

Uchwała nr 29/10 /2023
Rady Nadzorczej Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej
z dnia 22 listopada 2023 r.
w sprawie uchwalenia „Regulaminu określającego zasady rozliczania
kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za
używanie lokali w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej”

§ 1. Na podstawie § 87 ust. 1 pkt 16 Statutu Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Rada Nadzorcza uchwała „Regulamin określający zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej” w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 stanowiącym integralną część niniejszej uchwały.

§ 2. Traci moc „Regulamin określający zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej” z dnia 25.10.2006 r. stanowiący załącznik nr 1 do Uchwały nr 15/16/2006r. z późniejszymi zmianami.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz RN

Sekretarz Rady Nadzorczej
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Janusz Kiczajło

RADA NADZORCZA
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Przewodniczący RN

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Paweł Kamiński

**REGULAMIN
OKREŚLAJĄCY ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI
ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE
LOKALI W BIAŁOSTOCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

Regulamin opracowany został na podstawie:

- Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 648 z późniejszymi zmianami)
- Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 438 z późniejszymi zmianami)
- Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 z późniejszymi zmianami)
- Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 172 z późniejszymi zmianami)
- przepisów wynikających z Kodeksu Cywilnego
- Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 120 z późniejszymi zmianami)
- Statutu Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

I. Wstęp.

§ 1.

1. Przez zasoby mieszkaniowe Spółdzielni rozumie się stanowiące własność i współwłasność:
 - a) budynki mieszkalne wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami oraz wyposażenie techniczne,
 - b) pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych, itp.
 - c) następujące urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki wyżej wymienione:
 - rurociągi i przewody sieci wodno – kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej,
 - sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne,
 - budowle inżynieryjne (hydroformie),
 - budowle komunikacyjne, takie jak: drogi osiedlowe, ulice, chodniki,
 - inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych, np.: parkingi, place zabaw, latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, trawniki, kontenery na śmieci.

II. Postanowienia ogólne.

§ 2.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego, który polega na porównaniu kosztów i przychodów tej działalności, a powstałe różnice zwiększają odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

2. Podstawą prowadzenia działalności Spółdzielni są roczne plany gospodarczo - finansowe uchwalane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§ 3.

1. Regulamin niniejszy określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, najemców lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, a także kosztów związanych z prowadzeniem działalności społecznej, oświatowo-kulturalnej oraz związanej z kulturą fizyczną, rekreacją i sportem.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
 - a) eksploatację podstawową nieruchomości, w których ustanowione są tytuły prawne do lokali wraz z kosztami utrzymania nieruchomości wspólnych oraz mienia Spółdzielni,
 - b) odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - c) odpisy na legalizację i wymianę wodomierzy z odczytem radiowym,
 - d) opłaty zobowiązań długoterminowych łącznie z odsetkami,
 - e) centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
 - f) dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
 - g) dostawy gazu w budynkach z gazomierzami zbiorczymi,
 - h) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - i) eksploatację dźwigów osobowych,
 - j) opłaty na koszty utrzymania instalacji do odbioru programów telewizyjnych i dostarczania pakietu podstawowego TV,
 - k) konserwację domofonów,
 - l) podatek od nieruchomości i gruntowy,
 - m) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - n) opłaty przekształceniowej,
 - o) opłaty służebność dojścia i dojazdu,
 - p) opłaty za doręczenia korespondencji.
3. Do rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przyjmuje się średnioroczną powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, garaży wielostanowiskowych i wolnostojących.

Ustala się, że budynek przyjęty do eksploatacji w ciągu miesiąca obciążany jest kosztami w wysokości 1/30 wymiaru miesięcznego za każdy dzień. Za datę przyjęcia budynku do eksploatacji przyjmuje się datę sporządzenia protokołu odbioru końcowego.

4. W przypadku wystąpienia w ciągu roku istotnych zmian mających wpływ na wysokość kosztów Spółdzielnia może dokonać ponownego ustalenia opłat za używanie lokali.

