

Bialska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zgoda”

21-500 Biała Podlaska, ul. Spółdzielcza 4

**Załącznik do uchwały Nr 11/2021
Rady Nadzorczej BSM „ZGODA”
z dnia 19 lipca 2021 r.**

**REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI
I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI
ORAZ ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE**

BIAŁA PODLASKA, lipiec 2021 R.

U C H W A Ł A Nr 11/2021

**Rady Nadzorczej Białskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA”
w Białej Podlaskiej z dnia 19 lipca 2021r.**

***w sprawie uchwalenia „Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji
i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za lokale”***

Na podstawie § 122 pkt 18 Statutu Spółdzielni, uwzględniając wniosek Zarządu Spółdzielni oraz opinię Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej ***u c h w a ł a s i ę***, co następuje:

§ 1

Uchwala się „Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za lokale Białskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” w Białej Podlaskiej”, stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały.

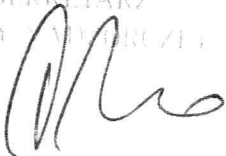
§ 2

Traci moc „Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za lokale” zatwierdzony Uchwałą Nr 31/2011 Rady Nadzorczej BSM „ZGODA” w Białej Podlaskiej z dnia 14 listopada 2011r.

§ 3

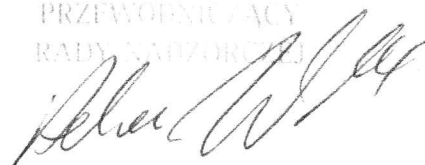
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ



Rada Nadzorcza
Białskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
„ZGODA”
w Białej Podlaskiej

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ



<u>SPIS TREŚCI:</u>	str.
I. PODSTAWA PRAWNA	3
II. POSTANOWIENIA OGÓLNE	4
III. FIZYCZNE JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE	8
IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW	9
V. ZASADY USTALANIA MIESIĘCZNYCH OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI	
VI. UISZCZANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOAKLI	15
VII. ZASADY USTALANIA CZYNSZÓW NAJMU I DZIERŻAWY	17
VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	18

I. PODSTAWA PRAWNA:

1. Statut Spółdzielni;
2. ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz.U. z 2020r. poz. 1465 z późn. zmianami /;
3. ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze /Dz.U. z 2021r. poz. 648/;
4. ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. – Kodeks Cywilny /Dz.U. z 2020r. poz. 1740 z późn. zmianami /;
5. ustawa z dnia 07 lipca 1994r. – Prawo budowlane /Dz.U. z 2020r. poz. 1740 z późn. zmianami /;
6. ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz.U. z 2020r. poz. 611 z późn. zmianami /;
7. ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali /Dz.U. z 2021r. poz.1048 z późn. zmianami/;
8. ustawa z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług /Dz.U. z 2021r. poz. 685 z późn. zmianami/;
9. ustawa z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych /Dz.U. z 2020r. poz. 1406 z późn. zmianami/.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE:

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zwanych dalej kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania opłat za lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, a także innych opłat.
2. Zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej, dostawy wody i odprowadzenia ścieków, dostawy gazu przewodowego do budynków rozliczanych przez Spółdzielnię określają odrębne regulaminy.
3. Pod pojęciem "zasoby mieszkaniowe" rozumie się zasoby stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni:
 - 1/ budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, jak w szczególności:
 - a) dźwigi osobowe i towarowe,
 - b) aparaty do wymiany ciepła,
 - c) kotłownie i hydrofornie wbudowane,
 - d) instalacje wewnętrzne wodociągowo – kanalizacyjne, gazowe, elektryczne oraz fotowoltaiczne i solarne,
 - e) klatki schodowe,
 - f) strychy, piwnice, komórki, balkony,
 - g) garaże, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym;
 - 2/ pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych, tj.:
 - a) budynki (pomieszczenia biura zarządu spółdzielni i administracji osiedlowych),
 - b) kotłownie i hydrofornie wolnostojące,
 - c) osiedlowe warsztaty (zakłady) konserwacyjno-remontowe;
 - 3/ urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się w/w budynki jak:
 - a) zbiorniki,
 - b) rurociągi i przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej i ciepłowniczej,
 - c) budowle inżynieryjne (studnie itp.),
 - d) budowle komunikacyjne, jak: drogi osiedlowe wewnętrzne i ulice, place, chodniki, otwarte miejsca postojowe dla samochodów,
 - e) inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu jak: zielen, urządzenia do zabaw dziecięcych, mała architektura (ławki, stojaki na rowery, kosze na śmieci) ,
 - f) inne budowle jak: latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, osłony śmietnikowe.

