

REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Bacieczki”

I. Postanowienia ogólne :

§ 1.

1. Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie:
 - ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity : Dz. U. Nr 119 z 2003 r. poz. 1116) z późniejszymi zmianami ,
 - ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity : Dz. U. nr 118 z 2003 r. poz. 1848) z późniejszymi zmianami,
 - ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. nr 76 z 2002 r. poz. 694) z późniejszymi zmianami,
 - statutu Spółdzielni,
2. Regulamin ustala zasady ewidencji i rozliczania kosztów obejmujących :
 - eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych , użytkowych i garaży ,
 - eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnych,
 - eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Regulamin niniejszy określa zasady opłat za użytkowanie lokali i garaży.
4. Postanowienia regulaminu dotyczą:
 - a) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu,
 - b) właścicieli lokali - członków Spółdzielni,
 - c) właścicieli lokali - nie będących członkami spółdzielni,
 - d) osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu – nie będących członkami,
 - e) osób posiadających zawarte umowy najmu lokali mieszkalnych,
 - f) osób nie posiadających tytułu prawnego do lokalu , a zajmujących te lokale w zasobach Spółdzielni,
5. Znaczenie określeń przyjętych w regulaminie :
 - a) „Spółdzielnia” - Spółdzielnia Mieszkaniowa „Bacieczki” w Białymstoku,
 - b) „lokale użytkowe na potrzeby Spółdzielni” – budynki zaplecza magazynowo sprzętowego oraz lokale przeznaczone na biura Spółdzielni,
 - c) „nieruchomość ewidencyjna” – nieruchomość obejmująca budynek (budynki) wraz z gruntem przynależnym do tego budynku (budynków) określona uchwałą Zarządu Spółdzielni dotycząca określenia odrębnej własności lokali,
 - d) „nieruchomość wspólna” – wydzielona geodezyjnie działka gruntu, na której posadowiony jest budynek lub kilka budynków oraz te części budynku i urządzenia , które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli (pralnie, suszarnie, klatki schodowe, korytarze piwniczne, piwnice, pomieszczenia gospodarcze , mury zewnętrzne , dach , instalacje, itp. za wyjątkiem balkonów i loggii, które przynależą do poszczególnych lokali),
 - e) „nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego użytkowania” – tereny osiedlowe (z wyłączeniem nieruchomości , o których mowa w pkt. c) , zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej , w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem osiedla oraz budowlę i elementy małej architektury służące mieszkańcom i użytkownikom lokali.
 - f) „jednostki rozliczeniowe” – powierzchnia użytkowa lokali określona w m², osoba zamieszkała w lokalu , urządzenia pomiarowe, wskazania podzielników kosztów c. o. ,
 - g) „ lokal” – lokal mieszkalny, użytkowy, garaż,

- h) „grupy lokali” – według podziału na rodzaje lokali : mieszkalne, lokale użytkowe w najmie i własnościowe oraz lokale przeznaczone na potrzeby własne spółdzielni ,
- i) „użytkownik lokalu” – osoba fizyczna lub prawna , dysponująca jednym z tytułów prawnych do lokalu w budynku: spółdzielczym prawem do lokalu, prawem odrębnej własności do lokalu, prawem najmu lokalu na podstawie umowy zawartej ze spółdzielnią lub jednostką organizacyjną nie posiadającą osobowości prawnej, a także osoba fizyczna bądź prawna czasowo nie posiadająca tytułu prawnego do lokalu, faktycznie użytkująca lokal.
- j) „garaż” – pomieszczenie służące wyłącznie do przechowywania pojazdów.

6. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów są :

- m² p. u. lokalu,
- udział w nieruchomości wspólnej – stosunek powierzchni użytkowej lokalu do sumy powierzchni użytkowych lokali w danej nieruchomości , wyrażony ułamkiem,
- osoba zamieszkała w lokalu – osoba zameldowana ,
- wskazania podzielników kosztów ciepła zainstalowanych w lokalu ,
- wskazania urządzeń pomiarowych dla lokali wyposażonych w te urządzenia (wodomierze),
- wskazania urządzeń pomiarowych obsługujących nieruchomości, budynki .

