

Uchwała Nr 14 /2013

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „WIELKOBLOKOWA”  
w Białymstoku z dnia 25 czerwca 2013 r.**

---

na podstawie § 39 ust. 1 pkt. 11) Statutu Spółdzielni uchwała się co następuje:

**§ 1**

1. Wprowadza się zmiany do **Regulamin zasad ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz zasady rozliczania kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale SB-M „WIELKOBLOKOWA”** przyjętego uchwałą nr 3/2012 r. z dnia 29 lutego 2012 r. Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „WIELKOBLOKOWA” poprzez:

1) skreślenie w § 4 ust. 1 pkt 1) lit. a) słów „wywozu nieczystości” oraz w ust. 1 pkt. 2) lit. a) słów „wywozu nieczystości”.

2) skreślenie w § 9 ust. 1 pkt 4) słów „wywozu nieczystości” i nadanie brzmienia § 9 ust. 1:  
**§ 9**

1. Rozliczanie kosztów dokonywane jest dla ustalenia wysokości obciążeń poszczególnych lokali gzm i ngzm kosztami:

- 1) eksploatacji, w skład której wchodzi koszty zarządzania, konserwacji (koszty ogólne Spółdzielni i koszty osiedla), administrowania (koszty ogólne Spółdzielni i koszty osiedla),
- 2) konserwacji domofonów,
- 3) eksploatacji dźwigów,
- 4) opłaty za wieczyste użytkowanie terenu,
- 5) podatku od nieruchomości
- 6) działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.”

3) skreślenie w § 10 ust. 2 pkt 1) słów „wywozu nieczystości”

4) uchylenie dotychczasowego § 12 w całości i przyjęcie nowego brzmienia § 12:

„§ 12

**Wywóz nieczystości**

1. W Spółdzielni odpady komunalne są zbierane i odbierane w sposób selektywny.

2. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi określone są na podstawie Uchwał Rady Miasta Białystok.

2. Tekst jednolity **Regulaminu zasad ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz zasady rozliczania kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale SB-M „WIELKOBLOKOWA”** stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia .

Za przyjęciem uchwały głosowało 13... osób, przeciw 0... osób.

**Sekretarz Rady Nadzorczej**

.....  
**Lucyna Śliżewska**

**Przewodniczący Rady Nadzorczej**

.....  
**Mieczysław Borowski**

**Regulamin zasad ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz  
zasady rozliczania kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale Spółdzielni  
Budowlano-Mieszkaniowej „WIELKOBLOKOWA” w Białymstoku**

---

**I. Postanowienia ogólne**

**§ 1**

1. Regulamin został opracowany na podstawie :

- 1) Ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze ( tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 118 poz. 1848 ze zmianami),
- 2) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 ze zmianami),
- 3) Statutu Spółdzielni.

2. Regulamin ustala zasady kwalifikowania, rozliczania i ustalania opłat za koszty utrzymania poszczególnych lokali w danej nieruchomości, koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz koszty utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

**§ 2**

Gospodarka zasobami obejmuje:

1. Gospodarkę zasobami mieszkaniowymi (gzm), w skład której wchodzi:

- 1) lokale mieszkalne oraz pozostałe pomieszczenia i urządzenia wchodzące w skład budynku mieszkalnego lub znajdujące się poza nim, których istnienie jest niezbędne dla prawidłowego korzystania z mieszkań przez mieszkańców wraz z infrastrukturą osiedlową,
- 2) garaże stałe, stanowiące własność osób posiadających prawo do lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni

2. Pozostałą działalność opodatkowaną Spółdzielni - nie stanowiącą gospodarki zasobami mieszkaniowymi (ngzm), w skład której wchodzi :

- 1) lokale użytkowe własnościowe,
- 2) lokale użytkowe w najmie,
- 3) garaże stałe osób nieposiadających prawa do lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni,
- 4) garaże stałe w najmie,
- 5) miejsca parkingowe na parkingach strzeżonych,
- 6) reklamy,
- 7) tereny dzierżawione pod:



- a) pawilony,
  - b) postoje,
  - c) garaże blaszaki,
  - d) pozostałe dzierżawy,
- 8) działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.