III. Zasady ustalania jednostek rozliczeniowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 4.

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
 - m² powierzchni użytkowej lokalu,

- osoba zamieszkała w lokalu w odniesieniu do pozycji kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody,
 - udział w nieruchomości wspólnej,
 - mieszkanie, garaż, lokal użytkowy,
 - wskazania urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu (dopuszczonych przez Spółdzielnię do rozliczeń),
 - inne jednostki.
2. Powierzchnia użytkowa budynku składa się z powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży (miejsc postojowych).
 3. Obmiaru powierzchni lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych dokonuje się zgodnie z Polską Normą PN-70/B-02365, z dokładnością do 0,10 m².
 4. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania takich jak pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, powierzchnie zajęte przez meble wbudowane lub obudowane.
 - 4.1. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się powierzchni: balkonów, loggii, tarasów, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic.
 - 4.2. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 1,40 m. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 1,40 m do 2,20 m, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.
 - 4.3. Powierzchnie lokalu lub jego części o wysokości nie mniejszej niż 2,20 m zalicza się w 100%.
 5. Powierzchnią użytkową lokalu użytkowego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania takich jak pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, powierzchnie zajęte przez meble wbudowane lub obudowane.
 - 5.1. Do powierzchni lokalu użytkowego nie wlicza się powierzchni strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy.
 - 5.2. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęłą przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu.
 - 5.3. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali użytkowych (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) dolicza się proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali.
 6. Powierzchnię garażu wolnostojącego lub wielostanowiskowego stanowi powierzchnia użytkowa pomieszczenia ograniczona ścianami budowlanymi lub suma powierzchni miejsc postojowych i powierzchni komunikacji.
 - 6.1. Udział w powierzchni ogólnej miejsca postojowego określa się w ten sposób, że całkowita powierzchnia użytkowa garażu wielostanowiskowego jest dzielona przez ilość miejsc postojowych wyznaczonych w danym garażu. Stosuje się zasadę, że udziały przypadające na każde miejsce są równe.

7. Powierzchnią terenów dzierżawionych jest powierzchnia zabudowy obiektów użytkowanych (obiekty tymczasowe, pawilony stałe wybudowane ze środków własnych użytkowników) obliczona wg pomiaru z natury, powiększona o powierzchnię związaną z funkcjonowaniem obiektu – dojścia, dojazdy, tereny zielone, lub powierzchnia wydzielonej działki geodezyjnej. Działki wydzielone geodezyjnie przyjmuje się wg powierzchni całkowitej działki.
- 7.1. Powierzchni terenów dzierżawionych nie ujmuje się do powierzchni rozliczeniowej kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani nie ustala się przy jej udziale wskaźnika klucza podziału kosztów na nieruchomości.
8. Ustalanie liczby osób:
- 8.1. Za osoby zamieszkałe w lokalu uważa się osoby zgłoszone do zamieszkania w danym lokalu.
- 8.2. Zarząd Spółdzielni na wniosek właściciela lokalu na podstawie udokumentowanej nieobecności ponad 2 miesiące zwalnia z opłaty osoby niezamieszkałe w danym lokalu. Zmiany liczby osób zamieszkujących w lokalu oraz wynikającej stąd zmiany naliczeń opłat dokonuje się od pierwszego dnia następnego miesiąca od złożenia wniosku.
- 8.3. Podstawą do zwolnienia z opłat może być udokumentowana nieobecność z powodu: służby wojskowej, nauki poza miejscem zamieszkania, pobytu w zakładzie zamkniętym, wyjazdu za granicę, itp..
- 8.4. W przypadku gdy w danym lokalu nikt nie zamieszkuje i nie jest zameldowany opłatę za używanie lokalu ustala się tak, jak w przypadku zamieszkiwania przez jedną osobę.
- 8.5. W przypadku stwierdzenia faktu zamieszkiwania w lokalu większej liczby osób od przyjętej do opłat, Zarząd Spółdzielni podejmuje decyzję o naliczaniu opłat w odniesieniu do liczby osób faktycznie zamieszkujących w lokalu.
9. Częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku bądź budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli w danej nieruchomości. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Nieruchomość wspólną stanowią między innymi:

- klatki schodowe,
- piwnice, pralnie, suszarnie,
- węzły cieplne,
- pomieszczenia kurków gazowych wraz z instalacją gazową,
- pomieszczenia wodomierzy i hydroforni,
- zsypy śmieciowe,
- pomieszczenia techniczne i gospodarcze,
- instalacje elektryczne, wodno - kanalizacyjne i centralnego ogrzewania,
- teren wraz z infrastrukturą w granicach nieruchomości,
- place zabaw w granicach nieruchomości.

Mienie Spółdzielni stanowią nieruchomości służące prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej, działalności społecznej, oświatowo – kulturalnej oraz administracyjnej, a w szczególności:

- lokale na potrzeby własne Spółdzielni,

- lokale użytkowe wynajmowane, usytuowane w budynkach mieszkalnych,
- pawilony wolnostojące wynajmowane,
- tereny dzierżawione pod parkingi, pawilony,
- tereny niezabudowane.

Mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu stanowią w szczególności:

- ciągi jezdne i piesze,
- ogólnodostępne parkingi,
- tereny zielone, place zabaw i boiska,
- tereny zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem budynków lub osiedla.

IV. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji podstawowej w tym działalności społecznej, oświatowo – kulturalnej oraz odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych i legalizację i wymianę wodomierzy.

§ 5.

1. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji ewidencjonowane są odrębnie dla poszczególnych osiedli z odniesieniem na wyodrębnione nieruchomości. W przypadku gdy nie jest możliwe bezpośrednie ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych osiedli – nieruchomości, poniesione koszty są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej zgodnie z zatwierdzonymi w planach gospodarczo – finansowych współczynnikami podziału kosztów.
2. Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale z wyłączeniem pomieszczeń ogólnego użytku, jak: pralnie, suszarnie, piwnice, wózkownie, klatki schodowe, itp.
3. Na koszty eksploatacji podstawowej za lokale mieszkalne i użytkowe składają się następujące rodzaje kosztów:
 - koszty administrowania nieruchomościami,
 - koszty utrzymania czystości, utrzymania terenów zielonych i odśnieżania,
 - koszty energii elektrycznej zużytej na cele wspólne,
 - koszty montażu, konserwacji i napraw szlabanów wjazdowych lub bram przesuwanych uprawniających do parkowania samochodów osobowych,
 - koszty konserwacji siłami własnymi oraz pogotowie techniczne,
 - koszty konserwacji zlecone,
 - koszty przeglądów technicznych,
 - koszty ogólne zarządzania Spółdzielnią,
 - koszty zużycia materiałów,
 - koszty rozliczenia mediów,
 - podatek od nieruchomości i gruntowy,
 - pozostałe koszty (np. ubezpieczenie budynków, opłaty bankowe i pocztowe, koszty samorządowe, deratyzacji, dezynsekcji, piasek do piaskownic, itp.).
4. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji odrębnie dla mieszkalnych i użytkowych jest średni roczny koszt eksploatacji w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej.