§ 2

Użyte w *Regulaminie* określenia oznaczają:

- 1/ Spółdzielnia – Białą Spółdzielnię Mieszkaniową „ZGODA” w Białej Podlaskiej
- 2/ użytkownik lokalu:
 - a) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu lub będący właścicielem, ewentualnie współwłaścicielem lokalu,

- b) osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje prawo odrębnej własności do lokalu,
 - c) osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
 - d) najemca lokalu;
- 3/ lokal lub lokale bez dodatkowego określania ich rodzaju - samodzielne lokale mieszkalne jak i samodzielne lokale o innym przeznaczeniu, w tym użytkowe, garaże lub miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym,
 - 4/ nieruchomość - grunt niezabudowany lub zabudowany budynkiem bądź budynkami trwale związanymi z gruntem, uregulowany w odrębnej księdze wieczystej, bądź projektowany do wydzielenia w odrębną nieruchomość zgodnie z uchwałą uprawnionego organu spółdzielni;
 - 5/ nieruchomość wspólna - grunt, elementy zagospodarowania terenu, części składowe budynków i urządzeń, które służą do wspólnego użytku wszystkich współwłaścicieli nieruchomości;
 - 6/ pomieszczenie przynależne - pomieszczenie pomocnicze lokalu mieszkalnego lub użytkowego, w szczególności piwnica, strych, komórka, będące częścią składową lokalu nawet jeżeli do niego nie przylega lub znajduje się w innym budynku, ale w ramach jednej odrębnej nieruchomości;
 - 7/ mienie ogólne spółdzielni - stanowiące własność, współwłasność lub będące w użytkowaniu wieczystym nieruchomości niezabudowane, nieruchomości zabudowane sieciami technicznego uzbrojenia terenu, budowle, kotłownie, budynki handlowo-usługowe i biurowe, warsztaty, domki letniskowe, lokale użytkowe wynajmowane i inne urządzenia stanowiące własność spółdzielni;
 - 8/ udział w nieruchomości wspólnej - udział procentowy w nieruchomości wspólnej odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią przynależną do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi; do wyznaczenia powyższego stosunku niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego lokalu samodzielnego lokalu jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych;
 - 9/ lokal mieszkalny - wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczony na pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspakajaniu ich potrzeb mieszkaniowych;
 - 10/ gzm – gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

§ 3

Celem rozliczania kosztów gospodarki zasobami jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:

1/ eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmującymi:

- a) opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów,
- b) ubezpieczenie majątku od ognia i innych zdarzeń losowych,
- c) konserwacje i przeglądy okresowe instalacji wewnętrznych oraz budynków,
- d) zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości,
- e) utrzymania nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w zespołach nieruchomości /osiedlach/ lub poszczególnych nieruchomościach,
- f) pozostałe koszty eksploatacji;

Koszty eksploatacji są ewidencjonowane i naliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. Rozliczenie kosztów eksploatacji na poszczególne typy lokali dokonuje się proporcjonalnie do przychodów oraz powierzchni użytkowych tych lokali.

- 2/ obsługi nieruchomości, zespołu nieruchomości (administracji) obejmujące zwłaszcza:
- a) utrzymanie czystości terenów wraz z ich zagospodarowaniem,
 - b) zużycie materiałów eksploatacyjnych wraz z kosztami zaopatrzenia,
 - c) koszty wynagrodzeń i świadczeń należnych pracownikom gzm oraz pracownikom administracji osiedlowych,
 - d) odpis na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych pracowników wymienionych w pkt. 2 c),
 - e) koszty bhp pracowników wymienionych w pkt. 2 c),
 - f) koszty utrzymania i wyposażenia mienia Spółdzielni, zwłaszcza lokali, terenów i obiektów służących działalności społecznej i kulturalnej,
 - g) koszty utrzymania i wyposażenia lokali zajmowanych na potrzeby własne administracji osiedlowych Spółdzielni,
 - h) amortyzację środków trwałych,
 - i) prowizje bankowe za prowadzenie rachunków bankowych i usługi świadczone na rzecz Spółdzielni przez banki,
 - j) ubezpieczenie mienia,
 - k) koszty ochrony nieruchomości,
 - l) podatek VAT zaliczany w koszty eksploatacji i utrzymania,
 - l) dofinansowanie kosztów działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej,
 - m) inne koszty obsługi nieruchomości;

Koszty obsługi nieruchomości są ewidencjonowane zbiorczo dla całości Spółdzielni w podziale na osiedla i rozliczane w rozbiciu na poszczególne typy lokali kluczem przychodowym oraz wg powierzchni tych lokali w danym osiedlu z uwzględnieniem rodzaju eksploatowanych lokali i wielkości ich powierzchni.