### § 3

1. Nieruchomość ewidencyjna obejmuje budynek lub budynki wraz z gruntem przynależnym do tego budynku lub budynków dla których została założona wspólna księga wieczysta.
2. Nieruchomość wspólna jest to grunt oraz część budynku i urządzeń, które służą do wspólnego korzystania i obejmują między innymi:
  - 1) pomieszczenia kurka gazowego wraz z instalacją gazową,
  - 2) pomieszczenia wodomierzy,
  - 3) pomieszczenia węzłów cieplnych,
  - 4) zsypy,
  - 5) pralnie, suszarnie, piwnice,
  - 6) klatki schodowe,
  - 7) pomieszczenia gospodarcze,
  - 8) instalacje wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, gazowe,
  - 9) instalacje elektryczne,
  - 10) tereny wraz z infrastrukturą w granicach nieruchomości.
3. Mienie przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na danym osiedlu nie wchodzące w skład nieruchomości to:
  - 1) ciągi pieszo jezdne,
  - 2) tereny zielone,
  - 3) boiska osiedlowe,
  - 4) ogólnodostępne parkingi,
  - 5) tereny zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej w tym urządzeniami i sieciami technicznymi uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli.

## **II. Jednostki rozliczeniowe dla obciążeń lokali gzm i ngzm oraz zasady ustalania powierzchni .**

### § 4

1. Jednostką rozliczeniową kosztów jest:
  - 1) dla lokali mieszkalnych:

- a) 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkania w odniesieniu do kosztów: eksploatacji, funduszu remontowego oraz eksploatacji dźwigów,
  - b) 1 mieszkanie w odniesieniu do kosztów konserwacji domofonów,
  - c) udział w nieruchomości do kosztów podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania,
- 2) dla lokali użytkowych, garaży stałych i terenów dzierżawionych:
- a) 1 m<sup>2</sup> powierzchni w odniesieniu do kosztów: eksploatacji, eksploatacji dźwigów i funduszu remontowego
  - b) 1 lokal w odniesieniu do kosztów konserwacji domofonów
2. W lokalach użytkowych nieopomiarowanych - bez liczników energii elektrycznej – zużycie energii elektrycznej ustala się na podstawie zapotrzebowania mocy urządzeń użytkowanych w lokalu.

## § 5

### **Zasady ustalania powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych**

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak: pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienka, wc i inne pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika oraz powierzchnia poddaszy opisana w przydziałach jako poddasze nieużytkowe i itp. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą pod meble wbudowane i obudowane
2. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się balkonów i loggi oraz pomieszczeń ogólnego użytku tj. pralni, suszarni, klatek schodowych i werand.
3. Powierzchnię użytkową mieszkań do celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przyjmuje się wg powierzchni określonych w uchwałach w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności. W przypadku inwestycji rozpoczętych po dniu uchwalenia niniejszego regulaminu, podstawą do ustalenia powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego jest inwentaryzacja powykonawcza.

## § 6

### **Zasady ustalania powierzchni użytkowej lokali użytkowych i garaży**

1. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnie wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych jak: korytarze, kuchnie, łazienki, wc, piwnice, garaże. Do powierzchni lokalu zalicza się również powierzchnię zajętą przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu (np. urządzenia chłodnicze). Powierzchnię służącą



kilku użytkownikom lokali w najmie (np. wspólny korytarz, pomieszczenia sanitarne) dolicza się w proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali.

2. Powierzchnię użytkową lokali użytkowych i garaży określa się w oparciu o dokumentację techniczną i wg. powierzchni określonych w uchwałach w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności. Przy obliczaniu powierzchni użytkowej lokalu należy przyjmować wynik z dokładnością do 0,10 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. W przypadku inwestycji rozpoczętych po dniu uchwalenia niniejszego regulaminu podstawą do ustalenia powierzchni użytkowej lokalu jest inwentaryzacja powykonawcza.