7. Zasady ustalania powierzchni użytkowej lokali :

- a) Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia zgodna z tytułem prawnym i dokumentacją techniczną wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania jak: pokoje, przedpokoje, łazienki , ubikacje, kuchnie itp., pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika , których wysokość jest nie mniejsza niż 220cm. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajmowaną przez meble wbudowane bądź obudowy. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego : balkonów, loggii ,antresol, pralni , suszarni , strychów i piwnic oraz tej części powierzchni o sufitach nierównoległych do podłogi , której wysokość od podłogi wynosi mniej niż 140 cm Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm , to do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.
- b) Do powierzchni lokalu użytkowego (usługowego) zalicza się powierzchnię zgodną z tytułem prawnym i dokumentacją techniczną wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń takich jak: łazienki, ubikacje , wiatrołapy , pomieszczenia składowe, piwnice (o ile objęte są przydziałem lub umową). Do powierzchni użytkowej nie zalicza się balkonów i loggii. Powierzchnię lokalu użytkowego stanowi również powierzchnia zajęta przez meble wbudowane, zabudowy oraz urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu.
- c) Do powierzchni garaży zalicza się powierzchnię zgodną z tytułem prawnym i dokumentacją techniczną lub według obmiaru z natury .
- d) Powierzchnią terenów dzierżawionych jest powierzchnia zabudowy obiektów użytkowych na terenach osiedlowych (budynków tymczasowych, pawilonów stałych wybudowanych ze środków własnych użytkowników) obliczona według pomiaru z natury, do której dolicza się powierzchnię komunikacyjną w ilości 1 m opaski wokół budynków.
- e) Powierzchnię terenów dzierżawionych niezabudowanych wylicza się według pomiarów z natury. Powierzchnia terenów dzierżawionych nie jest przyjmowana do powierzchni rozliczeniowej kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

8. Zasady ustalania ilości osób :

- a) Za osobę zamieszkałą w lokalu uważa się osobę zameldowaną w danym lokalu na pobyt stały lub czasowy bądź zgłoszoną do zamieszkania. Dokumentem potwierdzającym zameldowanie jest dowód osobisty – książka meldunkowa. Spółdzielnia na wniosek głównego lokatora na podstawie udokumentowanej nieobecności powyżej dwóch miesięcy zwalnia z opłaty osoby niezamieszkałe w danym lokalu.
- b) Podstawą do zwolnienia z opłat jest;
 - wymeldowanie stałe lub czasowe,

- udokumentowana nieobecność (służba wojskowa, studia, nauka, praca poza miejscem zamieszkania, pobyt w zakładach zamkniętych itp.),
 - uznane przez Zarząd spółdzielni za zasadne indywidualne wnioski użytkowników lokali.
- c) Korekty ilości osób zamieszkałych w lokalu oraz zmiany naliczeń opłat dokonuje się od pierwszego dnia następnego miesiąca po złożeniu wniosku . W wyjątkowych wypadkach Zarząd spółdzielni może odstąpić od tej zasady (np. zgony).
 - d) Za osoby zamieszkałe, a nie zameldowane, lub osoby nie zgłoszone po powrocie z czasowego wymeldowania, na które nie naliczono świadczeń , nalicza się karne opłaty stanowiące trzykrotną należność świadczeń w ujawnionym okresie.
 - e) W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie zameldowano żadnej osoby, miesięczną opłatę eksploatacyjną ustala się tak, jak w przypadku mieszkań zajmowanych przez jedną osobę.

II. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

§ 2.