5. Ustalony średni roczny koszt eksploatacji 1 m² powierzchni użytkowej powiększany jest dla poszczególnych lokali odrębnie dla mieszkalnych i użytkowych o odpisy na fundusz remontowy, odpis na prowadzenie działalności społecznej, oświatowo – kulturalnej, a także związanej z kulturą fizyczną, rekreacją i sportem oraz o podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie gruntów w wysokości właściwej dla danego rodzaju lokalu (mieszkalny, użytkowy, garaż).
6. Koszty prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowo - kulturalnej, a także związanej z kulturą fizyczną, sportem i rekreacją stanowią wyodrębnioną część działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi i gromadzone są w skali osiedla. Wysokość opłaty jest ustalana w planach gospodarczo finansowych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Zasady funkcjonowania ww. działalności określa odrębny regulamin.
7. Koszty montażu, konserwacji i napraw szlabanów wjazdowych lub bram przesuwnych uprawniających do parkowania samochodów osobowych określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą i są uwzględniane w kosztach eksploatacji nieruchomości – osiedla.
8. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Wysokość odpisów na fundusz remontowy uchwała na każdy rok Rada Nadzorcza. Zasady tworzenia i wydatkowania środków tego funduszu określa odrębny regulamin.
9. Spółdzielnia tworzy odrębny fundusz na wymianę wodomierzy na liczniki z modułem radiowym lub legalizację. Wysokość odpisów na ten uchwała na każdy rok Rada Nadzorcza. Zasady tworzenia i wydatkowania środków tego funduszu określa odrębny regulamin.
10. Koszty energii elektrycznej na cele wspólne – oświetlenie klatek schodowych, piwnic, wejść do budynków ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie na nieruchomości. Oświetlenie chodników, placów zabaw i terenów przynależnych do nieruchomości oraz mienia Spółdzielni rozlicza się odrębnie dla każdego osiedla, a następnie na nieruchomości w tym osiedlu. Zaliczkową opłatę za energię elektryczną na cele wspólne ustala się w oparciu o faktyczny koszt zakupu energii na cele wspólne poniesiony w roku poprzednim w przeliczeniu na m² p.u. lokalu z uwzględnieniem zmian cen w roku bieżącym.
11. Podatek od nieruchomości i gruntowy nalicza się zgodnie z ustawą o podatkach i stosowną uchwałą Rady Miejskiej. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości i gruntowy na podstawie złożonych deklaracji podatkowych jest uwzględniany w kosztach eksploatacji, ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla nieruchomości – osiedla oraz rodzaju działalności, tj. odrębnie dla lokali mieszkalnych i użytkowych.
12. Opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów nalicza się zgodnie z otrzymanymi decyzjami o wysokości opłat. Uiszczana przez Spółdzielnię opłata jest uwzględniana w kosztach eksploatacji, ewidencjonowana i rozliczana odrębnie dla nieruchomości – osiedla oraz rodzaju działalności, tj. odrębnie dla lokali mieszkalnych i użytkowych.
13. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości i gruntowego oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów indywidualnie. W przypadku wyodrębnienia lokalu w trakcie roku spółdzielnia dokonuje korekty deklaracji podatkowej i powiadamia właściciela o zmianie opłaty eksploatacyjnej, która zostaje

skorygowana o wysokość podatku oraz wieczyste użytkowanie terenu, w terminie jednego miesiąca od daty podpisania aktu notarialnego. W przypadku właściciela nie będącego członkiem Spółdzielni opłatę eksploatacyjną koryguje się również o koszty działalności społecznej, oświatowo-kulturalnej.

