

## REGULAMIN

### ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

#### I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

#### SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIASKI” W BIAŁYMSTOKU

### I. Podstawa prawna i zasady ogólne.

#### § 1

Niniejszy Regulamin został opracowany w oparciu o następujące przepisy:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z póź. zmian.),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1208, 1561 z póź. zmian.),
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 z póź. zmian.),
4. Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 88 z póź. zmian.),
5. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 1452 z póź. zmian.),
6. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych oraz o zmianie niektórych ustaw regulujących zasady opodatkowania (tj. z 2022 r. poz. 583, 655, 830, 872, 1079, 1265, 1561, 1812, 1967, 2014 z póź. zmian.),
7. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. z 2022 r. poz. 1846 z póź. zmian.),
8. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski” w Białymstoku.
9. Interpretacja ogólna Ministra Finansów nr DD6/8213/11/KWW/07/MB7/82 z dnia 05.03.2008 r. – zwana dalej Interpretacją Ministra Finansów.

#### § 2

1. Regulamin określa szczegółowe zasady planowania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat ponoszonych przez użytkowników lokali w związku z eksploatacją i utrzymaniem tych lokali.
2. Ewidencja kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

### II. Definicje.

#### § 3

Użyтым w niniejszym Regulaminie zwrotom i pojęciom nadaje się następujące znaczenie:

1. **Spółdzielnia** - oznacza Spółdzielnię Mieszkaniową „Piaski” w Białymstoku,
2. **Zasoby mieszkaniowe** - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, lokale, nieruchomość wspólną budynków mieszkalnych, budowle i urządzenia infrastruktury określone w Interpretacji Ministra Finansów,
3. **Mienie Spółdzielni** - są to wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej poszczególnym

- członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami spółdzielni - odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych w szczególności służące:
- a) do prowadzenia przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, oświatowo - kulturalnej i innej (gospodarczej), zabudowane budynkami (pawilony wolnostojące) i innymi urządzeniami (parkingi) wraz z gruntami przynależnymi, lokale w najmie w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych,
  - b) osobom zamieszkałym w zasobach Spółdzielni, czyli w szczególności nieruchomości zabudowane śmietnikami, urządzeniami małej architektury, sieciami uzbrojenia, budowlami tj.: drogami, parkingami, zatokami postojowymi związanymi z funkcjonowaniem układu komunikacyjnego wraz z gruntami przynależnymi,
4. **Nieruchomość** - działka lub kilka działek gruntu, jak również budynek lub budynki albo budowle trwale z tym gruntem związane, dla których jest założona jedna księga wieczysta,
  5. **Nieruchomość wspólna** - oznacza grunty oraz te części budynku, instalacje i urządzenia (np. dachy, ściany, wiatrołapy, klatki schodowe, zsypy, piwnice, dźwigi, hydrofornie, węzły cieplne, sieci i przyłącza infrastruktury technicznej, itp.), które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali,
  6. **Udział w nieruchomości wspólnej** - odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi,
  7. **Lokal samodzielny** - to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb służących celom mieszkaniowym i innym, posiadających udział w nieruchomości wspólnej,
  8. **Użytkownik lokalu** - właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, a posiadająca udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, najemca i osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego, a także osoby wspólnie zamieszkujące z wymienionymi osobami,
  9. **Gospodarka zasobami mieszkaniowymi** - oznacza całokształt działań związanych z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych,
  10. **Oplaty** - należności wnoszone przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, mienia Spółdzielni, dostawy mediów oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
  11. **Przychody z nieruchomości wspólnej** - rozumie się przez to dochody, uzyskane z tytułu korzystania z nieruchomości wspólnej na podstawie zawartych umów,
  12. **Pożytki i przychody z działalności Spółdzielni** - rozumie się przez to dochody, które Spółdzielnia uzyskuje z gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni,
  13. **Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom użytkownika lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Do powierzchni użytkowej zalicza się powierzchnie zajęte przez meble wbudowane lub obudowane. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej powierzchni balkonów, tarasów, loggii, pralni, suszarni, wózkowni oraz tej części powierzchni pomieszczenia o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm to do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Ograniczenie wysokości lokalu spowodowane

zabudowaniem przez użytkownika lokalu sufitu podwieszonego nie ma wpływu na ustalenie powierzchni lokalu