3/ ogólnymi Spółdzielni obejmującymi:

- a) koszty wynagrodzeń i świadczeń należnych pracownikom zatrudnionym w komórkach funkcjonalnych Zarządu,
- b) wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej,
- c) wydatki samorządowe,
- d) odpis na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych pracowników w pkt. 3a),
- e) koszty bhp pracowników wymienionych w pkt. 3a),
- f) materiały biurowe wraz z kosztami zakupu,
- g) koszty utrzymania i wyposażenia biura Spółdzielni,
- h) amortyzację środków trwałych,
- i) prowizje bankowe za prowadzenie rachunków bankowych,
- j) koszty nie stanowiące kosztów uzyskania przychodów w rozumieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych,
- k) pozostałe koszty ogólne Spółdzielni;

4/ podatku od nieruchomości;

5/ remontów zasobów, które obejmują:

- a) koszty wynagrodzeń nadzoru i obsługi technicznej obiektów Spółdzielni,
- b) odpisy na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych,
- c) odpisy na fundusz remontowy od garaży i miejsc postojowych,
- d) odpisy na fundusz remontowy od lokali użytkowych i mienia spółdzielni,
- e) opłaty na legalizację i wymianę wodomierzy;

6/ dostawy wody i odprowadzenia ścieków jako surowca dla potrzeb zimnej i ciepłej wody;

7/ odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;

- 8/ dostawy gazu przewodowego w lokalach nie wyposażonych w indywidualne gazomierze;
- 9/ zużycia energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania;
- 10/ zużycia energii cieplnej na podgrzanie wody;
- 11/ opłat stałych c.o. i c.c.w.;
- 12/ obsługi własnych wymiennikowni ciepła obejmującymi:
 - a) koszty wynagrodzeń pracowników obsługi wymiennikowni,
 - b) odpis na Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych pracowników wymienionych w pkt. 12a) ,
 - c) koszty bhp pracowników wymienionych w pkt. 12a),
 - d) koszty energii elektrycznej,
 - e) koszty utrzymania pomieszczeń wymiennikowni ciepła,
 - f) materiały do konserwacji wraz z kosztami zakupu,
 - g) naprawy i remonty urządzeń wymiennikowych,
 - h) pozostałe koszty;
- 13/ usług obcych i świadczeń obejmujących:
 - a) konserwacji przyłączy instalacji telewizji kablowej oraz dostawy pakietu stalowego TVK,
 - b) konserwacji systemów domofonowych,
 - c) sprzątanie pomieszczeń wspólnych,
 - d) koszt rozliczenia podzielników.
- 14/ koszt gospodarowania odpadami komunalnymi.

§ 4

Rozróżnia się koszty zależne i niezależne od Spółdzielni:

- 1) Kosztami niezależnymi od Spółdzielni są:
 - a) koszty dostawy energii cieplnej;
 - b) koszty dostawy energii elektrycznej;
 - c) koszty dostawy wody i odbioru ścieków;
 - d) koszty odprowadzenia ścieków opadowych i roztopowych;
 - e) koszty dostawy gazu przewodowego;
 - f) koszty gospodarowania odpadami komunalnymi;
 - g) koszty konserwacji przyłączy instalacji telewizji kablowej oraz dostawy pakietu stalowego TVK;
 - h) koszty konserwacji systemów domofonowych;
 - i) koszty sprzątania pomieszczeń wspólnych;
 - j) koszty podatku od nieruchomości i opłat lokalnych.
2. Koszty zależne od Spółdzielni, są to wszystkie pozostałe koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wymienione w § 3 pkt 1,2,3,5 oraz 12.

§ 5

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wymienione w § 3 są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Rozliczenia kosztów, o których mowa w ust 1 dokonuje się zespołami nieruchomości /osiedlami/ lub poszczególnymi nieruchomościami w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.

Podstawą rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni i postanowienia niniejszego regulaminu.

§ 7

Jeśli w ciągu roku wystąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów opisanych w § 3, może być dokonywana korekta planu gospodarczo-finansowego oraz wysokości opłat za używanie lokali.

§ 8

Po zakończeniu roku kalendarzowego dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi według zasady „przychody minus koszty” z uwzględnieniem wyników lat poprzednich. Wynik rozliczenia stanowi przychód lub koszt roku następnego poszczególnych nieruchomości. Zbyt duża różnica pomiędzy przychodami a kosztami stanowi podstawę do zmiany wysokości opłat za użytkowanie lokali w ramach nieruchomości, w której występuje ta różnica.