14. W przypadku gdy część lokalu mieszkalnego zajmowana jest na wykonywanie zawodu (świadczenie usług) – powierzchnię wykorzystywaną na ten cel obciąża się kosztami eksploatacji wg stawki lokali mieszkalnych zwiększonej o 50%.
15. Stawki opłat eksploatacyjnych ustala się odrębnie dla:
 - lokali mieszkalnych użytkowanych na zasadach spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali,
 - odrębnej własności lokali mieszkalnych,
 - lokali mieszkalnych użytkowanych na zasadach najmu wg opłaty ustalonej dla spółdzielczych praw do lokali,
 - lokali użytkowych użytkowanych na zasadach własnościowego prawa do lokalu,
 - lokali użytkowych użytkowanych na zasadach najmu wg stawek umownych ustalonych w drodze negocjacji lub przetargu,
 - lokali użytkowych stanowiących odrębną własność,
 - garaży zajmowanych na zasadach własnościowego prawa do garażu,
 - garaży stanowiących odrębną własność,
 - garaży zajmowanych na zasadach najmu wg stawek ustalonych w umowie.
16. Opłata za dzierżawę terenu pod kioski i pawilony handlowe o charakterze tymczasowym, wybudowane przez użytkowników za zgodą spółdzielni pobierana jest w wysokości określonej w umowie dzierżawy terenu. Opłata dzierżawy musi zabezpieczać pokrycie pełnych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię. Do opłaty należy doliczyć koszty wynikające z usług, z których najemca korzysta (zużycie wody, dostawa ciepła, sprzątanie terenu, wywóz śmieci, itp.). Dopuszcza się ustalanie opłat za dzierżawę terenu w formie ryczałtu.
17. Opłaty za bokówki, boksy motocyklowe, pomieszczenia gospodarcze i inne użytkowane na warunkach najmu ustala się w formie ryczałtu lub stawki za m² p.u. Opłaty te stanowią odrębną pozycję struktury opłat za użytkowanie lokalu.
18. Ustalenie opłat, o których mowa w pkt. 16 i 17 powierza się Zarządowi Spółdzielni.
19. Za rzeczy, które do Spółdzielni należą, Spółdzielnia ma prawo pobierać pożytki. Pożytkiem Spółdzielni mogą być dochody z najmu lokali użytkowych i dzierżawy terenu stanowiących jej mienie, dochody z reklam umieszczanych na nieruchomościach Spółdzielni, itp.

V. Zasady rozliczenia opłat z tytułu zobowiązań długoterminowych łącznie z odsetkami.

§ 6.

1. W budynkach na budowę, których został zaciągnięty kredyt inwestycyjny w Banku Gospodarstwa Krajowego, wysokość opłaty ustala się odrębnie dla każdej umowy kredytowej.

2. Wysokość opłaty ustalana jest na podstawie zawiadomienia z Banku o wysokości rat kredytu oraz wysokości oprocentowania i dotyczy wyłącznie mieszkań z niespłaconym kredytem. Opłata ta stanowi odrębną pozycję w strukturze opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych.
3. Ustalenie wysokości opłaty, o której mowa w pkt. 2 powierza się Zarządowi Spółdzielni.

VI. Zasady rozliczenia kosztów i ustalania opłat centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

§ 7.

Zasady ustalania opłat oraz zasady rozliczania energii cieplnej w lokalach mieszkalnych i użytkowych w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej zostały uregulowane w odrębnym regulaminie.

VII. Zasady rozliczenia kosztów i ustalania opłat z tytułu zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków.

§ 8.

Zasady rozliczeń zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków w lokalach mieszkalnych i użytkowych w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej reguluje odrębny regulamin.

VIII. Zasady rozliczenia kosztów dostawy gazu do lokali mieszkalnych w budynkach z centralnym gazomierzem zbiorczym.

§ 9.

1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe, koszty zużycia gazu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie na budynki lub ich części objęte gazomierzem zbiorczym.
2. Zaliczkową opłatę za gaz ustala się na podstawie faktycznie poniesionych kosztów zakupu gazu w okresie od 1 października do 30 września w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej lokalu z uwzględnieniem przewidywanej zmiany ceny w roku następnym. Opłata z tytułu dostawy gazu stanowi odrębną pozycję struktury opłat za użytkowanie lokalu.
3. W przypadku zmiany ceny taryfy przez dostawcę w ciągu roku obrotowego Spółdzielnia zobowiązana jest do oceny skutków zmiany ceny w celu ustalenia opłaty zaliczkowej w taki sposób, aby zapewniała pokrycie ponoszonych kosztów zakupu gazu.
4. Okresem rozliczeniowym kosztów zakupu gazu jest rok kalendarzowy. Rozliczenia kosztów zużycia gazu dokonuje się proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokalu w stosunku do sumarycznej powierzchni użytkowej lokali objętych tym samym gazomierzem zbiorczym według ewidencji Spółdzielni w ramach budynku lub jego części. W przypadku trwałego odłączenia od instalacji gazowej lokalu, rozliczenie kosztów zużycia gazu następuje proporcjonalnie do ilości miesięcy partycypacji w kosztach zużycia gazu.
5. Administracje osieli dokonują rozliczenia w terminie dwóch miesięcy po zakończonym roku kalendarzowym i dostarczają użytkownikom lokali indywidualne rozliczenia z określeniem wysokości nadpłaty lub niedopłaty. Użytkownikom lokali nie przysługuje roszczenie o odsetki od kwoty nadpłat wynikających z rozliczenia gazu.