14. **Powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego** - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu z pomieszczeniami przynależnymi wraz z powierzchnią zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, sanitariat) dolicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.
15. **Powierzchnia terenów dzierzawionych** - powierzchnia zabudowy obiektów użytkowych (obiekty tymczasowe, pawilony stałe wybudowane ze środków własnych użytkowników) obliczona wg pomiaru z natury, powiększona o powierzchnię związaną z funkcjonowaniem obiektu - dojścia, dojazdu, tereny zielone lub powierzchnia wydzielonej działki geodezyjnej. Powierzchni tej nie ujmuje się do powierzchni rozliczeniowej kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.  
Dla lokali będących w eksploatacji w dniu wejścia w życie niniejszego Regulaminu powierzchnia użytkowa to ta określona w prawomocnych uchwałach Zarządu określających przedmiot odrębnej własności lokali, a w pozostałych przypadkach ta dotychczas stosowana przy wymiarze opłat.
16. **Osoba** - oznacza członka Spółdzielni, właściciela, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, dla których przysługują tytuły prawne do zajmowanych lokali, najemcę, dzierżawcę, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, a także inne osoby wspólnie zamieszkałe i korzystające z lokali bez względu na brak zameldowania. O zmianie osób faktycznie przebywających w lokalu powiadamia na piśmie Spółdzielnię osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu. Zmian ilości osób do ustalenia opłat jest dokonywana od następnego miesiąca po dacie zgłoszenia zmiany. Ujawnienie faktu nie zgłoszenia dodatkowych osób zamieszkałych w lokalu uprawnia Spółdzielnię do podwyższenia opłaty w części zależnej od ilości osób zamieszkałych - o 100% za 6 miesięcy wstecz, niezależnie od naliczenia należnej opłaty od daty ich zamieszkania. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.  
W szczególnych przypadkach (np. pobyt w placówce leczniczej), zwolnienie z opłat w części zależnej od ilości osób zamieszkałych w lokalu może nastąpić wstecz, nie więcej jednak jak za 3 miesiące przed zawiadomieniem o ustaniu przyczyn nieobecności. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd. Do wniosku użytkownik lokalu powinien dołączyć dokumenty potwierdzające fakt wymeldowania lub inne dokumenty potwierdzające nieobecność w lokalu.  
W przypadku, gdy w lokalu nie jest zameldowana lub faktycznie nie przebywa żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń kosztów dla których jednostką jest osoba przyjmuje się jedną osobę. Brak zgłoszenia o zmniejszeniu liczby osób zamieszkałych w lokalu nie daje podstawy do domagania się korekty naliczeń opłat za używanie za okres wsteczny przekraczający 1 miesiąc.

### III. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

#### § 4

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwane dalej kosztami gzm obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi (w tym garaży) oraz pozostałego mienia Spółdzielni, działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów oraz dostawą mediów i usług i w szczególności obejmują wydatki na:

- 1) eksploatację i utrzymanie (konserwację) nieruchomości wspólnych oraz mienia Spółdzielni,
  - 2) odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - 3) eksploatację i utrzymanie dźwigów,
  - 4) monitoring osiedla i utrzymanie wjazdów,
  - 5) dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
  - 6) dostawę energii cieplnej dla centralnego ogrzewania i podgrzewu wody,
  - 7) gospodarowanie odpadami komunalnymi,
  - 8) dostawę gazu sieciowego w przypadku liczników zbiorczych w budynku,
  - 9) podatek od nieruchomości,
  - 10) opłaty z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych,
  - 11) odpis na działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
  - 12) opłata na fundusz pomocy członkowskiej,
  - 13) opłata za dostarczanie korespondencji.
2. Koszty gzm są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości według faktycznie wykonanego zakresu i kosztu robót lub usług, bądź zakupów, z wyjątkiem kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz dostawy ciepła, które są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych budynków lub zespołu budynków (w zależności od miejsca opomiarowania). Koszty mające związek z wieloma nieruchomościami - jeżeli nie można ich bezpośrednio odnieść do konkretnej nieruchomości - rozliczane są poprzez ich proporcjonalny podział w stosunku do powierzchni użytkowej poszczególnych budynków wchodzących w skład tych nieruchomości lub na podstawie rozliczenia dokonanego przez Dział Techniczny Spółdzielni jeśli wynika to z odrębnych umów.
  3. Jeżeli w danej nieruchomości znajdują się lokale mieszkalne i niemieszkalne koszty gzm ustala się dla danego rodzaju lokali odrębnie i rozlicza się według zasady, że koszty obciążają każdą nieruchomość wg faktycznie wykonanego zakresu i kosztu robót lub usług, bądź zakupów dla danej nieruchomości, natomiast koszty związane z wieloma nieruchomościami, których nie można bezpośrednio odnieść do konkretnej nieruchomości rozliczane są przez ich proporcjonalny podział w stosunku do powierzchni użytkowej lokali w budynku, osobno dla lokali mieszkalnych i niemieszkalnych.
  4. Poza kosztami gzm Spółdzielnia posiada zobowiązania z innych tytułów, a mianowicie pozostałe koszty operacyjne i finansowe, które rozliczane są po zakończeniu roku obrachunkowego z przychodami operacyjnymi i finansowymi, za wyjątkiem przychodów ze sprzedaży mienia i przychodów z praw majątkowych, a wynik odnoszony jest na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków. Przyjęte w regulaminie zasady ustalania i rozliczania kosztów są obowiązujące dla wszystkich nieruchomości, bez względu na to kto jest ich użytkownikiem.