III. FIZYCZNE JEDNOSTKI ROZLICZENIOWE:

§ 9

Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi mogą być odpowiednio:

- 1) odrębna nieruchomość,
- 2) lokal,
- 3) budynek,
- 4) klatka schodowa;
- 5) m² powierzchni użytkowej lokalu,
- 6) m³ wody i ścieków,
- 7) ilość osób zamieszkujących lokal,
- 8) ilość sztuk wodomierzy indywidualnych w lokalu,
- 9) wskazania podzielników kosztów ogrzewania,
- 10) udział w nieruchomości wspólnej,
- 11) m² powierzchni użytkowej gruntu,
- 12) inne jednostki, o ile dotyczą opłat niezależnych, a pozostają w zgodności z obowiązującymi przepisami.

§ 10

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu. W skład ich wchodzi: pokoje, kuchnie, przedpokoje, korytarze, hole, łazienki, ubikacje, spiżarnie, garderoby, alkowa oraz inne pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom użytkownika lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.
Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane i obudowane.

2. Powierzchnię pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od 2,2 m należy zaliczać do obliczeń w 100 %, o wysokości równej lub większej od 1,4 m, lecz mniejszej od 2,2 m - w 50%, o wysokości mniejszej od 1,4 m należy pominąć całkowicie.
3. Do powierzchni lokali mieszkalnych nie zalicza się powierzchni balkonów, tarasów, logii, antresol, wózkowni, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych na przechowywanie opału.

§ 11

1. Powierzchnię użytkową dla lokali użytkowych ustala się tak jak dla lokali mieszkalnych wliczając dodatkowo powierzchnię zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu oraz powierzchnię piwnic. Jeżeli wysokość tych lokali jest równa lub większa od 220 cm należy zaliczyć do obliczeń w 100 %, o wysokości równej lub większej od 140 cm, lecz mniejszej od 220 cm - 50% ich powierzchni, o wysokości mniejszej od 140 cm należy całkowicie pominąć.
2. W przypadku, gdy lokal użytkowy służy kilku użytkownikom, wspólne pomieszczenia sanitarne, korytarze, hole, pomieszczenia magazynowe, piwniczne i inne pomieszczenia przeznaczone do wspólnego korzystania należy rozliczać proporcjonalnie do powierzchni użytkowej przypadającej wyłącznie danemu użytkownikowi.
3. Powierzchnię użytkową garażu stanowi powierzchnia całego pomieszczenia.

§ 12

1. Powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przyjmuje się na podstawie powykonawczej dokumentacji technicznej budynku przyjętej i sprawdzonej w czasie jego odbioru technicznego według zasad określonych w PN-70/B-02365, z ewentualnym uwzględnieniem dodatkowej powierzchni powstałej w wyniku trwałego zabudowania korytarza na danej kondygnacji budynku.
2. W przypadku występujących wątpliwości bądź reklamowania przez użytkownika powierzchni użytkowej lokalu, powierzchnię tę ustala się komisyjnie poprzez pomiar pomieszczeń dokonany z natury, według zasad określonych w Polskiej Normie PN - 70/B - 02365.
3. Powierzchnie użytkowe do rozliczeń zaokrągla się do jednego miejsca po przecinku.

IV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI:

§ 13

1. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni ma na celu ich podział, na poszczególne grupy użytkowników lokali.
2. Rozliczanie kosztów powinno umożliwiać podział wydatków na związane:
 - 1) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz ich podziałem na części przypadające na dany lokal,

- 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- 3) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) z działalnością społeczną i kulturalną wspieraną przez Spółdzielnię.

§ 14

1. Koszty eksploatacji i utrzymania w podziale rodzajowym są ewidencjonowane na kontach analitycznych.
2. Na koniec każdego miesiąca do kosztów eksploatacji i utrzymania dolicza się koszty obsługi nieruchomości. Rozliczenia kosztów obsługi nieruchomości dokonuje się za pomocą klucza rozliczeniowego ustalonego udziałem przychodów z działalności podlegającej opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych jak i przychodów z działalności zwolnionej w ogólnej kwocie przychodów eksploatacyjnych. Ustalone wielkości kosztów rozlicza się kluczem przychodowym na poszczególne nieruchomości Spółdzielni w danym osiedlu z uwzględnieniem typu eksploatowanych lokali i wielkości ich powierzchni.
3. W koszty eksploatacji i utrzymania odnoszone są koszty ogólne Spółdzielni. Rozliczane są na podstawie *Regulaminu gospodarki finansowej BSM „ZGODA”*, zgodnie z art. 15 ust. 2 i 2a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych za pomocą klucza rozliczeniowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą w rocznym planie gospodarczo - finansowym.