Koszty eksploatacji i utrzymania lokali oraz nieruchomości wspólnych w danej nieruchomości stanowią:

1. Eksploatacja podstawowa:

- a) Opłata z tytułu wieczystego użytkowania gruntów,
 - b) Ubezpieczenie od ognia i innych zdarzeń losowych,
 - c) Konserwacje wykonane własnym zespołem konserwatorów w zakresie rozliczenia kosztów utrzymania zespołu konserwatorów wynikających z zatrudnienia konserwatorów oraz innych pracowników zatrudnionych na w/w potrzeby (etat ds. technicznych i etat ds. zaopatrzenia i transportu), amortyzacji, paliwa i olejów, remontów maszyn, zakupu narzędzi, odpisów na ZFŚS i pozostałych kosztów (bhp, ubezpieczenia majątkowe, artykuły biurowe, bilety do parkowania itp.),
 - d) Konserwacje wykonane przez obcych wykonawców (pogotowie techniczne, czyszczenie kanalizacji, przegląd wentylacji grawitacyjnej),
 - e) Materiały do konserwacji,
 - f) Koszty wspólne dla wszystkich nieruchomości obejmujące: płace i narzuty sprzętaczy posesji, płace i narzuty pracowników Administracji, ochronę osiedla, prowizję z tytułu wpłat i utargów, amortyzację, PFRON, szkolenie pracowników, odpis na ZFŚS, bhp, materiały do utrzymania czystości, koszty utrzymania lokali na potrzeby Spółdzielni, koszty utrzymania pozostałego mienia w zakresie dróg, dojazdów, parkingów, energia elektryczna do oświetlenia zewnętrznego i pozostałe wydatki (piasek do piaskownic, czarnoziem, znaki drogowe, programy komputerowe, druk książeczek mieszkaniowych, artykuły biurowe w administracji itp.),
 - g) Koszty ogólne, które obejmują składniki kosztów: wynagrodzeń i narzutów od wynagrodzeń w zakresie etatów w działach zarządu, wydatków biurowych, usług pocztowych, prenumeraty prasy, przepisów i wydawnictw, opłat za telefony, wydatków na podróże służbowe, odpisów na ZFŚS i innych wydatków (bhp, amortyzacja, ubezpieczenia majątkowe, wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej, obsługa prawna i informatyczna, koszty zastępstwa procesowego, opłat za abonamenty itp.),
 - h) Inne wydatki (dezynsekcja, deratyzacja, wyrisy działek, opłaty sądowe-znaczkki, itp.).
2. **Energia elektryczna** zużywana do oświetlenia klatek schodowych, piwnic i innych pomieszczeń wspólnego użytku oraz do zasilania urządzeń dźwigowych (wind osobowych) w budynkach wysokich.
 3. **Odpis na fundusz remontowy**
 4. **Podatek od nieruchomości**
 5. **Energia cieplna na cele:**
 - Centralnego ogrzewania
 - Podgrzania wody
 6. **Woda zimna i odprowadzenie ścieków**

7. **Legalizacja wodomierzy** – (odpis na fundusz remontowy)
8. **Utrzymanie dźwigów osobowych w nieruchomościach budynkowych wyposażonych w te urządzenia:**
 - a) **Eksploatacja** – obejmująca koszty konserwacji i dozoru technicznego,
 - b) **Odpis na fundusz remontowy**
9. **Gaz**
10. **Wywóz nieczystości**

III. Ewidencja oraz ogólne zasady ewidencji i rozliczania kosztów oraz przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

§ 3.

- 1) Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni uchwalanych przez Radę Nadzorczą oraz postanowień Statutu i regulaminów wewnętrznych Spółdzielni.
- 2) W ramach planu gospodarczo-finansowego Spółdzielnia sporządza plan kosztów i przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- 3) Przy sporządzaniu planu na dany rok uwzględnia się wynik z gospodarki zasobami z roku poprzedniego. Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi składa się z sumy wyników ustalonych na poszczególnych nieruchomościach.

§ 4.

Koszty gospodarki zasobami lokalowymi zwane dalej kosztami eksploatacji i utrzymania ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej.

Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości ponoszą proporcjonalnie do udziału we współwłasności właściciele lokali bez względu na fakt bycia członkiem Spółdzielni, czy też po rezygnacji z członkostwa. Również członkowie Spółdzielni ze spółdzielczym prawem do lokalu, osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu nie będące członkami Spółdzielni oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego – proporcjonalnie do udziału lokalu w nieruchomości.

Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólnej danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.

§ 5.

Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.

Rozliczenia z użytkownikami lokali:

- kosztów energii cieplnej dokonuje się za okresy roczne (nie pokrywające się z latami kalendarzowymi) zgodnie z zawartymi umowami z firmą prowadzącą ich rozliczenie,
- kosztów wody i kanalizacji oraz podgrzania wody dokonuje się w okresach półrocznych,
- kosztów dostawy gazu dokonuje się w okresach rocznych.

Uprawnionym do zwrotu nadpłaty lub zobowiązanym do dopłaty z tytułu rozliczeń wszystkich kosztów jest użytkownik lokalu, któremu na dzień rozliczenia przysługuje tytuł prawny do danego lokalu.

§ 6.

Koszty oraz przychody eksploatacji i utrzymania nieruchomości ewidencjonowane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości w przekroju poszczególnych rodzajów działalności i grup lokali. W przypadkach, gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji odrębnie dla każdej nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty, rozliczane są jednolicie dla wszystkich nieruchomości będących w zarządzie spółdzielni i rozdzielane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do sumy powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.

§ 7.

Zasady ustalania poszczególnych rodzajów kosztów wymienionych w § 4 przypisywanych zobowiązanym do ich ponoszenia z poszczególnych lokali:

1. **Koszty eksploatacji pokrywane stawką opłaty eksploatacyjnej:**
 - 1) wieczyste użytkowanie gruntów w zakresie działek wyodrębnionych dla danej nieruchomości,
 - obciążenia poszczególnych lokali opłatami dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.
 - 2) ubezpieczenia majątkowe (od ognia i innych zdarzeń losowych) oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomością według polis ubezpieczeniowych dotyczących danej nieruchomości – koszt ten jest rozliczany w skali nieruchomości proporcjonalnie do udziału we współwłasności lokalu,
 - 3) konserwacje wykonane własnym zespołem konserwatorów:
 - koszty wynikające z zatrudnienia własnych służb konserwacyjnych oraz innych pracowników zatrudnionych na w/w potrzeby, są rozliczane jednolicie dla wszystkich nieruchomości będących w zarządzie spółdzielni i rozdzielane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w budynkach z zastrzeżeniem, że w koszty utrzymania garaży będą zaliczane w wysokości 50% wskaźnika,
 - 4) koszty konserwacji zleconych;
 - sprawdzania wentylacji grawitacyjnej,
 - czyszczenia kanalizacji (WUKO),
 - innych (wynajem podnośnika, pogotowie gazowe, przeglądy i naprawy hydroforni itp.)
ewidencjonowane według faktur dotyczących danej nieruchomości i rozliczane proporcjonalnie do udziału we współwłasności lokalu.
 - 5) koszty materiałów konserwacyjnych, używanych przy konserwacjach bieżących, są odnoszone bezpośrednio w koszty nieruchomości, natomiast materiały, których nie można przypisać do poszczególnych nieruchomości, rozdziela się proporcjonalnie na nieruchomości w zależności od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży.
 - 6) Koszty wspólne dla wszystkich nieruchomości przypisywane są do poszczególnych nieruchomości w okresach miesięcznych proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokali danej nieruchomości w ogóle powierzchni użytkowej z wszystkich nieruchomości w zarządzanych zasobach Spółdzielni, za wyjątkiem kosztów:
 - wynikających z zatrudnienia sprzątaczy posesji i zużycia materiałów, oraz
 - materiałów do utrzymania czystości na klatkach schodowych,które są rozliczane jednolicie dla wszystkich nieruchomości będących w zarządzie spółdzielni w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży - bez nieruchomości Swobodna 25A (tj. bez powierzchni lokali użytkowych i garaży w budynku Swobodna 25A),
 - 7) koszty ogólne spółdzielni rozlicza się jednolicie dla wszystkich nieruchomości będących w zarządzie spółdzielni w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej zasobów z zastrzeżeniem, że w koszty utrzymania garaży zalicza się w wysokości 50% wskaźnika.
 - 8) Inne wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości w zależności od miejsca powstawania kosztów lub dzielone proporcjonalnie na poszczególne nieruchomości w zależności od powierzchni zasobów.
2. **koszty energii elektrycznej pokrywane stawką opłaty za energię** – koszty energii w nieruchomości wspólnej rozliczane są według faktur za zużytą energię elektryczną w poszczególnych nieruchomościach, w oparciu o które są ustalane stawki opłat proporcjonalnie do udziału we współwłasności lokalu.
3. **Odpis na fundusz remontowy** - Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie oraz zarządzanych przez Spółdzielnię. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania w należyтым stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należyтым stanie estetycznym zasobu. Odpis na fundusz remontowy ewidencjonuje się dla poszczególnych nieruchomości budynkowych i rozlicza się w skali zasobów Spółdzielni.