IX. Zasady rozliczenia kosztów za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

§ 10.

Opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi jako podatek lokalny nalicza się od lokali mieszkalnych i użytkowych w oparciu o Uchwałę Rady Miasta Białegostoku.

X. Zasady rozliczenia kosztów i ustalania opłat eksploatacji dźwigów.

§ 11.

1. Koszty eksploatacji i remontów dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń, nadzór techniczny, zużycie energii elektrycznej, odpis na fundusz remontowy, narzut kosztów ogólnych w wysokości ustalonej w planach gospodarczo – finansowych Spółdzielni.
2. Odpis na fundusz remontowy dźwigów jest przenoszony na ogólny funduszu remontowy gospodarki zasobami mieszkaniowymi danej nieruchomości. Koszty remontów są rozliczane w ramach funduszu remontowego nieruchomości.
3. Koszty eksploatacji i remontów dźwigów ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości – budynku.
4. Kosztami eksploatacji dźwigów obciąża się tylko lokale znajdujące się w budynkach wyposażonych w dźwigi proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali.
5. Ostatecznego rozliczenia wnoszonych odrębnie opłat – zaliczek w stosunku do poniesionych kosztów eksploatacji dźwigów Spółdzielnia dokonuje odrębnie dla każdej nieruchomości – budynku po zakończeniu roku kalendarzowego.
6. Różnica wynikająca z rozliczenia kosztów eksploatacji dźwigów jest rozliczana w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi danej nieruchomości – budynku, a ustalony wynik stanowi nadwyżkę lub niedobór do rozliczenia w roku następnym.

XI. Zasady rozliczenia kosztów i ustalania opłat na koszty utrzymania instalacji do odbioru programów telewizyjnych i dostarczania pakietu podstawowego TV.

§ 12.

1. Dostawcą sygnału jest Operator działający na podstawie umowy w sprawie zapewnienia dostępu do pakietu podstawowego programów telewizji kablowej.
2. Pakiet podstawowy gwarantuje dostęp do kanałów telewizji naziemnej zgodnie z umową zawartą przez Spółdzielnię z Operatorem.
3. Użytkownicy lokali korzystający z pakietu podstawowego programów telewizji kablowej wnoszą opłatę w wysokości wynikającej z umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią i Operatorem. Opłata z tytułu pakietu TV stanowi odrębną pozycję w strukturze opłat za użytkowanie lokalu.
4. Różnica wynikająca z rozliczenia kosztów jest rozliczana w kosztach eksploatacji danej nieruchomości.

XII. Zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat na konserwację domofonów.

§ 13.

1. Koszty konserwacji domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Rozliczenia kosztów konserwacji domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji rozlicza się jednolicie niezależnie od charakteru, jednostką rozliczeniową jest lokal, z wyjątkiem lokali nie posiadających „unifonów”.
3. Opłata za konserwację domofonów stanowi odrębną pozycję w strukturze opłat za użytkowanie lokalu.
4. Różnica wynikająca z rozliczenia kosztów konserwacji domofonów jest rozliczana w kosztach eksploatacji danej nieruchomości.

XIII. Zasady rozliczania opłaty przekształceniowej.

§ 14.