§ 15

1. Koszty eksploatacji i utrzymania są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla wydzielonych w strukturze organizacyjnej Spółdzielni nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.
3. Podstawą do obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania jest średni roczny koszt w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej lokali.
4. Średni roczny koszt eksploatacji i utrzymania 1m² powierzchni użytkowej może być korygowany w zależności od rodzaju i wielkości kosztów przypadających na dane lokale, uwzględniając podział na: mieszkalne, użytkowe i garaże.
5. Dla lokali użytkowych średni koszt eksploatacji i utrzymania 1m² powierzchni użytkowej może być powiększony z tytułu atrakcyjności lokalizacji, większej intensywności użytkowania, wyższych opłat za wieczyste użytkowanie gruntów, wyższych stawek podatku od nieruchomości i ubezpieczenia mienia oraz z tytułu innych zwiększonych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię przy eksploatacji tych lokali.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nie obejmują utrzymania czystości w pomieszczeniach wspólnego użytku wewnątrz budynków tj. klatek schodowych, korytarzy piwnicznych, pomieszczeń przynależnych, pomieszczeń na rowery i wózki, pralni i suszarni, których sprzątanie wykonują sami użytkownicy lokali własnym staraniem i na własny koszt lub przez firmy zewnętrzne, które zajmują się sprzątaniem klatek schodowych.

Zasady tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty oraz ustalanie wysokości stawek odpisów określa odrębny *Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu na remonty*.

§ 17

1. Całkowite koszty energii elektrycznej zużytej do oświetlenia pomieszczeń wspólnych w budynkach mieszkalnych ewidencjonuje się na poszczególne osiedla i nieruchomości i rozlicza się na ogólną powierzchnię lokali mieszkalnych.
2. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali mieszkalnych kosztami energii elektrycznej zużytej w pomieszczeniach ogólnego użytku jest średni koszt zakupu energii elektrycznej w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej.
3. Użytkownik piwnicy lub innego dodatkowego pomieszczenia może za zgodą Spółdzielni korzystać z energii elektrycznej w tym pomieszczeniu do innych celów niż oświetlenie i wносить z tego tytułu dodatkową opłatę ryczałtową w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni lub opłatę obliczoną na podstawie wskazań zainstalowanego podlicznika.
4. Użytkownik garażu wyposażonego w instalację elektryczną pokrywa koszty energii elektrycznej wynikające ze wskazań licznika /podlicznika/ zainstalowanego w garażu i ceny obowiązującej na dzień odczytu za 1 kWh.
5. Użytkownik garażu zobowiązany jest do umożliwienia wejścia do garażu upoważnionemu przedstawicielowi Spółdzielni lub przedstawicielowi firmy rozliczającej działającej w jej imieniu, w celu dokonania odczytu stanu licznika /podlicznika/ energii elektrycznej oraz jego kontroli i sprawdzenia jakości plomb.
6. Odczyty liczników /podliczników/ energii elektrycznej w garażach dokonywane są nie rzadziej niż 2 razy w roku.
7. Różnica pomiędzy wskazaniem licznika głównego zainstalowanego w zespole garażowym a sumą wskazań liczników /podliczników/ rozliczana jest odpowiednio do powierzchni użytkowej garaży znajdujących się w zespole garażowym. Opłatę ryczałtową na pokrycie tej różnicy ustala się w zł/m² p.u. w opłacie miesięcznej.
8. Koszty energii elektrycznej zużytej do oświetlenia terenów i placów wokół budynków i garaży spółdzielczych rozliczane są odpowiednio do powierzchni użytkowej lokali lub garaży znajdujących się na danej nieruchomości.
9. Stawki opłat na pokrycie kosztów energii elektrycznej zużytej w pomieszczeniach ogólnego użytku, garażach spółdzielczych oraz do oświetlenia terenów i placów ustala Zarząd Spółdzielni po pozytywnej opinii Rady Nadzorczej.
10. W przypadku stwierdzenia kradzieży energii elektrycznej z obwodu administracyjnego budynku, użytkownikowi lokalu zostanie naliczona dodatkowa opłata za nielegalny pobór energii elektrycznej na podstawie przepisów stosowanych przez dostawcę energii elektrycznej. W każdym takim przypadku powiadamia się organy ścigania.
11. W przypadku zmiany użytkownika garażu lub lokalu wyposażonego w podlicznik, następcą prawnym przejmującym wszelkie skutki rozliczeń finansowych zużycia energii elektrycznej.

§ 18

Zasady ewidencji i rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków, gazu przewodowego oraz energii cieplnej określają odrębne regulaminy. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, następcą prawny przejmuje wszelkie skutki rozliczeń finansowych zużycia wyżej wymienionych mediów.