Zasady tworzenia i rozliczania funduszu remontowego określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

4. **Koszt podatku od nieruchomości, pokrywany odrębną stawką opłaty**, rozliczany jest w skali nieruchomości wg udziału w nieruchomości. Jeżeli charakter lokalu lub prowadzonej działalności objęte są inną stawką podatku od nieruchomości to skutki odmiennej stawki podatku obciążają tylko te lokale.
Właściciele lokali posiadający prawo odrębnej własności do lokalu wnoszą ten podatek w części przypadającej na ich lokal bezpośrednio do Urzędu Miasta.
5. **Koszty energii cieplnej** – . Koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody rozlicza się na poszczególne budynki lub grupy budynków zasilanych ze wspólnego węzła cieplnego. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat z tytułu dostawy energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Opłaty za c. o. i za podgrzanie wody są osobnymi pozycjami płatniczymi pobieranymi w ramach opłat za lokal w formie opłat zaliczkowych podlegających rozliczeniu po odczycie urządzeń pomiarowych.
6. **Koszty wody zimnej i odprowadzenia ścieków** - są ewidencjonowane odrębnie dla budynku, grupy budynków w obrębie węzła cieplnego z uwagi na dostawę zimnej wody (mierzonej przez wodomierz zbiorczy w budynku, w którym znajduje się węzeł cieplny) w celu jej podgrzania i zabezpieczenia dostawy ciepłej wody do wszystkich lokali zasilanych z węzła.
Opłata za dostawę wody i odprowadzanie ścieków jest osobną pozycją płatniczą pobieraną w ramach opłat za lokal i przeznaczona jest wyłącznie do rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków.
Szczegółowe zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
7. **Legalizacja wodomierzy** – kosztem jest odpis na remonty w wysokości stawki uchwalonej przez Radę Nadzorczą liczonej od każdego wodomierza w lokalu na poczet przyszłej legalizacji bądź wymiany wodomierza. Sposób rozliczenia kosztów ujęto w regulaminie określającym zasady tworzenia i rozliczania funduszu remontowego.
8. **Koszty eksploatacji dźwigów** są ewidencjonowane i rozliczane w ramach (jedno lub wiele budynkowych) nieruchomości wyposażonych w te urządzenia. Koszty te rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości na osoby zamieszkałe w budynkach wyposażonych w dźwigi osobowe z wyłączeniem osób zamieszkałych na parterze oraz 50% kosztów dla osób zamieszkałych na I piętrze. Wynik z rozliczenia kosztów i przychodów eksploatacji dźwigów stanowi koszt bądź przychód roku następnego.
Remonty i naprawy dźwigów finansowane są funduszem remontowym. Stawka odpisu jest uchwalana przez Radę Nadzorczą dla lokali położonych powyżej parteru tj. II piętro i wzwyż 100%; I piętro 50% stawki opłaty.
9. **Koszty dostawy gazu** ewidencjonowane są odrębnie dla każdego budynku zaopatrzonego w licznik zbiorczy. Do rozliczenia przyjmowane są poniesione koszty za dostawę gazu według zużycia gazomierza zbiorczego konkretnego budynku.
Opłatę za gaz (zaliczkę) ustala się w oparciu o zużycie gazu w roku poprzednim według wskazań gazomierzy i aktualnie obowiązujące ceny .
Na pokrycie kosztów gazu w opłatach za lokal pobierana jest zaliczka za osoby zamieszkałe w lokalu.
10. **Koszty wywozu nieczystości stałych** pokrywane są odrębną pozycją opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych.
Koszty wywozu nieczystości stałych są rozliczane proporcjonalnie na osoby zamieszkałe w zasobach oraz na powierzchnię w lokalach użytkowych (w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej).
Opłatę za wywóz nieczystości ustala się w oparciu o warunki umowy zawartej z kontrahentem świadczącym usługi w sposób następujący:
 - a. koszty wywozu nieczystości ustala się w podziale na lokale mieszkalne i użytkowe ,
 - b. w związku z regulowaniem przez spółdzielnię należności z tytułu wywozu nieczystości ustalonej w umowie z usługodawcą w formie ryczałtu miesięcznego na całe zasoby, wyliczenie kosztów na lokale mieszkalne i użytkowe następuje według zasad :

