

REGULAMIN

zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni lokalami stanowiącymi mienie innych osób oraz zasad ustalania i wnoszenia opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Elemencik” w Białymstoku

Rozdział I. Podstawa prawna

Regulamin niniejszy został opracowany na podstawie:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982 r.- Prawo Spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz.1848 z późn. zm.),
2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz.1116 z późn. zm.),
3. Ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tj. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz.1115 z późn. zm.),
4. Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz.903 z późn. zm.),
5. Ustawa z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tj. Dz. U. z 1996r. Nr 132 poz. 622 z późn. zm.),
6. Ustawa z dnia 1 lipca 2011r. – o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw (tj. Dz. U. z 2011r. Nr 152 poz. 897 z późn. zm.),
7. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Elemencik” w Białymstoku.

Rozdział II. Postanowienia ogólne

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali w nieruchomości, kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Postanowienia Regulaminu stosuje się do:
 - a) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie i własnościowe),
 - b) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
 - c) osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - d) właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni,
 - e) osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego,
 - f) najemców lokali.
3. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości to zespół czynności realizowanych przez Spółdzielnię mających na celu właściwe funkcjonowanie wszystkich lokali i innych pomieszczeń położonych w określonej nieruchomości w należyтым stanie technicznym.
4. Koszty niezależne od Spółdzielni stanowią w szczególności:
 - a) koszty dostawy energii elektrycznej,
 - b) koszty dostawy energii cieplnej (do celów c.o. i podgrzania wody),
 - c) koszty dostawy gazu,
 - d) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
 - e) opłaty publicznoprawne.

5. Wszystkie inne koszty nie wymienione w wyżej wymienionym punkcie stanowią koszty zależne od Spółdzielni.
6. Podstawą ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali jest roczny plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej oraz postanowienia niniejszego Regulaminu.
7. Jeżeli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w uwarunkowaniach gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwałą o korekcie planu oraz ewentualnej korekcie wysokości opłat podejmuje Rada Nadzorcza.
8. Koszty i przychody z opłat za użytkowanie lokali, o których mowa w art.4 ust. 1 - 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie dla każdej nieruchomości.
9. Wpływy i wydatki funduszu remontowego podlegają ewidencji na poszczególne nieruchomości.
10. Okresem rozliczeniowym jest rok bilansowy pokrywający się z rokiem kalendarzowym.
11. Jednostką rozliczeniową służącą do obciążania kosztami poszczególnych lokali jest:
 - a) m² powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości,
 - b) wskazania urządzeń pomiarowych w lokalu,
 - c) liczba lokali w nieruchomości,
 - d) liczba urządzeń pomiarowych,
12. Dla celów rozliczenia kosztów lokali oraz ustalania opłat za ich użytkowanie powierzchnię użytkową lokalu przyjmuje się w oparciu o uchwały Zarządu Spółdzielni w sprawie określenia odrębnej własności.
13. W przypadku zawarcia umowy przekształcenia spółdzielczego prawa do lokalu w prawo własności zmiana zasad dotyczących kosztów i wysokości opłat za użytkowanie lokali obowiązuje od 1-go dnia następnego miesiąca po miesiącu, w którym nastąpiło zawarcie umowy.

Rozdział III. Zasady kwalifikowania kosztów

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych i użytkowych w nieruchomości stanowią:
 - a) koszty podatku od nieruchomości za lokal,
 - b) koszty opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - c) koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania,
 - d) koszty dostawy energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody,
 - e) koszty usług rozliczenia centralnego ogrzewania w lokalu,
 - f) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - g) koszty dostawy gazu do lokali nie posiadających indywidualnych gazomierzy,
 - h) koszty konserwacji instalacji domofonowej,
 - i) koszty opłaty stałej od wodomierza.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania garaży w nieruchomości stanowią koszty podatku od nieruchomości za garaż.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej w szczególności stanowią:
 - a) koszty utrzymania zieleni i czystości,
 - b) koszty konserwacji w zakresie należącym do Spółdzielni, w tym: koszty utrzymania konserwatorów, badań i przeglądów obowiązkowych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, itp.
 - c) koszty podatku od nieruchomości wspólnej i nieruchomości gruntowej,