## § 5

1. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo - finansowych sporządzanych przez Zarząd i zatwierdzanych uchwałą przez Radę Nadzorczą, które wraz z postanowieniami niniejszego Regulaminu stanowią podstawę do ustalania wysokości opłat (jednostkowych stawek) za używanie lokali.
2. Podstawą do dokonania korekty planu gospodarczo-finansowego, rozliczenia kosztów oraz zmiany wysokości opłat za używanie lokali może być wystąpienie w ciągu roku zmiany wysokości kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

3. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresie 12-miesięcy, pokrywających się z rokiem kalendarzowym lub według zasad określonych w odrębnych aktach prawnych Spółdzielni.
4. Różnica między kosztami a przychodami z eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
5. Koszty powstałe w lokalach zajmowanych przez Spółdzielnię do prowadzenia przez nią działalności statutowej, odnoszone są i ewidencjonowane bezpośrednio w koszty działalności, na potrzeby której są wykorzystywane.

#### § 6

Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

1. powierzchni użytkowa lokalu wyrażona w m<sup>2</sup>,
2. liczba osób zamieszkałych w lokalu,
3. wskazania urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu, dopuszczonych na podstawie aktualnych przepisów i przyjętych przez Spółdzielnię do rozliczeń (np. wodomierzy, gazomierzy),
4. liczba lokali w nieruchomości.

#### **IV. Zasady kwalifikowania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.**

#### § 7

##### **Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz mienia Spółdzielni.**

1. Koszty eksploatacji i utrzymania (konserwacji) nieruchomości wspólnych oraz mienia Spółdzielni obejmują:
  - a) energię elektryczną zużytą poza lokalami (oświetlenie klatek schodowych, piwnic i otoczenia budynków, osiedlowych ciągów pieszo jezdnych, zasilania urządzeń technicznych, hydroforni, itp.);
  - b) koszty utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku i innych częściach wspólnych budynków oraz w otoczeniu budynków, na które składają się między innymi płace pracowników sprzątających wraz z narzutami, środki czystości, koszty bhp, wywóz odpadów gabarytowych, dezynsekcja i deratyzacja, pielęgnacja zieleni i odśnieżanie;  
koszty konserwacji obejmują wydatki związane z opłatami za świadczenia przez usługodawców zewnętrznych tj. pogotowie techniczne, obowiązkowe okresowe przeglądy techniczne budynków i mieszkań, kominiarskie, gazowe i elektryczne, p.poż., dozór techniczny oraz wynagrodzenia pracowników wraz z narzutami, ich wyposażenie w sprzęt, transport i zużycie materiałów niezbędnych do wykonywanych prac konserwacyjnych, odtwarzanie dokumentacji technicznej i sporządzanie opracowań technicznych (np. certyfikatów energetycznych, itp.);
  - c) konserwację i utrzymanie dźwigów;
  - d) eksploatację i utrzymanie szlabanów osiedlowych i monitoringu;
  - e) konserwację i utrzymanie domofonów;
  - f) eksploatację i utrzymanie instalacji zbiorczych radiowo-telewizyjnych, w które zostały wyposażone budynki Spółdzielni;
  - g) wodę zużytą w wyniku awarii, prac konserwacyjnych i remontowych, sprzątaniam, do podlewania terenów zielonych oraz do innych celów gospodarczych;