1. Wysokość opłaty przekształceniowej wynika z otrzymanego z Urzędu Miejskiego w Białymstoku zaświadczenia o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów na podstawie odrębnych przepisów.
2. Obciążenie opłatą dotyczy lokali mieszkalnych i garaży w danym budynku – nieruchomości z wyłączeniem lokali posiadających odrębną własność. Jednostką rozliczeniową jest udział lokalu w nieruchomości.
3. Opłata przekształceniowa stanowi odrębną pozycję w strukturze opłat za użytkowanie lokalu.

XIV. Zasady rozliczenia kosztów i ustalenia opłaty z tytułu opłaty za służebność dojścia i dojazdu.

§ 15.

1. Koszty z tytułu opłaty za służebność drogi koniecznej wynikają z aktu notarialnego ustanowienia służebności gruntowej Rep. A 1077/2005.
2. Obciążenie opłatą dotyczy wszystkich lokali mieszkalnych i garaży w danym budynku – nieruchomości wykazanych w ww. akcie notarialnym. Jednostką rozliczeniową jest udział lokalu w nieruchomości.
3. Opłata za służebność dojścia i dojazdu stanowi odrębną pozycję w strukturze opłat za użytkowanie lokalu.

XV. Zasady ustalania opłaty za doręczenie korespondencji.

§ 16.

Zasady ustalania opłaty za doręczanie korespondencji do lokali zarządzanych przez Białostocką Spółdzielnię Mieszkaniową zostały uregulowane w odrębnym regulaminie.

XVI. Ustalanie opłat za użytkowanie lokali.

§ 17.

1. Ustalone w wyniku rozliczeń obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi pokrywane są przez użytkowników lokali.
2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie działalności społecznej, kulturalno – oświatowej prowadzonej przez Spółdzielnię.
3. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym garaży oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych wnoszą opłaty jak w pkt. 2.
4. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, na fundusz remontowy, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, kulturalno – oświatowej prowadzonej przez Spółdzielnię.

5. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, na fundusz remontowy, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej, kulturalno – oświatowej prowadzonej przez Spółdzielnię bez możliwości korzystania z pożytków mienia Spółdzielni i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
6. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje własność lokali są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, proporcjonalnie do wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, z tym, że z działalności społecznej, kulturalno – oświatowej prowadzonej przez Spółdzielnię mogą korzystać odpłatnie na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią. Są one również obowiązane uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które przeznaczone jest do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlu, w części nie pokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości.
7. Osoby zajmujące lokale spółdzielcze bez tytułu prawnego, obowiązane są do dnia opróżniania lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu jakie byłoby obowiązane opłacać z tytułu najmu.
8. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i remontów ponoszonych przez nie członków Spółdzielni.
9. Najemcy lokali użytkowych oprócz stawek czynszu najmu wnoszą opłaty na pokrycie świadczeń otrzymywanych za pośrednictwem Spółdzielni, takich jak: dostawy wody, dostawy centralnego ogrzewania i ciepłej wody, dostawy energii elektrycznej, wywozu nieczystości, itp.. Ponadto najemcy ci pokrywają ustalony odrębnymi przepisami podatek od nieruchomości.
10. Obciążenia za lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni ustalane jest na poziomie kosztu własnego i pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.
11. Dzierżawcy terenów Spółdzielni wnoszą opłaty ustalone umową dzierżawy z doliczeniem opłat za świadczenia otrzymywane za pośrednictwem Spółdzielni (dostawa wody, dostaw centralnego ogrzewania i ciepłej wody, dostaw energii elektrycznej, wywóz nieczystości, itp.)
12. Najemcy lokali użytkowych i garaży wnoszą opłaty miesięczne za ich użytkowanie w wysokości określonej w umowie najmu z zastrzeżeniem, że opłaty te nie mogą być niższe od kosztów własnych Spółdzielni. Termin wnoszenia opłat oraz termin ustania tego obowiązku określa umowa najmu.
13. Opłata miesięczna za użytkowanie lokalu jest ustalana przez przemnożenie obowiązujących stawek opłat w poszczególnych pozycjach przez powierzchnię użytkową lub udział w nieruchomości. Wyliczona kwota podlega zaokrągleniu wg obowiązujących przepisów księgowych.