- d) koszty opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów - dotyczy tylko nieruchomości wspólnych leżących na gruncie z prawem do ich wieczystego użytkowania,
 - e) koszty dostawy energii elektrycznej, w tym oświetlenia terenów znajdujących się w nieruchomości wspólnej,
 - f) koszty ubezpieczenia majątkowego,
 - g) koszty zarządzania i administracji, w tym: koszty zarządu nieruchomością wspólną, koszty organów samorządowych,
 - h) koszty odpisu na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - i) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków nieruchomości wspólnej (woda techniczna dla budynku lub zespołu budynków w nieruchomości),
 - j) koszty innych usług nie wymienionych powyżej a stanowiących koszty eksploatacji nieruchomości wspólnych.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni stanowią:
- a) koszty lokali wykorzystywanych bezpośrednio do działalności podstawowej Spółdzielni (pomieszczenia biurowe, gospodarcze) – koszty wymienione w Rozdziale III. pkt 1 i 3 z wyłączeniem pkt 3 b, c, h, j) niniejszego Regulaminu,
 - b) koszty lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz gruntów przeznaczonych do wynajmu lub dzierżawy – koszty wymienione w Rozdziale III. pkt 1 i 3 niniejszego Regulaminu,
 - c) koszty nieruchomości gruntowych przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w zasobach Spółdzielni:
 - koszty podatku od nieruchomości gruntowej,
 - koszty opłaty za wieczyste użytkowanie,
 - koszty utrzymania zieleni i czystości,
 - koszty konserwacji i remontów,
 - koszty dostawy energii elektrycznej, w tym oświetlenie terenu,
 - koszty pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni.
5. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię stanowią:
- a) koszty eksploatacji i utrzymania lokali, w których prowadzona jest działalność – koszty wymienione w pkt 1 i 3 z wyłączeniem pkt 3. b, c, h, j) niniejszego Regulaminu,
 - b) koszty osobowe osób zatrudnionych do prowadzenia tej działalności,
 - c) inne koszty bezpośrednio związane z tą działalnością.
6. Pozostałe koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych nie wymienione powyżej (w nieruchomościach, których to dotyczy) stanowią zobowiązania długoterminowe z tytułu spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię wraz z odsetkami na budownictwo mieszkaniowe – zgodnie z ustawą z dnia 30 listopada 1995 roku o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych.

Rozdział IV. Zasady rozliczania kosztów

A. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania lokali w nieruchomości

1. Koszty podatku od nieruchomości przypadające na poszczególne lokale w nieruchomości z wyłączeniem lokali o statusie odrębnej własności ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie dla każdej nieruchomości. Podatek od nieruchomości lokali o

statusie odrębnej własności rozliczany jest bezpośrednio przez właścicieli lokali w Urzędzie Miejskim w Białymstoku.

2. Koszty opłaty z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi ewidencjonuje się odrębnie dla lokali mieszkalnych i użytkowych dla każdego budynku w nieruchomości w wysokości ustalonej uchwałą Rady Miasta Białystok.
3. Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody na poszczególne lokale oraz koszty usługi rozliczenia dostawy ciepła określa „Regulamin zasad rozliczenia kosztów i wnoszenia opłat z tytułu dostawy mediów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Elemencik” w Białymstoku.
4. Rozliczanie kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków do lokalu określa „Regulamin zasad rozliczenia kosztów i wnoszenia opłat z tytułu dostawy mediów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Elemencik” w Białymstoku.
5. Koszty dostawy gazu do poszczególnych lokali w nieruchomościach, w których występują zbiorcze gazomierze ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdego budynku w nieruchomości a ich sposób określa „Regulamin zasad rozliczenia kosztów i wnoszenia opłat z tytułu dostawy mediów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Elemencik” w Białymstoku.

B. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej

1. Udział w nieruchomości wspólnej członka Spółdzielni, osoby której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych w danej nieruchomości.
2. Udział w nieruchomości wspólnej zostaje określony uchwałą Zarządu Spółdzielni.
3. Ustalony udział w nieruchomości wspólnej stanowi podstawę rozliczenia przez Spółdzielnię kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnej.
4. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. W skład nieruchomości wspólnej wchodzi elementy o zróżnicowanym stopniu związania z lokalami (w tym: pralnie, suszarnie, pomieszczenia gospodarcze, klatki schodowe, korytarze, elementy infrastruktury technicznej, drogi, chodniki, drobne formy architektoniczne, pomieszczenia węzła cieplnego, pomieszczenia i urządzenia węzła wodociągowego, zieleń, itp.).
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonuje i rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości według faktycznie poniesionych kosztów na nieruchomości.
6. Podstawę obciążenia poszczególnych nieruchomości kosztami stanowią faktury lub inne dokumenty księgowe potwierdzające fakt ich poniesienia.
7. W przypadku braku możliwości określenia kosztów przypadających na daną nieruchomość, a dotyczących kilku nieruchomości, koszty te rozlicza się proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w tych nieruchomościach.
8. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozlicza się proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach, którą stanowi powierzchnia przyjęta do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej z wyjątkiem:
 - a) koszty konserwacji instalacji domofonowej rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do liczby lokali mieszkalnych w nieruchomości wyposażonych w instalację domofonową,
 - b) koszty zarządzania i administracji rozlicza się zgodnie z pkt E w rozdziale IV,

- c) koszty opłaty stałej do wodomierza rozlicza się na poszczególne nieruchomości według ilości wodomierzy w lokalach mieszkalnych danej nieruchomości,
- d) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków wynikające z różnicy między odczytem wodomierza głównego a indywidualnymi wodomierzami w lokalach rozlicza się zgodnie z Regulaminem zasad rozliczenia kosztów i wnoszenia opłat z tytułu dostawy mediów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Elemencik”,
- e) koszty energii elektrycznej do celów oświetlenia terenu rozlicza się zgodnie z Regulaminem zasad rozliczenia kosztów i wnoszenia opłat z tytułu dostawy mediów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Elemencik”.

C. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni:

- 1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia wykorzystywanego bezpośrednio do działalności podstawowej ewidencjonuje i rozlicza się według miejsc ich powstawania.
- 2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni wykorzystywanego do działalności podstawowej rozlicza się proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach. Nie obciąża się tymi kosztami kosztów eksploatacji i utrzymania lokali użytkowych wykorzystywanych na potrzeby własne i będących w najmie.
- 3. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wynajmu lub dzierżawy rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości według zasad określonych w Rozdziale IV. pkt A, B niniejszego Regulaminu
- 4. Pożytki i przychody z nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni rozlicza się jako przychody z własnej działalności gospodarczej.

D. Koszty eksploatacji i utrzymania garaży

- 1. Koszty eksploatacji i utrzymania garaży ewidencjonuje i rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości.
- 2. Koszty energii elektrycznej zużytej do oświetlenia wyodrębnionej nieruchomości garażowej rozlicza się zgodnie z Regulaminem zasad rozliczenia kosztów i wnoszenia opłat z tytułu dostawy mediów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Elemencik” w Białymstoku.

E. Koszty zarządzania i administracji

- 1. Koszty zarządzania i administracji stanowią:
 - a) wynagrodzenie wraz z narzutami oraz pozostałe świadczenia na rzecz pracowników Spółdzielni,
 - b) koszty utrzymania pomieszczenia biurowego,
 - c) ubezpieczenia i obsługa prawna,
 - d) wydatki samorządowe,
 - e) amortyzacja i pozostałe wydatki,
 - f) koszty utrzymania pomieszczenia gospodarczego (punkt przyjęć dzielnicowych III komisariatu Policji w Białymstoku),
- 2. Koszty zarządzania i administracji stanowiące element kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonuje się na odrębnym koncie księgowym i rozlicza na poszczególne rodzaje działalności do ustalonej struktury sprzedaży z podziałem na sprzedaż opodatkowaną i zwolnioną.

3. Rozliczanie kosztów zarządzania i administracji według poszczególnych kierunków działalności operacyjnej będzie dokonywane w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z poszczególnych źródeł w ogólnej kwocie przychodów Spółdzielni.
4. Koszty związane ze sprzedażą zwolnioną rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości z podziałem na typy lokali w danej nieruchomości proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości.

F. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej

1. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej stanowią:
 - a) koszty eksploatacji i utrzymania lokalu, w którym prowadzona jest działalność,
 - b) wynagrodzenie wraz z narzutami oraz pozostałe świadczenia na rzecz pracowników tej działalności,
 - c) inne koszty związane bezpośrednio z tą działalnością.
2. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię ewidencjonuje się na wyodrębnionym koncie księgowym.
3. W przypadku rezygnacji lub wykreślenia z członkostwa w Spółdzielni zmiana wysokości opłat dla członka Spółdzielni następuje od miesiąca następnego po miesiącu, w którym nastąpiła zmiana.
4. Koszty te finansowane są zgodnie z „Regulaminem prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na rzecz członków i ich rodzin zamieszkałych w budynkach SM „Elemencik” w Białymstoku.
5. Różnica między kosztami a przychodami z tej działalności stanowi stratę lub dochód z działalności opodatkowanej.

G. Opłaty na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

1. Opłaty z tytułu funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych wynikają z potrzeb remontowych Spółdzielni i wynikają z zatwierdzonego planu remontów na rok ustalania opłat.
2. Stawki opłat na fundusz remontowy mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości.
3. Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych ustala się według stawek w zł /m² zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i wydatkowania funduszu na remonty określa „Regulamin tworzenia i wydatkowania środków na remonty zasobów mieszkaniowych SM „Elemencik” w Białymstoku.

Rozdział V. Zasady ustalania opłat za użytkowanie

A. Zasady podstawowe

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (lokatorskie lub własnościowe) są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz niniejszego Regulaminu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,

- b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych;
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz niniejszego Regulaminu.
3. Członkowie Spółdzielni wnoszą również opłaty na pokrycie kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni.
 4. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz niniejszego Regulaminu.
 5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni oraz niniejszego Regulaminu.
 6. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni wypełniają obowiązki w zakresie regulowania opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, z wyłączeniem obowiązku wnoszenia opłat na pokrycie kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
 7. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni zobowiązani są do wnoszenia opłat na pokrycie pozostałych kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych określonych w Rozdziale III pkt 6.
 8. Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego są obowiązane pokrywać odszkodowanie odpowiadające wysokości obowiązujących opłat za użytkowanie lokalu do dnia opróżnienia lokalu mieszkalnego, zgodnie z art.18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
 9. Najemcy lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu są zobowiązani do pokrycia kosztów, o których mowa w Rozdziale III pkt 1, 2, 3 niniejszego Regulaminu oraz obowiązani są wносить opłaty wynikające z zawartych umów najmu.
 10. Wysokość opłat pobieranych przez Spółdzielnię uchwała Rada Nadzorczą zgodnie z kompetencjami wynikającymi ze Statutu Spółdzielni.
 11. Opłaty wyżej wymienione ustalane są w oparciu o plan gospodarczo-finansowy zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej, w którym uwzględnia się wysokość planowanych do poniesienia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określonych w Rozdziale III pkt 1, 2, 3 niniejszego Regulaminu.
 12. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na

drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

B. Zasady ustalania opłat dla użytkowników lokali zajmujących lokale stanowiące własność Spółdzielni

1. Użytkownicy lokali, którzy zajmują lokale stanowiące własność Spółdzielni tj. lokale zajmowane na podstawie spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa, w najmie oraz bez tytułu prawnego zobowiązani są do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów określonych w Rozdziale III pkt 1, 2, 3 niniejszego Regulaminu.
2. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali określonych w Rozdziale III pkt 1. niniejszego Regulaminu ustalane są według następujących zasad:
 - a) opłaty na pokrycie kosztów podatku od nieruchomości przypadającego na dany lokal ustala się na podstawie stawek określonych uchwałą Rady Miasta Białystok,
 - b) opłaty z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi ustala się zgodnie z uchwałą Rady Miasta Białystok,
 - c) opłaty na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody zimnej oraz na pokrycie kosztów usługi rozliczenia dostawy ciepła ustala się i rozlicza zgodnie z Regulamin zasad rozliczenia kosztów i wnoszenia opłat z tytułu dostawy mediów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Elemencik” w Białymstoku,
 - d) opłaty na pokrycie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków ustala się i rozlicza zgodnie z Regulamin zasad rozliczenia kosztów i wnoszenia opłat z tytułu dostawy mediów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Elemencik” w Białymstoku,
 - e) opłaty na pokrycie kosztów dostawy gazu do lokalu w nieruchomościach, w których występują zbiorcze gazomierze ustala się i rozlicza zgodnie z Regulamin zasad rozliczenia kosztów i wnoszenia opłat z tytułu dostawy mediów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Elemencik” w Białymstoku.
3. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni określonych w Rozdziale III pkt 1, 2 niniejszego Regulaminu ustalane są według następujących zasad:
 - a) opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni odpowiadają wysokości planowanych do poniesienia w danym roku kosztów. Opłaty ustala się do m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach.
 - b) opłaty na konserwację instalacji domofonowej ustala się w przeliczeniu na lokal w wysokości stawki za konserwację domofonów wynikającej z umowy zawartej z podmiotem gospodarczym odpowiedzialnym za ich utrzymanie w sprawności,
 - c) opłaty dla najemców lokali mieszkalnych i o innym przeznaczeniu stanowiących własność Spółdzielni oraz dzierżawców terenu wynikają z indywidualnych stawek najmu lub dzierżawy terenu określonych w umowach. Wysokość opłat za wynajem lokali lub dzierżawę terenu ustala Zarząd Spółdzielni,
 - d) opłaty za lokale zajmowane bez tytułu prawnego wnoszone są na zasadach określonych w Rozdziale V pkt B 2 i B 3.

C. Zasady ustalania opłat dla właścicieli lokali będących członkami Spółdzielni

1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (z wyłączeniem podatku od nieruchomości i opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi), ustalane są według zasad określonych w Rozdziale V pkt B 2 niniejszego Regulaminu.
2. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej (z wyłączeniem podatku od nieruchomości i opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi), nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni ustalane są według zasad określonych w Rozdziale V pkt B 3 niniejszego Regulaminu.

D. Zasady ustalania opłat dla właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni

1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (z wyłączeniem podatku od nieruchomości i opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi), ustala się według zasad określonych w Rozdziale V pkt B 2 niniejszego Regulaminu.
2. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej (z wyłączeniem podatku od nieruchomości i opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi), nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni ustalane są według zasad określonych w Rozdziale V pkt B 3 niniejszego Regulaminu (bez prawa do korzystania z pożytków i przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni).

E. Zasady ustalania pozostałych opłat

1. Członkowie Spółdzielni wnoszący o sporządzenie odpisów lub kopii dokumentów wnoszą opłatę w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą. Statut Spółdzielni i Regulaminy uchwalone na podstawie Statutu członek otrzymuje bezpłatnie.
2. Użytkownicy lokali wynajmujący pomieszczenia gospodarcze tj. suszarnie, pomieszczenia administracyjne itp. nieprzypisane do lokali mieszkalnych wnoszą opłatę w wysokości uchwalonej przez Zarząd Spółdzielni. Opłaty za wynajem w/w pomieszczeń stanowią pożytki z nieruchomości wspólnej.
3. Użytkownicy lokali, którzy dokonali zabudowy korytarza lub przesunięcia ścianki logii wnoszą opłatę w wysokości odpowiadającej stawce za m² opłaty z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości lokali mieszkalnych w danej nieruchomości.
4. Za wszelkie naprawy wewnątrz lokali bądź odnowienie lokali zaliczane do obowiązków użytkowników a wykonane przez Spółdzielnię, użytkownicy lokali wnoszą dodatkową odpłatność (poza opłatami naliczanymi za użytkowanie lokali). Opłata ta jest ustalona w oparciu o koszt roboczogodziny pracy konserwatorów zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
5. W uzasadnionych przypadkach, gdy sposób użytkowania lokalu mieszkalnego lub pomieszczeń do niego przynależnych powoduje wzrost kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, w oparciu o kalkulacje kosztów użytkownik lokalu wnosi dodatkową opłatę.

Rozdział VI. Rozliczanie kosztów i opłat wnoszonych na pokrycie kosztów

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w art.4 ust.1 – 2 i 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Zasada określona w pkt.1 nie dotyczy różnicy między kosztami a przychodami z opłat za centralne ogrzewanie, podgrzanie wody oraz zimną wodę i odprowadzanie ścieków, która podlega rozliczeniu indywidualnemu z użytkownikami lokali w odpowiednich

okresach rozliczeniowych przyjętych dla nieruchomości zgodnie z odrębnymi regulacjami dotyczącymi rozliczania tych kosztów.