- h) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami;
  - i) podatek od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów;
  - j) pozostałe koszty administrowania nieruchomościami i koszty zarządu ogólnego tj. wynagrodzenia pracowników wraz z narzutami, koszty utrzymania pomieszczeń administracyjnych, wyposażenie i sprzęt, amortyzacja, materiały biurowe, opłaty pocztowe, bankowe i telekomunikacyjne, koszty posiedzeń organów samorządowych.
2. Postanowienia ust. 1 stosuje się odpowiednio do pawilonów wolnostojących.
  3. W prowadzonej ewidencji kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wydziela się koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w tym mienie przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na osiedlu. Koszty te obciążają poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
  4. Koszty administrowania, koszty zarządu ogólnego, koszty konserwatorów oraz sprzętacy obciążają w szczególności koszty gzm oraz inne formy działalności prowadzonej przez Spółdzielnię wg. zasad uchwalanych przez Radę Nadzorczą w rocznych planach gospodarczo – finansowych.
  5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych rozliczane są na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe w danej nieruchomości niezależnie od tytułu prawnego do lokalu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
  6. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji może być wyższe niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wysokość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

## § 8

### **Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.**

1. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarki Funduszem Remontowym określa odrębny Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie funduszu remontowego.
3. Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych uchwalany jest przez Radę Nadzorczą przy uchwalaniu planów Spółdzielni na dany rok i obciąża poszczególne lokale proporcjonalnie wg stawki w zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Określona przez Radę Nadzorczą stawka odpisu może być zróżnicowana dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich wyposażenia i stanu budynków oraz infrastruktury technicznej.
4. Wysokość planowanych kosztów remontów ustalana jest dla całych zasobów Spółdzielni z uwzględnieniem stanu technicznego nieruchomości, ilości koniecznych do przeprowadzenia prac oraz bieżącego salda funduszu remontowego na nieruchomości i jest zatwierdzana w formie uchwały przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

## § 9

### **Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów.**

1. Do kosztów utrzymania dźwigów zalicza się koszty:
  - a) napraw,
  - b) konserwacji,

- c) dozoru technicznego,
  - e) telefonów alarmowych,
  - f) pomiarów technicznych.
2. Koszty dźwigów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości i rozliczane na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe w danej nieruchomości niezależnie od tytułu prawnego do lokalu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

#### § 10

##### **Koszty monitoringu osiedla i utrzymania wjazdów.**

1. Do kosztów utrzymania monitoringu i wjazdów zalicza się koszty:
- a) napraw,
  - b) konserwacji,
  - c) dozoru wjazdów obsługiwanych przez firmę zewnętrzną oraz wynagrodzenie wraz z narzutami osoby dozorującej monitoring,
  - d) połączeń telefonicznych.
2. Koszty utrzymania monitoringu i wjazdów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości i rozliczane na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe w danej nieruchomości niezależnie od tytułu prawnego do lokalu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

#### § 11

##### **Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.**

Koszty związane z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków rozliczane są zgodnie z odrębnym regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

#### § 12

##### **Koszty dostawy energii cieplnej dla centralnego ogrzewania i podgrzewu wody.**

Koszty związane z dostawą energii cieplnej na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewu wody rozliczane są zgodnie z odrębnym regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

#### § 13

##### **Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi.**

Ustalenie i rozliczenie kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi, terminy odbioru oraz zakres usług odbioru odpadów w Spółdzielni odbywa się zgodnie z:

1. Ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
2. Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Białystok,
3. Uchwałą Rady Miasta Białegostoku zatwierdzającą opłaty za wywóz nieczystości stałych.

#### § 14

##### **Koszty dostawy gazu sieciowego w budynkach z licznikami zbiorczymi.**

1. Koszty dostawy gazu obejmują koszty Spółdzielni związane z opłatami na rzecz dostawcy gazu ziemnego.
2. Koszty te są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku objętego gazomierzem zbiorczym.
3. Rozliczenia kosztów zużycia gazu dla każdego budynku dokonuje się proporcjonalnie do 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu w budynku w stosunku do sumarycznej powierzchni użytkowej lokali objętych gazomierzem lub gazomierzami zbiorczymi.