## § 7

### Zasady ustalania powierzchni dzierżawionej oraz powierzchni miejsca parkingowego

1. Powierzchnię terenów dzierżawionych pod kioski, pawilony stanowi powierzchnia zabudowy, do której dolicza się powierzchnię komunikacyjną 5 m<sup>2</sup> przy dzierżawieniu terenu do 30 m<sup>2</sup> i 2 m<sup>2</sup> za każde rozpoczęte następne 10 m<sup>2</sup>.
2. Za teren pod pozostałe dzierżawy, garaże blaszaki, oraz parkingi (postoje TAXI) ustalany jest ryczałt miesięczny. W przypadku garaży blaszaków ustala się średnią powierzchnię dzierżawioną na 15 m<sup>2</sup>.
3. Opłaty za reklamy ustalane są w zależności od ich powierzchni - nie mniej jednak niż za 1 m<sup>2</sup>.
4. W przypadku reklam o powierzchni większej niż 10 m<sup>2</sup> dopuszcza się możliwość ustalenia opłaty ryczałtowej.
5. Członkom Spółdzielni prowadzącym działalność gospodarczą na terenie Spółdzielni obniża się stawki opłat za reklamy o 50%.
6. Powierzchnię miejsca parkingowego na parkingu strzeżonym do ustalenia obciążenia kosztami zarządzania ustala się zgodnie z warunkami technicznymi jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie na 11,50 m<sup>2</sup> ( 2,30 m x 5,00 m) natomiast do ustalania obciążenia kosztami administracji w zakresie podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie powierzchnia parkingu.

### III . Rozliczanie kosztów

## § 8

1. Wysokość obciążeń poszczególnych lokali kosztami określa plan gospodarczo finansowy sporządzony przez Zarząd i uchwalony przez Radę Nadzorczą 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 ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim

- samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
3. Rada Nadzorcza może - na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
  4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
  5. Osoby niebędące członkami Spółdzielni nie korzystają z pożytków Spółdzielni.

## § 9

1. Rozliczanie kosztów dokonywane jest dla ustalenia wysokości obciążeń poszczególnych lokali gzm i ngzm kosztami:
  - 1) eksploatacji, w skład której wchodzi koszty zarządzania, konserwacji (koszty ogólne Spółdzielni i koszty osiedla), administrowania (koszty ogólne Spółdzielni i koszty osiedla),
  - 2) konserwacji domofonów,
  - 3) eksploatacji dźwigów,
  - 4) opłaty za wieczyste użytkowanie terenu,
  - 5) podatku od nieruchomości
  - 6) działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Powierzchnia terenów dzierżawionych jest przyjmowana do powierzchni rozliczeniowej kosztów gospodarki zasobami .
3. Opłaty dla członków Spółdzielni zajmujących lokale na warunkach własnościowego prawa ustala się jak ust. 1 .
4. Opłaty dla osób niebędących członkami Spółdzielni a posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokali ustala się jak w ust. 1 z wyłączeniem pkt.6.
5. Opłaty dla właścicieli - członków Spółdzielni ustala się jak ust. 1 z wyłączeniem pkt. 5 oraz 4 w przypadku nieruchomości zlokalizowanej na gruncie w wieczystym użytkowaniu.
6. Opłaty dla właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni ustala się jak w ust. 1 z wyłączenie pkt. 5, 6 oraz 4 w przypadku nieruchomości zlokalizowanej na gruncie w wieczystym użytkowaniu.
7. W przypadku zmiany prawa do lokalu, skreślenia lub przystąpienia w poczet członków Spółdzielni, zmiana opłaty eksploatacyjnej następuje od pierwszego dnia następnego miesiąca, w którym nastąpiła zmiana. W przypadku garaży usytuowanych na gruntach w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni opłaty nalicza się do końca roku kalendarzowego, w którym nastąpiło przeniesienie na odrębną własność.