§ 19

1. Ewidencji i rozliczania kosztów konserwacji przyłączy telewizji kablowej w ramach pakietu stalowego TVK do lokali mieszkalnych dokonuje się na poszczególne nieruchomości.
2. Od każdego lokalu mieszkalnego, do którego dostarczany jest sygnał telewizji kablowej pakietu stalowego TVK, pobiera się w imieniu dostawcy sygnału miesięczną opłatę w wysokości ustalonej przez tego dostawcę zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową.

§ 20

1. Koszty konserwacji i utrzymania systemów domofonowych ewidencjonuje się na nieruchomości i rozlicza na poszczególne klatki schodowe.
2. Rozliczenia kosztów konserwacji domofonów dokonuje się na poszczególne lokale podłączone do instalacji domofonowej zgodnie z obowiązującą w tym zakresie umową zawartą pomiędzy Spółdzielnią a podmiotem świadczącym usługi w zakresie konserwacji i utrzymania domofonów.

§ 21

1. Koszty sprzątania pomieszczeń wspólnych ewidencjonuje się na nieruchomości i rozlicza na poszczególne klatki schodowe, których mieszkańcy wyrazili chęć usługi.
2. Opłatę pobiera się w imieniu dostawcy usług w wysokości ustalonej zgodnie z zawartą umową pomiędzy Spółdzielnią a dostawcą usługi.

§ 22

3. Koszty korespondencji (dotyczy druków za opłatę za lokale mieszkalne i inne z tym związane) obciążają lokale mieszkalne, których właściciele wyrazili chęć otrzymywania korespondencji w sposób inny niż dostarcza zwyczajowo korespondencję Spółdzielnia.
4. Opłatę pobiera się wraz z opłatą za lokal mieszkalny w ustalonej przez Zarząd Spółdzielni wysokości po pisemnym oświadczeniu właściciela lokalu.

§ 23

Poza kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia posiada zobowiązania z innych tytułów na które składają się pozostałe koszty operacyjne i koszty finansowe, które rozliczane są po zakończeniu roku obrachunkowego z przychodami operacyjnymi i przychodami finansowymi oraz inne przychody i koszty wynikające ze sprzedaży materiałów z odzysku z gzm. Wynik ten przypadający na nieruchomości z podziałem na działalność opodatkowaną i zwolnioną z podatku dochodowego rozlicza się proporcjonalnie do przychodów tych nieruchomości.

V. ZASADY USTALANIA MIESIĘCZNYCH OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI.

§ 24

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi określone w § 3 przypadające na poszczególne lokale są podstawą do ustalania opłat za używanie tych lokali.

§ 25

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal mogą być w części pokryte pożytkami z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej;
2. Udział w pożytkach i innych przychodach przysługuje:
 - 1) członkom Spółdzielni w wysokości ustalonej uchwałą Zarządu Spółdzielni po zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - 2) właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej.
3. Osoby niebędące członkami, którym przysługują prawa odrębnej własności lokali wnoszą odpowiednio wyższe od członków Spółdzielni opłaty za używanie lokali, w przypadku, gdy pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

§ 26

Stawki opłat za używanie lokali ustalane są odrębnie dla:

- 1) lokali mieszkalnych;
- 2) garaży, miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym;
- 3) lokali użytkowych.

§ 27

1. Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże ustalane są przez Zarząd Spółdzielni w zależności od tytułu prawnego do zajmowanego lokalu, tj. odrębnie dla:
 - 1) lokali użytkowanych na zasadach spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu;
 - 2) lokali stanowiących odrębną własność członków;
 - 3) lokali stanowiących odrębną własność właścicieli nie będących członkami Spółdzielni;
 - 4) lokali zajmowanych bez tytułu prawnego;
 - 5) lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni.

§ 28

Decyzję o wysokości stawek opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże oraz terminach wprowadzenia ich w życie podejmuje Zarząd Spółdzielni na podstawie uchwalonego planu gospodarczo-finansowego na dany rok. Decyzja o wysokości stawek

opłat za lokale mieszkalne, użytkowe własnościowe i odrębna własność i garaże podejmowana jest po uprzednim zasięgnięciu opinii Rady Nadzorczej.

§ 29

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokali są obowiązani do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów związanych:
 - 1/ z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2/ z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów związanych:
 - 1/ z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2/ z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3/ z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów związanych:
 - 1/ z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2/ z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3/ z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego obowiązana jest płacić odszkodowanie w wysokości odpowiadającej wysokości opłat należnych za używanie lokali od członka Spółdzielni.

§ 30

1. Użytkownik lokalu mieszkalnego zajmujący dla swoich potrzeb dodatkowe pomieszczenie, takie jak: pralnia, suszarnia, piwnica, wózkownia lub inne uiszcza za nie dodatkową opłatę miesięczną ustaloną przez Zarząd Spółdzielni.
2. Opłata, o której mowa w ust. 1 wnoszona jest łącznie z miesięczną opłatą za używanie lokalu mieszkalnego.

