ciepła, dostarczonego na potrzeby grzewcze danego lokalu i liczniki zainstalowane na urządzeniach odbiorczych, w przypadku dostarczania ciepła dla celów podgrzania wody,
 - b) nieopomiarowanych,
- 2) uśrednione zaliczkowe opłaty roczne za ogrzewanie i podgrzewanie wody wodociągowej, ustalane są odrębnie dla danej nieruchomości,
- 3) opłaty za dostawę energii cieplnej i podgrzanie wody wodociągowej rozliczane są w danym roku kalendarzowym lub w innym okresie - ustalonym przez Spółdzielnię,
- 4) szczegółowe zasady opłat za energię ciepłą i podgrzanie wody rozliczane są według oddzielnego Regulaminu,

2. Opłaty za dostawę wody wodociągowej i odprowadzenie ścieków:

- 1) w lokalach wyposażonych w indywidualne wodomierze – opłaty ustala się według wskazań wodomierzy zimnej i ciepłej wody i za odczyt urządzeń pomiarowych,
- 2) rozliczenie następuje w okresach półrocznych,
- 3) w lokalach - nie posiadających wodomierzy - ustala się opłatę miesięczną proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych według ewidencji Spółdzielni, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą - na wniosek Zarządu,
- 4) różnica wynikająca z rozliczenia wody będzie odnoszona w koszty,
- 5) szczegółowe zasady opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków rozliczane są według oddzielnego Regulaminu.

3. Opłaty za dźwigi osobowe:

- 1) opłaty za eksploatację dźwigów osobowych ustala się na m² powierzchni użytkowej lokalu, według ewidencji Spółdzielni,
- 2) nie nalicza się opłat za korzystanie z dźwigów od lokali usytuowanych na parterach budynków,

50% opłaty za korzystanie z dźwigu od lokali usytuowanych na I-szych piętrach budynku.

4. Opłaty za zbiorczą dostawę gazu sieciowego obejmują:

- 1) opłaty za zużycie gazu w budynkach ze zbiorczymi gazomierzami nalicza się na m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego bez pomieszczeń przynależnych,
- 2) ustalone opłaty miesięczne wnoszone przez członków i najemców traktuje się jako zaliczki,
- 3) ostatecznego rozliczenia wnoszonych przez użytkowników opłat - zaliczek w stosunku do poniesionych kosztów dostawy gazu, dokonuje Spółdzielnia dla każdego budynku - po zakończeniu roku kalendarzowego lub innym okresie ustalonym przez Spółdzielnię - na podstawie obciążeń dostawy gazu,
- 4) koszty dostawy gazu, stanowią odrębną pozycję struktury opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych. Okresem rozliczeniowym kosztów gazu jest rok kalendarzowy. Spółdzielnia po zakończeniu roku kalendarzowego dokonuje rozliczenia i dostarcza użytkownikom lokali indywidualne rozliczenie z określeniem wysokości nadpłat i niedopłat.

5. Opłaty za wywóz nieczystości:

- 1) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi za lokale mieszkalne i użytkowe nalicza się zgodnie z Ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach i stosownymi Uchwałami Rady Miasta Białystok,
- 2) koszty wywozu nieczystości stanowią odrębną pozycję struktury opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych. Roczny wynik – nadwyżka lub niedobór – przechodzi do rozliczenia na rok następny.

6. Opłaty za energię elektryczną:

- 1) opłaty za energię elektryczną na klatkach schodowych oraz pomieszczeniach wspólnego użytku ustala się dla danego budynku na podstawie faktur, otrzymanych od dostawcy energii elektrycznej,
- 2) ostatecznego rozliczenia wnoszonych przez członków opłat – zaliczek w stosunku do poniesionych kosztów energii elektrycznej, dokonuje Spółdzielnia oddzielnie dla każdego budynku - po zakończeniu roku kalendarzowego na podstawie obciążeń dostawcy energii elektrycznej,
- 3) ostateczne rozliczenie kosztów energii elektrycznej, Spółdzielnia dokonuje w przeliczeniu na m² powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 15

Opłata na działalność społeczno-kulturalną ustalana jest corocznie w planie gospodarczym Spółdzielni w przeliczeniu na m² powierzchni lokali mieszkalnych i użytkowych.

§ 16

1. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, członkowski wkład mieszkaniowy lub budowlany pomniejsza się o wymagalne zobowiązania członka wobec Spółdzielni z tytułu nieopłacenia opłat eksploatacyjnych i innych należności.
2. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu, Spółdzielnia w przypadkach społecznie uzasadnionych może z dotychczasowym użytkownikiem zawrzeć umowę najmu lokalu.

§ 17

1. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych, z zastrzeżeniem § 14 ust. 3.
2. Różnica między kosztami, a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym, poprzez rozliczenia między okresowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Różnica, o której mowa w ust. 2, nie dotyczy rozliczenia wyników w przypadkach określonych w § 14.

§ 18

1. Tekst jednolity Regulaminu wchodzi w życie z dniem 01 stycznia 2023r. zgodnie z wprowadzoną zmianą przez Radę Nadzorczą Spółdzielni do Regulaminu uchwałą Nr 45/11/2022 z dnia 29 listopada 2022 roku.