## § 10

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości :
  - 1) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów określonych w ust. 1 § 9
  - 2) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego .
2. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami jest średni koszt:
  - 1) utrzymania 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w odniesieniu do kosztów eksploatacji, funduszu remontowego i eksploatacji dźwigów,
  - 2) mieszkania w odniesieniu do kosztów konserwacji domofonów.
3. Koszty eksploatacji gzm i ngzm rozliczane są na wyodrębnione nieruchomości, zwiększone o koszty danego osiedla ( koszty administrowania i konserwacji ) oraz koszty zarządzania oraz koszty ogólne Spółdzielni .
4. Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale z wyłączeniem pomieszczeń ogólnego użytku takich jak: pralnie, suszarnie, wózkarnie, klatki schodowe i piwnice .
5. Koszty utrzymania pomieszczeń ogólnego użytku obciążają stawkę eksploatacji.
6. Ustalony średni roczny koszt eksploatacji 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej powiększony jest dla poszczególnych lokali, odrębnie dla mieszkalnych, użytkowych i garaży stałych o odpisy na fundusz remontowy.
7. Spółdzielnia tworzy odpis na fundusz remontowy dla poszczególnych lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, z tym że odpis na fundusz remontowy garaży i lokali użytkowych wolnostojących lub wbudowanych w pawilony wolnostojące, stanowiących własność osób fizycznych i jednostek gospodarczych określany jest w planie gospodarczo-finansowym.
8. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gzm i ngzm.
9. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali i garaży stałych oraz prawa odrębnej własności .
10. Zasady tworzenia i wydatkowania funduszu na remonty zasobów Spółdzielni i lokali stanowiących odrębną własność określa odrębny regulamin.
11. Podatek od nieruchomości nalicza się zgodnie z ustawą o podatkach i stosowną uchwałą Rady Miejskiej. Podatek od nieruchomości ustalany jest na nieruchomości z podziałem na lokale z własnościowym prawem: lokale mieszkalne, użytkowe i garaże, mienie Spółdzielni: lokale i garaże w najmie, lokale na potrzeby własne oraz dzierżawę terenu, reklamy, miejsca parkingowe na parkingach strzeżonych. Osoby, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu obciążane są podatkiem od nieruchomości w wysokości przypadającej na ich udział w nieruchomości oraz podatkiem za nieruchomości wspólne proporcjonalnie do udziału. Osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności ponoszą jedynie koszty podatku nieruchomości w wysokości udziału w nieruchomościach



wspólnych. W przypadku wyodrębnienia lokalu w trakcie roku kalendarzowego Spółdzielnia dokonuje korekty deklaracji podatkowej i powiadamia właściciela lokalu o zmianie opłaty eksploatacyjnej, która zostaje skorygowana o wysokość podatku od nieruchomości w wysokości przypadającej na 1 m<sup>2</sup> lokalu mieszkalnego i użytkowego oraz garażu, poczynając od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu od daty podpisania aktu notarialnego.

12. Opłata za wieczyste użytkowanie terenu jest ustalana do wysokości udziału w nieruchomości oraz w nieruchomości wspólnej. W przypadku ustanowienia odrębnej własności lokalu znajdującego się na gruncie będącym w wieczystym użytkowaniu opłata ta zostaje skorygowana na podstawie decyzji Urzędu Miejskiego począwszy od następnego roku kalendarzowego.

13. Wysokość opłat ustala się odrębnie dla wszystkich :

- 1) lokali mieszkalnych użytkowanych na zasadach własnościowych praw do lokali,
- 2) lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność,
- 3) lokali użytkowych użytkowanych na zasadach własnościowych praw do lokali,
- 4) lokali użytkowych i garaży użytkowanych na zasadach najmu. Wysokość najniższej stawki najmu określa plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni. Opłaty za najem ustalane są w drodze negocjacji lub przetargu, zgodnie z obowiązującym regulaminem,
- 5) lokali użytkowych stanowiących odrębną własność,
- 6) garaży stałych zajmowanych na zasadach własnościowego prawa do garażu.
- 7) garaży stanowiących odrębną własność,
- 8) terenów dzierżawionych:

a ) czynsz dzierżawny za tereny oraz za tereny pod kioski i pawilony handlowe stałe i o charakterze tymczasowym wybudowane przez użytkowników za zgodą Spółdzielni ustalany jest w wysokości określonej w umowie. Czynsz dzierżawny musi zabezpieczyć pokrycie pełnych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię. Do opłaty należy doliczyć koszty wynikające z usług, z których dzierżawca terenu korzysta ( koszty zarządzania – koszty zużycia wody, energii elektrycznej, sprzątnięcia terenu, wywozu śmieci, opłat za wieczyste użytkowanie i podatku od nieruchomości itp.). Dopuszcza się ustalenie czynszu dzierżawnego w formie ryczałtu.

b) opłata za garaże „blaszaki” oraz miejsca parkingowe na parkingach strzeżonych określana jest w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni

c) opłatę za 1 m<sup>2</sup> powierzchni reklamy ustala się w formie ryczałtu.

14. Koszty lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni ustalane są na poziomie kosztu rzeczywistego i pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane (działalność społeczną, oświatową i kulturalną, administrację, warsztaty , koszty zarządzania).