4. Zaliczkową opłatę za gaz ustala się na podstawie faktycznie poniesionych kosztów zakupu gazu w roku poprzednim z uwzględnieniem przewidywanej zmiany ceny w roku obrotowym w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
5. Opłata zaliczkowa może ulec zmianie w okresie rozliczeniowym tylko w przypadku zmiany cen gazu przez dostawcę i podlega ona zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
6. Różnica pomiędzy zaliczkami wniesionymi przez poszczególnych użytkowników, a faktycznym kosztem dostawy gazu, jest rozliczana bezpośrednio z członkami, właścicielami i najemcami, po zakończeniu roku w zakresie poszczególnych budynków.
7. Rozliczenie następuje w terminie 60 dni po upływie roku kalendarzowego i określa należność do zapłaty lub do zwrotu. Nadwyżkę zalicza się w poczet opłat za miesiąc, w którym nastąpiło rozliczenie, natomiast niedopłatę użytkownik zobowiązany jest uregulować w wyznaczonym terminie.

## § 15

### **Podatek od nieruchomości.**

1. Wysokość podatku od nieruchomości wraz z podatkiem od gruntu i budowli wynika ze sporządzonej przez Spółdzielnię deklaracji podatku od nieruchomości i dzieli się na:
  - a) dotyczącą danej nieruchomości, która rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali niestanowiących prawa odrębnej własności,
  - b) dotyczącą mienia Spółdzielni, która rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni lokali w zasobach Spółdzielni.
2. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości w części dotyczącej wyodrębnionych udziałów w nieruchomości bezpośrednio z Gminą.
3. Spółdzielnia, zgodnie z treścią ustawy o podatkach i opłatach lokalnych sporządza i składa do Urzędu Miasta Białegostoku deklarację na podatek od nieruchomości. Wysokość stawek podatku od nieruchomości zatwierdzana jest uchwałami Rady Miasta Białegostoku.
4. Spółdzielnia w terminach określonych w ustawie odprowadza należność wynikającą ze złożonych deklaracji.
5. Jeżeli lokal mieszkalny, który nie stanowi odrębnej własności wykorzystywany jest na cele inne niż mieszkalne, to osoba posiadająca tytuł prawny do tego lokalu zobowiązana jest zgłosić ten fakt do Spółdzielni, w celu wprowadzenia zmian w podatku od nieruchomości.
6. Przy ustalaniu wysokości podatku od nieruchomości dla lokalu mieszkalnego uwzględnia się także powierzchnię pomieszczeń przynależnych, a dla miejsc postojowych powierzchnię przejazdu.

## § 16

### **Opłaty z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych.**

1. Spółdzielnia, na podstawie informacji o wysokości opłaty sporządzonej przez właściciela nieruchomości, w terminach wynikających z Ustawy o gospodarce nieruchomościami, odprowadza kwotę opłaty zgodną z naliczeniami.
2. Opłata jaką są obciążane lokale jest sumą:
  - a) opłaty naliczonej za grunt przypisany do nieruchomości,
  - b) opłaty naliczonej za grunt stanowiący mienie Spółdzielni.
3. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność wnoszą opłatę naliczoną za grunt przypisany do nieruchomości bezpośrednio do Gminy od następnego roku po ustanowieniu odrębnej własności lokalu.



## § 17

### **Odpis na działalność społeczną, oświatową i kulturalną.**

Wysokość odpisu na fundusz społeczno - kulturalny i zasady jego funkcjonowania zostały określone w odrębnym „Regulaminie funduszu społeczno-kulturalnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski” w Białymstoku”.

## § 18

### **Oplata na fundusz pomocy członkowskiej.**

Oplata na fundusz pomocy członkowskiej oraz zasady funkcjonowania zostały ustalone w “Regulaminie funduszu pomocy członkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej “Piaski”.