§ 31

Przypadające na lokal służący potrzebom własnym Spółdzielni koszty określone w § 3 obciążają koszty działalności, której ten lokal służy.

§ 32

1. Miesięczne opłaty za lokale przeznaczone są na pokrycie:
 - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania;
 - 2) kosztów energii elektrycznej zużytej do oświetlenia pomieszczeń wspólnych;
 - 3) kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków;
 - 4) kosztów dostawy gazu przewodowego do lokali bez pomiaru indywidualnego;
 - 5) kosztów remontów i napraw;
 - 6) kosztów centralnego ogrzewania;
 - 7) kosztów centralnej ciepłej wody;

- 8) kosztów konserwacji przyłączy instalacji TVK i dostawy pakietu stalowego TVK;
 - 9) kosztów konserwacji systemów domofonowych;
 - 10) kosztów sprzątnięcia klatek schodowych.
2. Użytkownik lokalu zgodnie z podpisaną umową dotyczącą rozłożenia wkładów budowlanych na raty z odsetkami od tej raty, dokonuje spłaty łącznie z opłatami za używanie lokalu.

§ 33

1. Opłatę miesięczną za dany lokal ustala się poprzez przemnożenie stawek opłat określonych dla poszczególnych rodzajów kosztów przez ilość jednostek rozliczeniowych przypadających na ten lokal.
2. Miesięczną opłatę za używanie lokalu oblicza się z uwzględnieniem odpowiednich stawek podatku od towarów i usług, zgodnie z obowiązującymi w tej mierze przepisami.
3. Wyliczoną opłatę miesięczną zaokrągla się do dwóch miejsc po przecinku, według zasad obowiązujących w rachunkowości.
4. Opłata za używanie dodatkowych pomieszczeń piwnicznych i ogólnodostępnych uregulowana jest Uchwałą Zarządu Spółdzielni. Wynajęcie pomieszczeń wspólnego użytku na wniosek osoby zainteresowanej, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębna własność wymaga uprzedniej pozytywnej opinii Rady Osiedla.

VI. UISZCZANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 34

1. Opłaty za używanie lokalu mieszkalnego i garażu powinny być uiszczane za okresy miesięczne do dnia 25-go każdego miesiąca.
2. Opłaty za używanie lokalu użytkowego powinny być uiszczane w terminie określonym w umowie zawartej z użytkownikiem lokalu na podstawie faktury VAT.

§ 35

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia go do dyspozycji użytkownika, a ustaje z dniem zbycia lub przejęcia lokalu przez Spółdzielnię.
2. Obowiązek uiszczania opłat spoczywa również na małżonku członka, gdy spółdzielcze prawo do lokalu należy także do niego i to niezależnie od tego czy jest członkiem Spółdzielni.
3. Spadkobierca, od chwili śmierci członka, obowiązany jest do przejęcia wszelkich zobowiązań po byłym członku wobec Spółdzielni oraz do wnoszenia bieżących opłat za lokal. Jeżeli spadkobierców jest kilku, do uiszczania opłat obowiązani są od chwili śmierci członka, wszyscy spadkobiercy, przy czym odpowiedzialność jest solidarna.
4. Użytkownik lokalu nie może potrącać swoich należności z opłat wnoszonych do Spółdzielni oraz samowolnie obniżać ich wysokości. Jeżeli kwota wpłacona jest niższa od

należnej opłaty to zalicza się ją w pierwszej kolejności na poczet opłat za dostarczoną energię cieplną i pozostałe koszty eksploatacji.

5. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić użytkowników lokali co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. O opłatach niezależnych od Spółdzielni zawiadomienie następuje co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie w formie zawiadomienia wywieszanego na klatkach schodowych.
6. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat na drodze postępowania sądowego lub wewnątrzspółdzielczego. Wystąpienie na drogę sądową nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w dotychczasowej wysokości z wyłączeniem opłat niezależnych od Spółdzielni.

§ 36

1. Za opłaty, o których mowa w § 32 regulaminu solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 37

W okresie używania lokalu zamiennego użytkownik lokalu wnosi opłaty jedynie za używanie tego lokalu. Opłaty za używanie lokalu zamiennego bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie mogą być wyższe niż opłaty za używanie lokalu dotychczasowego.