3. Rozliczanie różnicy między kosztami a wnoszonymi opłatami przez właścicieli lokali podlega tym samym zasadom jak w rozdziale VI pkt 1 – 2 niniejszego Regulaminu dopóki nie wystąpią sytuacje określone w art. 24.1 i art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Różnica między kosztami a przychodami z najmu i dzierżawy mienia stanowiącego własność Spółdzielni określonego jako własna działalność gospodarcza podlega (po potrąceniu podatku dochodowego od osób prawnych) podziałowi po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
5. Różnica między kosztami a przychodami z pozostałej działalności finansowej, operacyjnej, stratami a zyskami nadzwyczajnymi stanowi dochód z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni podlegający podziałowi zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

Rozdział VII. Zasady rozliczania pożytków i innych przychodów Spółdzielni

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, po pokryciu kosztów związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem będą rozliczane proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomościach, którą stanowi powierzchnia przyjęta do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej przypadają właścicielom lokali, członkom Spółdzielni posiadającym spółdzielcze prawa do lokali oraz osobom posiadającym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będącymi członkami Spółdzielni.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej mogą zasilać fundusz na remonty danej nieruchomości, po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni (w tym z najmu lokalu i dzierżawy nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni) po pokryciu kosztów tej działalności przypadają członkom Spółdzielni.
5. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni stanowią nadwyżkę bilansową, której podziału dokonuje Walne Zgromadzenie Spółdzielni po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.
6. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni oraz z nieruchomości wspólnej podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Rozdział VIII. Terminy wnoszenia opłat za użytkowanie lokali

1. Opłaty z tytułu utrzymania i eksploatacji nieruchomości wnosi się co miesiąc do ostatniego dnia każdego miesiąca, bez dodatkowych wezwań oraz potrącania ewentualnych swoich roszczeń.
2. Za opłaty o których mowa w rozdziale VIII pkt 1 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność wyżej wymienionych osób ogranicza się do

wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

3. Za spełnienie świadczenia uważa się datę wpływu środków finansowych na rachunek bankowy Spółdzielni.
4. Spółdzielnia nalicza odsetki w wysokości ustawowej od nieterminowo wnoszonych wpłat wymaganych należności. Wpłaty dokonane przez użytkownika lokalu zarachowuje się w pierwszej kolejności na poczet naliczonych odsetek.
5. Umorzenie pobranych odsetek w całości lub części należy do decyzji Rady Nadzorczej Spółdzielni i dokonuje się na wniosek Zarządu Spółdzielni.
6. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji przyszłego użytkownika, o czym Spółdzielnia zawiadamia listem poleconym na adres podany przez użytkownika.
7. W pierwszym miesiącu postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika opłatę z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości za użytkowanie lokalu ustala się w wysokości 1/30 miesięcznego wymiaru za każdy dzień poczynając od dnia postawienia lokalu do dyspozycji.
8. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z chwilą przekazania lokalu do dyspozycji innemu użytkownikowi na zasadzie obopólnego porozumienia lub przekazania do dyspozycji Spółdzielni w takim stanie technicznym jak przy odbiorze.
9. W przypadku opuszczania lokalu przez użytkownika i zlecenia wykonania jego remontu Spółdzielni, obowiązek opłat ustaje po zakończeniu remontu nie dłużej jednak niż po 30 dniach od daty przekazania lokalu do Spółdzielni.
10. Najemcy lokali oraz dzierżawcy gruntów wnoszą czynsz ustalony przez Zarząd Spółdzielni w terminie określonym w umowach najmu lub dzierżawy.
11. Brak wpłat czynszu przez najemców lokali lub dzierżawców gruntów za dwa kolejne okresy płatności (2 miesiące) oraz korzystanie z lokalu lub gruntów niezgodnie z przeznaczeniem, podnajem lub cesja umowy (bez zgody Spółdzielni) stanowi podstawę do rozwiązania umowy przez Zarząd Spółdzielni ze skutkiem natychmiastowym.
12. Po ustaniu umowy najmu lokalu najemca jest zobowiązany do przywrócenia pomieszczenia do stanu pierwotnego bądź zostawienia go w stanie ulepszonym, o ile Spółdzielnia przyjmie lokal bez prawa żądania zwrotu równowartości wszystkich poniesionych kosztów.
13. W szczególnie uzasadnionych przypadkach na wniosek użytkownika lokalu Zarząd Spółdzielni może rozłożyć spłatę zadłużenia na raty.
14. Wobec użytkowników lokali zalegających z opłatami w stosunku do terminu określonego w rozdziale VIII pkt 1 i 10 niniejszego Regulaminu prowadzone są działania windykacyjne zgodnie z odrębnymi uregulowaniami.
15. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni zawierają umowę o dostawę sygnału TV oraz ilości programów (pakietów) bezpośrednio z operatorem (dostawcą) i ponoszą koszty konserwacji instalacji telewizji kablowej.
16. Spółdzielnia może zlecić konserwację instalacji telewizji kablowej wyspecjalizowanej jednostce.