## § 19

### **Oplata za dostarczanie korespondencji.**

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni oraz inni użytkownicy lokali, którzy złożyli pisemny wniosek o dostarczanie korespondencji na inny adres znajdujący się poza zasobami zarządzanymi przez Spółdzielnię za pośrednictwem poczty lub innej instytucji zajmującej się usługami pocztowymi, zobowiązani są do ponoszenia kosztów jej dostarczenia.
2. Doliczenie opłaty za korespondencję następuje od następnego miesiąca po miesiącu, w którym został złożony stosowny wniosek jako dodatkowa pozycja, będąca składnikiem opłaty miesięcznej.
3. Ryczałtowa wysokość miesięcznej opłaty za wysyłkę korespondencji przesyłką pocztową zatwierdzana jest uchwałą Rady Nadzorczej.
4. Koszty wyliczone w pkt. 1 będą waloryzowane każdorazowo w przypadku zmiany cennika usług pocztowych na podstawie kalkulacji sporządzonej przez Spółdzielnię, uwzględniającej rzeczywiste koszty.
5. Oplata za korespondencję dotyczy m.in.:
  - a) informacji o zmianie wysokości opłat eksploatacyjnych,
  - b) zmian wysokości opłat i zmian wysokości zaliczek za świadczenia,
  - c) rozliczeń mediów (zimnej i ciepłej wody, centralnego ogrzewania, gazu, energii elektrycznej),
  - d) informacja o saldzie rozrachunków,
  - e) faktur (np. za wykonane usługi, itp.),
  - f) powiadomień windykacyjnych,
  - g) bieżących spraw technicznych i administracyjnych,
  - h) innych powiadomień związanych z użytkowaniem lokalu znajdującego się w zasobach Spółdzielni.

## **V. Zasady ustalania opłat za używanie lokali.**

## § 20

1. Podstawę dla ustalenia wysokości stawek opłat za używanie lokali mieszkalnych w danej nieruchomości stanowi plan gospodarczo-finansowy na dany rok uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

2. Jeżeli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w uwarunkowaniach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o korekcie planu gospodarczo-finansowego.
3. Plan kosztów gzm jest sporządzany w oparciu o koszty gzm poniesione w poprzednim roku obrachunkowym lub średnie z trzech ostatnich lat w przypadku kosztów wyliczanych w zależności od zużycia materiałów i mediów określanego jednostkami fizycznymi (np. energii cieplnej) i faktyczny (już znany) oraz przewidywaną zmianę poziomu poszczególnych składników kosztów, w tym wysokość odpisu na fundusz remontowy.
4. Okresem rozliczeniowym dla kosztów gzm jest rok kalendarzowy, z wyjątkiem kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, które są rozliczane zgodnie z odrębnym regulaminem.
5. Ustalone obciążenia poszczególnych lokali kosztami gzm oraz spłatą zobowiązań długoterminowych pokrywane są przez użytkowników lokali i garaży.
6. Opłatę miesięczną za używanie lokalu ustala się odrębnie dla każdego lokalu.
7. Opłatę miesięczną za najem powierzchni wspólnej wyodrębnionej przez właściciela mieszkania z klatki schodowej bez zgody Spółdzielni ustala się w powiązaniu z opłatą za mieszkanie.

#### § 21

1. Wysokość opłaty miesięcznej za używanie lokalu zróżnicowana jest w zależności od tytułu do zajmowanego lokalu i tak:
  - a) członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów określonych w § 4 pkt. 1 ppkt. 1-13 niniejszego Regulaminu,
  - b) osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów określonych w § 4 pkt. 1 ppkt. 1-10 oraz 13 niniejszego Regulaminu, przy czym przepisu art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie stosuje się,
  - c) członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów określonych w § 4 pkt. 1 ppkt. 1-8 oraz ppkt. 11-13 niniejszego Regulaminu,
  - d) właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów określonych w § 4 pkt. 1 ppkt. 1 – 8 oraz ppkt. 10 i 13 niniejszego Regulaminu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni, przy czym przepisu art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie stosuje się.
2. Najemca lokalu mieszkalnego jest zobowiązany uiszczać czynsz określony w umowie oraz opłaty za świadczenia, w wysokości i sposób ustalony w umowie. Zasada ta nie dotyczy użytkowników uprawnionych do najmu lokalu socjalnego przyznanego w wyroku sądowym, którzy uiszczają odszkodowanie określone ustawą.
3. Najemca lokalu użytkowego, w tym garażu jest zobowiązany uiszczać czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia w wysokości i w sposób ustalony w umowie. Wysokość opłat wnoszonych przez najemców lokali użytkowych ustalana jest w drodze negocjacji. Najemcy lokali użytkowych oprócz najmu ponoszą koszty za dostarczone media (c.o., c.w., z.w., odprowadzanie ścieków, gaz i inne tytuły), które nie podlegają rozliczeniu. Wysokość czynszu najmu nie jest związana z wysokością obciążeń lokali użytkowych lecz wynika z warunków umowy najmu.