- za wywóz nieczystości w lokalach mieszkalnych od liczby mieszkańców , przyjmując wskaźnik gromadzenia nieczystości 1,4 m³/osobę w stosunku rocznym ,
- za wywóz nieczystości z powierzchni lokali użytkowych odrębnie dla każdego lokalu za każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej 1 m³ nieczystości stałych miesięcznie (z wyjątkiem lokali na potrzeby spółdzielni w budynku Swobodna 25). Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali użytkowych jest średni roczny koszt wywozu nieczystości w przeliczeniu na 1 m² p. u.
- różnica między kosztami wynikającymi z faktur jednostki dokonującej wywozu nieczystości stałych, a rozliczeniem wynikającym z pkt. b przechodzi do rozliczenia w roku następnym,
- nie obciąża się za wywóz nieczystości użytkowników lokali użytkowych położonych w budynku Swobodna 25a i użytkowników kiosków, pawilonów tymczasowych w przypadku wynajętych terenów, ze względu na zawarcie przez nich indywidualnych umów z firmą prowadzącą w spółdzielni usługi wywozu nieczystości.

IV. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni

§ 8.

Koszt eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przypadający na dane nieruchomości, na który składa się:

- a) koszt energii elektrycznej do oświetlenia terenu,
- b) koszt konserwacji i napraw infrastruktury osiedlowej , nawierzchni dróg i chodników, elementów małej architektury,
- c) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów dotycząca działek spółdzielni nie przypisanych do poszczególnych nieruchomości budynkowych ,
- d) podatek od nieruchomości gruntowej naliczany dla działek spółdzielni nie przypisanych do poszczególnych nieruchomości budynkowych,
- e) koszty pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni ewidencjonowane są w zakresie całej spółdzielni i rozliczane proporcjonalnie na poszczególne nieruchomości w zależności od powierzchni zasobów (tj. udziałem w nieruchomości).

§ 9.

Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję kosztów i przychodów mienia w zakresie utrzymania lokali użytkowych na umowach najmu oraz utrzymania gruntów oddanych w użytkowanie na podstawie umów dzierżawy pod działalność gospodarczą (parking, kioski, reklamy), a położonych na nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni.

V. Ustalanie opłat za używanie lokali.

§ 10.

1. Podstawę 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 uchwała Rada Nadzorcza.
3. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów w zakresie obsługi eksploatacyjnej nieruchomości, dokonywana jest korekta planu rzeczowo- finansowego, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za użytkowanie lokali.