Rozdział IX. Zmiana wymiaru opłat za użytkowanie lokalu

1. W przypadku wystąpienia w ciągu roku istotnych zmian mających wpływ na wysokość kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości lub gdy ustalona stawka opłat została ustalona poniżej kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu dokonuje korekty planu gospodarczo - finansowego Spółdzielni i ustala nowy wymiar opłat.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, członków Spółdzielni będących właścicielami lokali, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w rozdziale IX pkt.2, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Spółdzielnia jest zobowiązana na żądanie członka Spółdzielni, osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciela nie będącego członkiem Spółdzielni przedstawić kalkulację wysokości opłat.
5. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

Rozdział X. Szyld i reklama

1. Pod pojęciem szyldu przyjmuje się wszelkie informacje dotyczące :
 - a) nazwy i siedziby jednostki prowadzącej działalność gospodarczą,
 - b) rodzaju prowadzonej działalności,
 - c) godzin otwarcia lokalu,
 - d) danych właściciela prowadzącego działalność gospodarczą.
2. Wybór rodzaju informacji wymienionych w pkt 1 należy do użytkownika lokalu usługowego.
3. Za zgodą Spółdzielni każdemu użytkownikowi lokalu przysługuje możliwość zamontowania bezpłatnie tylko jednego szyldu o powierzchni do 1,00 m² umieszczonego na lub nad lokalem, w którym prowadzona jest działalność. Powierzchnia szyldu powyżej 1,00 m² będzie traktowana jako odpłatna reklama.
4. Na wniosek Członka Spółdzielni lub użytkownika lokalu Spółdzielnia może wyrazić zgodę na umieszczenie reklamy na budynkach będących w eksploatacji lub na terenie stanowiącym własność Spółdzielni lub będącym w wieczystym użytkowaniu.
5. Umieszczenie reklamy będzie odpłatne według stawki za 1 m² powierzchni planszy reklamowej, którą ustala Zarząd Spółdzielni. Miesięczna opłata za umieszczenie reklamy nie może być niższa niż 10,- zł.(netto).
6. Treść reklamy nie może naruszać powszechnie uznawanych zasad moralnych i względów społecznych.

7. Użytkownik reklamy obowiązany jest utrzymać planszę reklamową w należyтым stanie technicznym i estetycznym.
8. Po usunięciu tablicy reklamowej użytkownik zobowiązany jest doprowadzić powierzchnię po zajmowanej reklamie do stanu pierwotnego. W imieniu użytkownika prace te może wykonać Spółdzielnia na koszt byłego użytkownika planszy reklamowej.

Rozdział XI. Postanowienia końcowe

W ramach wnoszonych opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia zarządza nieruchomościami stanowiącymi jej własność, nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni lub osób nie będących członkami Spółdzielni i utrzymuje nieruchomości w należyтым stanie technicznym i zapewnia funkcjonowanie instalacji oraz urządzeń zaliczanych do obowiązków Spółdzielni.

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą w dniu 19.12.2013 r. Uchwałą Nr 62/2013

Traci moc „Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalami stanowiącymi mienie innych osób oraz zasad ustalania i wnoszenia opłat za użytkowanie lokali w SM „Elemencik” Białymstoku zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 21/2011 z dnia 24.03.2011 r.

Sekretarz Rady
Paweł Zawadzki (...)

Przewodniczący Rady
Czesław Stefan Piotrowski (...)