4. Użytkownik zajmujący lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązany uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu wolnorynkowego i opłat za świadczenia, jakie Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższe jednak od kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na ten lokal, o ile ustawa nie stanowi inaczej.

#### § 22

1. Opłaty za używanie lokali wnoszone są na rachunek bankowy Spółdzielni co miesiąc do ostatniego dnia miesiąca za dany miesiąc. Za datę zapłaty przyjmuje się datę wpływu na rachunek Spółdzielni.
2. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokali powstaje z chwilą postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika lub z datą wskazaną w tytule prawnym do lokalu.
3. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego wydania, opróżnienia lokalu i oddania kluczy.
4. Użytkownik lokalu nie może samowolnie potrącać swych należności z opłat za użytkowanie lokalu należnych Spółdzielni.
5. Użytkownik lokalu nie może dopuszczać się niedopłaty z tytułu należnych Spółdzielni opłat za użytkowanie lokalu poprzez umniejszenie wysokości opłaty za użytkowanie lub uiszczenie jej w niepełnej wysokości. W takim przypadku użytkownik lokalu na pisemne wezwanie Spółdzielni obowiązany jest niezwłocznie uzupełnić powstałą niedopłatę oraz wносить opłaty za użytkowanie lokalu w całości w obowiązującej wysokości.
6. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 21 niniejszego Regulaminu, Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie.
7. Za opłaty określone w § 21 niniejszego Regulaminu solidarnie z osobami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz właścicielami lokali odpowiadają stale z nimi zamieszkujące w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
8. Wprowadzanie zmian w opłatach i powiadamianie o tym użytkowników lokali przeprowadza Spółdzielnia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi (Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawo spółdzielcze, Statut, właściwe regulaminy).

#### § 23

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.
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.

#### § 24

1. Za zainstalowanie na budynku lub postawienie na nieruchomości reklamy oraz wynajęte tereny stanowiące mienie spółdzielni, pobierana jest opłata umowna, której wysokość ustala Zarząd Spółdzielni.
2. W przypadku gdy użytkownik lokalu posiada dodatkowe pomieszczenie (bokówka, piwnica) jest zobowiązany uiszczać z tego tytułu dodatkowe opłaty w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
3. Za zabudowane części nieruchomości wspólnej (np. klatek schodowych, korytarzy, terenów przyblokowych) pobiera się opłaty od osób, w których posiadaniu znajdują się

opisane w niniejszym punkcie zabudowane części nieruchomości wspólnej, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.

4. 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 przez Zarząd Spółdzielni. Szczegółowe warunki winna regulować umowa najmu.
5. Opłaty, o których mowa w pkt. 1,2 i 3 są:
  - a) pożytkiem z działalności Spółdzielni, jeśli Spółdzielnia jest wyłącznym właścicielem danej nieruchomości;
  - b) pożytkiem z nieruchomości wspólnej, jeśli dana nieruchomość jest współwłasnością dwu lub więcej osób.

## VI. Obowiązki spółdzielni.

### § 25

1. W ramach pobieranych opłat lokalowych Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić:
  - a) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych - utrzymanie budynków w należytych stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku, w otoczeniu budynku i na terenach przeznaczonych do wspólnego użytku oraz sprawną obsługę administracyjną,
  - b) w zakresie centralnego ogrzewania – utrzymanie temperatury normatywnej wewnątrz lokalu, zgodnie z zamówioną mocą, przez cały sezon grzewczy,
  - c) w zakresie ciepłej wody - możliwość stałego korzystania z niej,
  - d) nieprzerwane i bezpieczne funkcjonowanie wind.
2. Zakres obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali, co do napraw wewnątrz lokali szczegółowo określone są:
  - a) w odniesieniu do członków Spółdzielni i właścicieli lokali - w Regulaminie porządku domowego oraz Regulaminie utrzymania technicznego zatwierdzonych uchwałą Rady Nadzorczej,
  - b) w odniesieniu do najemców - w podpisanych z nimi umowach najmu oraz przepisach powszechnie obowiązującego prawa.

## VII. Postanowienia końcowe.

### § 26

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski” uchwałą nr 17 w dniu 22 listopada 2022 r. z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2023 r.
2. Z dniem 1 stycznia 2023 r. traci moc „Regulamin określający zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piaski” z dnia 27 maja 2008 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

  
Michał Augustyńczyk

Przewodniczący Rady Nadzorczej

  
Henryk Karwowski