15. Użytkownicy pralni pokrywają koszt zużycia ciepłej wody, wody i kanalizacji oraz energii elektrycznej.
16. W przypadku gdy część lokalu mieszkalnego zajmowana jest na działalność gospodarczą, za powierzchnię wykorzystywaną na ten cel obciąża się stawką jak dla lokali mieszkalnych z tym, że wysokość podatku od nieruchomości ustala się jak dla lokali użytkowych.

## **§ 11**

1. Na koszty eksploatacji w układzie funkcjonalnym składają się:

- 1) koszty zarządzania:

koszty te obciążają gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz działalność pozostałą, podlegającą opodatkowaniu, prowadzoną przez Spółdzielnię. Koszty te ustala się zgodnie z uregulowaniami zawartymi w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych (art.15 ust. 2). Wskaźnik jest corocznie ustalany przez Spółdzielnię na podstawie udziału przychodów opodatkowanych w przychodach ogółem Spółdzielni i przychodów gzm w przychodach ogółem Spółdzielni. Na podstawie tak ustalonego wskaźnika dzieli się przypadające koszty do działalności gzm i do działalności opodatkowanej. Koszty te rozliczane są na nieruchomości z podziałem na poszczególne działalności - typy lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej 1m<sup>2</sup> zasobów spółdzielni.

- 2) koszty administracji:

koszty administracji rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne, lokale użytkowe, tereny dzierżawione, w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Garaże i parkingi w zakresie kosztów administracji obciążane są podatkiem od nieruchomości i opłatą za wieczyste użytkowanie oraz innymi kosztami ustalonymi z użytkownikami. W przypadku garaży stałych stojących na gruntach będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni przy ustalaniu opłaty przyporządkowuje teren zajęty bezpośrednio pod garażem oraz teren zapewniający do niego dojazd. Koszt energii elektrycznej skalkulowany w kosztach administracji obciąża opłatę za 1 miejsce parkingowe (na parkingach, które nie mają zainstalowanych indywidualnych liczników energii elektrycznej) oraz 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania i lokalu użytkowego obciążanego kosztem utrzymania dźwigu ,

- 3) koszty konserwacji:

koszty konserwacji rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne, lokale użytkowe na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej rozliczane są na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych członków Spółdzielni.



## § 12

### Wywóz nieczystości

1. W Spółdzielni odpady komunalne są zbierane i odbierane w sposób selektywny.
2. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi określone są na podstawie Uchwał Rady Miasta Białystok.

## § 13

### Eksploatacja dźwigów

1. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują nakłady na : konserwację i remonty, dozór techniczny i pomiary elektryczne, koszty energii elektrycznej oraz koszty zarządzania .
2. Koszty eksploatacji i remontów dźwigów są ewidencjonowane na budynki wyposażone w dźwigi i odnoszone w koszty nieruchomości, w której się znajdują i rozliczane na budynki w których się znajdują.
3. Koszty przeliczane są na 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych i użytkowych budynków wyposażonych w dźwigi z wyłączeniem parteru.
4. Stawki opłaty za eksploatację dźwigów ustalone są na podstawie realnych kosztów roku poprzedniego powiększonych o prognozowany wzrost kosztu usług i zarządzania.
5. Do stawki eksploatacji dźwigów dolicza się odpis na fundusz remontowy w wysokości wynikającej z kalkulacji przedstawionej przez firmę prowadząca konserwację dźwigów.
6. Rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów dokonuje się na budynki wyposażone w dźwigi w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> budynku z wyłączeniem parterów .
7. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy kosztami a wpływami z tytułu eksploatacji (nadwyżka lub niedobór) różnica podlega rozliczeniu na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe korzystające z dźwigów w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup>.

## § 14

### Eksploatacja domofonów

1. Koszty eksploatacji domofonów obejmują koszty konserwacji i energii elektrycznej.
2. Rozliczenie kosztów eksploatacji domofonów dokonuje się na budynki wyposażone w domofony w przeliczeniu na lokale mieszkalne i użytkowe.

3. W przypadku wystąpienia różnicy pomiędzy kosztami a wpływami z tytułu eksploatacji (nadwyżka lub niedobór) różnica podlega rozliczeniu na poszczególne mieszkania i lokale użytkowe .