W przypadku zmiany cen przez kontrahentów w zakresie świadczeń otrzymywanych za pośrednictwem spółdzielni tj.:

- dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
- dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- wywozu nieczystości stałych,
- dostawy gazu ,
- energii elektrycznej,
- eksploatacji dźwigów

w trakcie roku kalendarzowego, Zarząd spółdzielni dokonuje zmiany opłat z użytkownikami lokali w powyższym zakresie (bez korekty planu rzeczowo – finansowego).

4. Obciążanie poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania dokonywane jest według zasad określonych w dziale III i IV skorygowane o:
 - a) przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach z majątku Spółdzielni,
 - b) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.

§ 11.

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 w częściach proporcjonalnych do ich udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.
2. Do pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej zalicza się w szczególności:
 - przychody z reklam na nieruchomości,
 - wynajem pomieszczeń wspólnych,
 - wynajem dodatkowych piwnic,
 - dzierżawę gruntów wchodzących w zakres danej nieruchomości.

§ 12.

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążających członków Spółdzielni w przeliczeniu na udział.
2. Do pożytków i innych przychodów Spółdzielni zalicza się w szczególności:
 - odsetki od lokat bankowych i innych,
 - dochody z wynajmu lokali użytkowych i innych, stanowiących mienie Spółdzielni,
 - dochody z tytułu dzierżawy gruntów, stanowiących mienie Spółdzielni,
 - inne dochody.

§ 13.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych, spółdzielcze własnościowe prawo do lokali pokrywają koszty wymienione w § 6 niniejszego regulaminu i wnoszą opłatę za lokal stanowiącą sumę następujących składników:
 - a) Eksploatacja podstawowa
 - b) Energia elektryczna
 - c) Odpis na fundusz remontowy
 - d) Podatek od nieruchomości
 - e) Centralne ogrzewanie
 - f) Podgrzanie wody (c. c. w.)
 - g) Woda zimna i odprowadzenie ścieków
 - h) Opłata na legalizację wodomierzy
 - i) Gaz (w budynkach z gazomierzami zbiorczymi)
 - j) Wywóz nieczystości
 - k) Utrzymanie dźwigów osobowych w nieruchomościach wyposażonych w te urządzenia (w zakresie eksploatacji i odpisu na fundusz remontowy).
2. Właściciele lokali pokrywają koszty wymienione w § 6 z wyłączeniem podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania gruntów (dotyczy lokali użytkowych i garaży w budynku Swobodna 25A) wnosząc opłaty w zakresie podanym w pkt. 1 niniejszego paragrafu bez podpunktu d). Podatek od nieruchomości i opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu zobowiązani są uiszczać bezpośrednio do Urzędu Miasta.
3. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu opłacają czynsz zgodnie z zawartymi umowami, na zasadach określonych w umowach najmu.

4. Osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz spółdzielni odszkodowanie w wysokości opłat porywających koszty zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal, ustalone w wysokości jak dla członków posiadających spółdzielcze prawo do lokalu.
5. Osoba zajmująca lokal użytkowy bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz Spółdzielni odszkodowanie w wysokości określonej w poprzednio obowiązującej umowie najmu i powiększonej o wskaźnik inflacji w danym roku.
6. Osoba zajmująca teren bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz spółdzielni odszkodowanie w wysokości opłaty określonej w poprzednio obowiązującej umowie dzierżawy, powiększonej o wskaźnik inflacji w danym roku.

§ 14.

1. Opłaty wnoszone przez właścicieli lokali nie będących członkami mają charakter zaliczkowy i podlegają rozliczeniu po zakończeniu roku w terminie do 30 kwietnia roku następnego. W rozliczeniu tym uwzględnia się przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej. Ewentualna nadwyżka naliczonych opłat nad faktycznie poniesionymi kosztami jest zwracana na konto właściciela w terminie 14 dni od daty rozliczenia, a ewentualny niedobór przychodów nad kosztami winien być wpłacony na konto Spółdzielni w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
2. Opłaty z tytułu użytkowania lokali, wnoszone przez członków Spółdzielni oraz przez osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo nie będące członkami Spółdzielni, rozliczane są po zakończeniu roku bilansowego. Nadpłaty, które powstają na indywidualnych kontach czynszowych członków z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych są zaliczane na poczet przyszłych należności z tego tytułu chyba, że członek złoży inną pisemną dyspozycję co do powstałej nadpłaty.