XVII. Zakres obowiązków Spółdzielni.

§ 18.

W ramach inkasowania opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:

1. W zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych - utrzymanie w należytym stanie technicznym i estetycznym budynków, zapewnienie sprawnego funkcjonowania

wszystkich instalacji i urządzeń oraz sprawną obsługę administracyjną. Rozdział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw określa:

- w odniesieniu do członków - regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą,
 - w odniesieniu do najemców - umowa najmu.
2. W zakresie centralnego ogrzewania - utrzymanie w sezonie grzewczym temperatury normatywnej w mieszkaniach tj. $+20^{\circ}\text{C}$ ($\pm 2^{\circ}\text{C}$) mierzonej w środku pomieszczenia na wysokości 1,2 m od podłogi. Temperaturę w lokalach użytkowych regulują odrębne przepisy.
 3. W zakresie dostawy ciepłej wody – ciągła dostawę ciepłej wody o temperaturze nie niższej niż $+42^{\circ}\text{C}$ z wyłączeniem przerw na wykonanie planowych remontów instalacji.
 4. W zakresie eksploatacji dźwigów – stałego funkcjonowania dźwigów za wyjątkiem przerw na konserwację i remonty.
 5. W zakresie dostawy gazu – stałe zapewnienie dostawy gazu z wyłączeniem przerw związanych z awarią instalacji, wymianą urządzeń i wykonaniem prób szczelności w ramach przeglądów instalacji gazowej.

XVIII. Zasady udzielania bonifikat.

§ 19.

Zasady udzielania bonifikat w zakresie dotyczącym dostawy zimnej wody oraz dostawy ciepła na centralne ogrzewanie i podgrzanie wody zostały określone w umowach z dostawcami tych mediów.

XIX. Postanowienia końcowe.

§ 20.

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 oraz na prowadzoną działalność społeczną, kulturalno - oświatową, a także na zwiększenie funduszu remontowego spółdzielni i inne cele zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.
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 wielkości ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 21.

1. Opłaty za używanie lokali powinny być wnoszone są na rachunek bankowy Spółdzielni co miesiąc do ostatniego dnia każdego miesiąca bez dodatkowych wezwań.
2. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokali powstaje z chwilą przekazania lokalu do dyspozycji użytkownika.
3. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i protokółarnego przekazania lokalu wraz z przekazaniem kluczy.
4. Użytkownik lokalu nie może samowolnie potrącać ani obniżać swych należności z opłat za użytkowanie lokalu.
5. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe. Spółdzielnia rezygnuje z pobierania i dochodzenia odsetek za zwłokę w opłatach od użytkowników lokali, w których zadłużenie zostało spłacone, a wysokość naliczonych odsetek nie przekracza dwukrotności wartości opłaty pobieranej przez „Pocztę Polską” za polecenie przesyłki listowej. W uzasadnionych przypadkach na pisemną prośbę użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może częściowo lub całkowicie odstąpić od dochodzenia odsetek.

6. Za opłaty określone w § 17 solidarnie z osobami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz właścicielami lokali odpowiadają stale z nimi zamieszkujące w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich dzieci i wnuków pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby, o których mowa w § 17 (za wyjątkiem najemców lokali) co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
8. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, w szczególności kosztów zakupu energii, gazu, zimnej wody i odprowadzenia ścieków, odpadów Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić mieszkańców na co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia m-ca poprzedzającego ten termin.

§ 22.

1. Traci moc regulamin uchwalony dnia 25.10.2006 r. (Uchwała nr 15/16/2006r.) określający zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych w Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
2. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

RADA NADZORCZA
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Sekretarz Rady Nadzorczej
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Janusz Kiczajto

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
Białostockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Paweł Kamiński