#### **IV . Sprawy ogólne dotyczące wnoszenia opłat za używanie lokali**

##### **§ 15**

1. Ustalony w sposób określony Regulaminem obciążenia poszczególnych lokali, stanowią podstawę do wymiaru opłat eksploatacyjnych.
2. Wymiar opłat czynszowych wynika z planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni uchwalonego przez Radę Nadzorczą wg zasad niniejszego Regulaminu.
3. Wysokość opłat eksploatacyjnych ustalona w oparciu o plan gospodarczo – finansowy Spółdzielni ma charakter zaliczkowy.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
5. Opłaty czynszowe powinny być uiszczane co miesiąc, z góry do 25 dnia każdego miesiąca.
6. W zależności od dnia miesiąca, w którym lokal został postawiony do dyspozycji właściciela ustala się następujące wysokości opłat za pierwszy miesiąc użytkowania:
  - 1) od 1-go do 10-go - pełen wymiar czynszu,
  - 2) od 11-go do 20-go - 2/3 wymiaru czynszu,
  - 3) od 21-go do końca miesiąca - 1/3 wymiaru czynszu
7. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może pobierać odsetki w wysokości ustawowej.
8. Niedozwolone jest potrącanie swoich należności z bieżących opłat czynszowych .
9. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z:
  - 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
  - 3) działalnością społeczno-wychowawczą
  - 4) odpisami na fundusz remontowy.
10. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z :
  - 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
  - 3) odpisami na fundusz remontowy.
11. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w



pokrywaniu kosztów związanych z:

- 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
- 4) działalnością społeczno-wychowawczą
- 5) odpisami na fundusz remontowy

12. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w:

- 1) pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

13. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali w budynku bądź budynkach stanowiących wyodrębnioną nieruchomość.

14. Najemcy lokali użytkowych oprócz stawek czynszu najmu wnoszą opłaty na pokrycie świadczeń otrzymywanych za pośrednictwem Spółdzielni, takich jak:

- 1) dostawa energii elektrycznej,
- 2) wywozu nieczystości ,
- 3) konserwacji domofonów,
- 4) koszty utrzymania dźwigów.

Opłaty te nie mogą być niższe od kosztów własnych Spółdzielni. Termin wnoszenia opłat oraz termin ustania tego obowiązku określa umowa.

15. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić osoby , o których mowa w ust. 9 - 12 , co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

## **V. Zakres obowiązków Spółdzielni**

### **§ 16**

W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić:

1. W zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych:

- 1) Utrzymanie w należyłym stanie technicznym i estetycznym budynków, sprawne funkcjonowanie wszystkich urządzeń i instalacji , w tym telewizji kablowej – pakiet mini i domofonowej oraz obsługę administracyjną.
  - 2) Rozdział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw określa:  
w odniesieniu do właścicieli lokali odrębny regulamin  
w odniesieniu do najemców – umowa najmu.
2. W zakresie eksploatacji dźwigów:
- 1) sprawne ich funkcjonowanie
  - 2) właścicieli i użytkowników lokali korzystających z dźwigów zwalnia się z opłat za każdy dzień unieruchomienia dźwigu.
  - 3) za dzień unieruchomienia dźwigu uważa się taki dzień, w którym dźwig w godzinach od 6<sup>00</sup> do 22<sup>00</sup> był czynny mniej niż 5 godzin.
  - 4) podstawą do stwierdzenia czasu unieruchomienia dźwigu jest zgłoszenie właściciela lub użytkownika lokalu i potwierdzenie przez administrację Spółdzielni.
3. W zakresie eksploatacji domofonów:
- 1) stałe ich funkcjonowanie
  - 2) właścicieli i użytkowników lokali korzystających z domofonów zwalnia się z opłat za każdy miesiąc niefunkcjonowania domofonu .
4. Bonifikaty w opłatach rozlicza się na wniosek administracji osiedli w okresach kwartalnych.

Regulamin wchodzi w życie z dniem 01 lipca 2013 r.

Regulamin został przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 14/2013 z dnia 25 czerwca 2013 r.

Traci moc **Regulamin zasad ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami oraz zasady rozliczania kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale SB-M „WIELKOBLOKOWA”** przyjęty uchwałą nr 3/2012 r. z dnia 29 lutego 2012 r.

**SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ**

  
.....  
**Lucyna Śliżewska**

**PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ**

  
.....  
**Mieczysław Borowski**