§ 15.

1. W przypadku mieszkań, które posiadają dodatkową powierzchnię z zabudowy korytarza klatki schodowej użytkownicy lokali wnoszą opłaty w wysokości 50% uchwalonej stawki opłaty eksploatacyjnej w stosunku do powierzchni dodatkowej. Od powierzchni dodatkowej nie nalicza się opłaty w zakresie centralnego ogrzewania.
2. Jeżeli część pomieszczeń ogólnego użytku w danej nieruchomości jest udostępniana czasowo do wyłącznego korzystania przez daną osobę (najem pomieszczenia ogólnego użytku) to osoba ta obowiązana jest wносить z tego tytułu comiesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie.
3. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu (garażu) powstaje z dniem postawienia lokalu (garażu) przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu (garażu) nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu (garażu) i oddania kluczy spółdzielni.
4. Za opłaty, o których mowa w § 10 solidarnie z członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokalu nie będącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają:
 - a) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
 - b) osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt. 4. a) ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
5. Opłaty za używanie lokalu wnoszone są do Spółdzielni co miesiąc z góry:
 - przez członków Spółdzielni - nie później niż do ostatniego dnia miesiąca,
 - przez nie członka - do 10-go każdego miesiąca.Za spełnienie świadczenia uważa się datę wpływu środków finansowych na konto Spółdzielni.
6. Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości odsetek ustawowych od nie wpłaconych w terminie należności ;
 - przez członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego powyżej trzech miesięcy,

- przez członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do garażu powyżej trzech miesięcy ,
 - przez członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego od następnego dnia po terminie płatności określonym w fakturze,
 - przez właścicieli lokali, będących członkami - powyżej trzech miesięcy,
 - przez właścicieli lokali, nie będących członkami – od następnego dnia po terminie płatności,
 - przez osoby nie będące członkami posiadającymi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu od następnego dnia po terminie płatności .
7. W szczególnie uzasadnionych przypadkach na wniosek członka Spółdzielni Zarząd może rozłożyć spłatę zadłużenia na raty. Umorzenia odsetek w całości lub części może dokonać Rada Nadzorcza Spółdzielni .
 8. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu (garażu) Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokalu (garażu), co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.
 9. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrz- spółdzielczym, którego tryb określa statut spółdzielni, lub na drodze sądowej. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrz-spółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w dotychczasowej wysokości.
 10. W przypadku nie określenia tytułu wpłaty przez wpłacającego, Spółdzielnia dokonana wpłatę zaliczy w kolejności na poczet zadłużenia najdawniej wymagalnego, w następnej kolejności na pokrycie kosztów postępowania egzekucyjnego, sądowego, na pokrycie odsetek i bieżących opłat.
 11. Dla lokali znajdujących się w budynku, a przyjętych do eksploatacji w trakcie miesiąca , nalicza się koszty za każdy dzień w wysokości 1/30 wymiaru miesięcznego opłaty eksploatacyjnej. Za datę przyjęcia budynku do eksploatacji przyjmuje się datę sporządzenia protokołu odbioru końcowego budynku.
 12. Zaliczki dotyczące kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody, dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków , dostawy gazu oraz opłaty dotyczące wywozu nieczystości stałych stanowią integralną część opłat eksploatacyjnych.

VI. Postanowienia końcowe :

§ 16.

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 12./2009 z dnia 12 maja 2009r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin określający zasady podziału kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Bacieczki” w Białymstoku”.

Sekretarz Rady

Przewodniczący Rady Nadzorczej