§ 38

1. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w § 32, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, przepis art. 16 ustawy o własności lokali stosuje się odpowiednio (Dz.U z 2020r. poz. 1910). Z żądaniem, o którym mowa w tym przepisie, występuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej.
2. Jeżeli właściciel lokalu zalega długotrwale z zapłatą należnych od niego opłat lub wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Zarząd Spółdzielni na wniosek większości właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości może w trybie procesu żądać sprzedaży lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Właścicielowi, którego lokal został sprzedany nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ 39

1. Od niewpłaconych terminowo należności Spółdzielnia nalicza i pobiera odsetki ustawowe:
 - 1) za lokale mieszkalne i garaże od pierwszego dnia następnego miesiąca po upływie terminu płatności. Wysokość ich ustala się jak dla odsetek ustawowych za opóźnienie w opłatach.
 - 2) za lokale użytkowe oraz od innych należności od następnego dnia po upływie terminu płatności. Wysokość ich ustala się jak dla odsetek ustawowych dla transakcji handlowych.
2. Decyzję w sprawie częściowego lub całkowitego umorzenia, odstąpienia od naliczania czy odpracowania należnych odsetek – na umotywowany wniosek użytkownika lokalu podejmuje Zarząd Spółdzielni.

VI. ZASADY USTALANIA CZYNSZÓW NAJMU I DZIERŻAWY.**§ 40**

1. Stawki czynszu najmu za lokale mieszkalne wynajmowane, stanowiące własność Spółdzielni ustala Zarząd Spółdzielni.
2. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i remontów ponoszonym przez członków Spółdzielni.
3. Czynsz za najem lokalu mieszkalnego płatny jest za okresy miesięczne do dnia 25-go każdego miesiąca.

§ 41

1. Stawki czynszu najmu dla lokali użytkowych i garaży wynajmowanych lub wdzierżawianych ustalane są w wartościach netto:
 - 1) w drodze negocjacji,
 - 2) w drodze konkursu ofert.
2. Ustalona w trybie przepisów ust. 1 stawka czynszu nie może być niższa od rzeczywistych kosztów przypadających na 1m² powierzchni użytkowej danego lokalu lub garażu.
3. Najemcy lub dzierżawcy lokali, o których mowa w ust. 1 opłacają czynsz zgodnie z zawartą w trybie przepisów Kodeksu cywilnego umową najmu lub dzierżawy.
4. Czynsz najmu płatny jest w terminie zgodnym z zawartą umową na podstawie faktury VAT.

§ 42

Osoba zajmująca lokal użytkowy bezumownie tj. po ustaniu stosunku najmu lub dzierżawy uiszcza na rzecz Spółdzielni:

- 1) czynsz miesięczny w dotychczasowej wysokości, wynikającej z posiadanego uprzednio tytułu prawnego /umowy najmu lub umowy dzierżawy/;
- 2) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości nie większej niż 100 % czynszu wymienionego w pkt. 1.

- 2) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości nie większej niż 100 % czynszu wymienionego w pkt 1.

§ 43

1. Za dzierżawę gruntów stanowiących własność lub będących w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni zajętych pod kioski, pawilony handlowo-usługowe, garaże, miejsca postojowe, drogi dojazdowe, reklamy lub na inne cele pobierany jest czynsz.
2. Czynsz płatny jest w terminie zgodnym z zawartą umową na podstawie faktury VAT.
3. Grunt zajęty pod obiekty wymienione w ust. 1 obejmuje odpowiednio powierzchnię zabudowy wraz z dojazdami i dojazdami lub powierzchnię ograniczoną ogrodzeniem.
4. Szczegółowe warunki najmu lub dzierżawy określa umowa.
5. Przepisy § 42 stosuje się odpowiednio.

§ 44

1. Na gruntach i obiektach Spółdzielni mogą być umieszczane reklamy plastyczne lub świetlne oraz szyldy zgodnie z zawartą umową.
2. Szczegółowe warunki umieszczenia reklam i szyldów na nieruchomościach Spółdzielni określają *Zasady umieszczenia reklam i szyldów na nieruchomościach Spółdzielni* uchwalone Uchwałą Nr 21/2009 Zarządu Białskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” z dnia 11 lutego 2009r.

VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 45

Traci moc „Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za lokale” uchwalony Uchwałą Nr 31/2011 Rady Nadzorczej BSM „ZGODA” w Białej Podlaskiej z dnia 14 listopada 2011 roku.

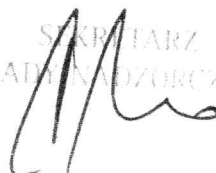
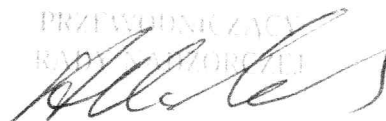
§ 46

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Białskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” w Białej Podlaskiej Uchwałą Nr 11/2021 z dnia 19 lipca 2021r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.

**R A D A
NADZORCZA BSM
"ZGODA"**

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Biała Podlaska, 19 lipiec 2021r.