

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

W SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ

„BATORY” W WARSZAWIE

I. Podstawa prawna

Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy prawa:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 648), dalej „Prawo Spółdzielcze”,
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (t.j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1208), dalej „Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych”,
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1048),
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 611),
5. Kodeks cywilny – Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 1740), dalej „k.c.”,
6. Ustawa z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 217),
7. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 1406), dalej „Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych”,
8. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 1333 ze zm.), dalej „Prawo budowlane”,
9. Statut Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Batory” (dalej „Statut”).

II. Definicje

- Spółdzielnia – Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa „Batory” z siedzibą w Warszawie.
- Zasoby mieszkaniowe – lokale mieszkalne oraz pozostałe pomieszczenia i urządzenia wchodzące w skład budynku mieszkalnego, lub znajdujące się poza nim, których istnienie jest niezbędne dla prawidłowego z ich korzystania, jak również ułatwiające dostęp do budynku mieszkalnego oraz zapewniające sprawne jego funkcjonowanie oraz administrowanie.
- Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM) – dysponowanie i zarządzanie zasobami mieszkaniowymi.
- Zarządzanie jest to sposób gospodarowania nieruchomością obejmujący zakres czynności i obowiązków zwykłego zarządu, a w szczególności bieżące utrzymanie, eksploatacja oraz konserwacja i remonty.
- Lokal – wydzielona część budynku, która służy celom mieszkaniowym, użytkowym i usługowym (lokal mieszkalny, lokal użytkowy, lokal własny, garaż lub inne pomieszczenie wchodzące w skład budynku):
 1. Lokal mieszkalny – wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspakajaniu ich potrzeb mieszkaniowych,
 2. Lokal użytkowy – wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi wykorzystywane są zgodnie z ich przeznaczeniem na cele inne niż mieszkaniowe,
 3. Garaż – samodzielny obiekt budowlany lub część innego obiektu przeznaczony do przechowywania pojazdu mechanicznego,

4. Miejsce postojowe – to wydzielona powierzchnia przeznaczona do postoju pojazdu mechanicznego w garażu wielostanowiskowym – do rozliczania kosztów przyjmuje się powierzchnię miejsca postojowego,
 5. Pomieszczenie przynależne do lokalu – należy rozumieć części składowe lokalu choćby nawet do niego nie przylegały, do których mogą być w szczególności zaliczone piwnice lub strych, a także komórki i garaże choćby znajdowały się poza budynkiem mieszkalnym, jeśli znajdują się w granicach nieruchomości gruntowej obejmującej dany budynek mieszkalny,
 6. Lokal własny – każde pomieszczenie nie będące lokalem mieszkalnym lub użytkowym służącym jako siedziba Zarządu, pomieszczenia biurowe.
- Nieruchomość – budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, nieruchomość wielobudynkowa tworzona, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielanie lub działka, na której posadowione są budynki pozbawione dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej.
 - Powierzchnia użytkowa lokalu – to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni łazienki, przedpokoi, holi, korytarzy oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom użytkownika lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i logii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni i suszarni oraz wózkowni, strychów, piwnic i komórek.
 - Użytkownik lokalu – to osoba użytkująca lokal należący do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, zgodnie z jego przeznaczeniem w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych. Do użytkowników lokali należą:
 1. członkowie Spółdzielni wraz z osobami współzamieszkującymi posiadający spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu oraz odrębną własność,
 2. osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będące członkami Spółdzielni wraz z osobami współzamieszkującymi,
 3. osoby posiadające odrębną własność nie będące członkami Spółdzielni wraz z osobami współzamieszkującymi,
 4. najemcy i podnajemcy lokalu mieszkalnego wraz z osobami współzamieszkującymi,
 5. osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego wraz z osobami współzamieszkującymi.
 - Mienie Spółdzielni – wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich część w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującym członkom i właścicielom lokali nie będącym członkami Spółdzielni odrębnej własności lub ich praw, w tym:
 1. Mienie ogólne – nieruchomości stanowiące spółdzielczy zasób mieszkaniowy służący prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
 2. Mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania - to nieruchomości, budowle, mała architektura, tereny rekreacyjne i zieleni, drogi oraz chodniki, oświetlenie terenu, ogólnodostępne miejsca postojowe, place zabaw, boiska, infrastruktura techniczna będące własnością Spółdzielni, służące użytkownikom lokali, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia,
 3. Mienie pozostałe Spółdzielni – nieruchomości stanowiące spółdzielczy zasób mieszkaniowy służące prowadzeniu działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej i usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej.
 - Pozostała działalność gospodarcza – obejmuje koszty i przychody lokali użytkowych znajdujących się w obiektach wolnostojących, jak i wbudowanych w budynki mieszkalne, wynajem powierzchni wspólnych nieruchomości jak np. reklamy, koszty i przychody garaży oraz miejsc postojowych.
 - Opłaty za użytkowanie lokali – należności wnoszone przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości, odpisów na fundusz remontowy i media.

- Media – dostarczenie wody, energii elektrycznej i ciepłej.

III. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali, eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości budynkowych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zasady kalkulowania i ustalania opłat za użytkowanie lokali.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM) obejmuje sferę działalności Spółdzielni związanej bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem urządzeń i lokali służących ściśle celom mieszkaniowym. Koszty GZM obejmują:
 - 1) eksploatację, konserwację i remonty zasobów mieszkaniowych, w tym eksploatację i utrzymanie części wspólnych nieruchomości,
 - 2) eksploatację dźwigów osobowych,
 - 3) eksploatację domofonów,
 - 4) usługi komunalne, podatki i opłaty za grunty (gospodarka odpadami komunalnymi, wieczyste użytkowanie gruntu, podatek od nieruchomości, czynsz dzierżawny za korzystanie z nieruchomości gruntowej),
 - 5) dostawę ciepła dla potrzeb ogrzania lokalu i podgrzania wody oraz dostawę wody i odprowadzenia ścieków.
3. W sferze ekonomiczno-finansowej do gospodarki zasobami mieszkaniowymi zalicza się wszystkie koszty i przychody związane bezpośrednio z zabezpieczeniem prawidłowych warunków eksploatacyjnych lokali mieszkalnych, wraz z niezbędną do tych celów bazą techniczną i lokalową. Do tej grupy zalicza się również garaże, miejsca postojowe służące indywidualnym potrzebom osób zamieszkałych w zasobach Spółdzielni i posiadających tytuł prawny do lokalu mieszkalnego, bądź wspólnie zamieszkałych z taką osobą.
4. Nie zalicza się do GZM wszelkich kosztów i przychodów pozyskiwanych z eksploatacji lokali użytkowych, miejsc postojowych i garaży znajdujących się w obiektach wolnostojących oraz wbudowanych w budynki mieszkalne, jak również z wynajmu powierzchni wspólnej nieruchomości dla innych celów niż potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w nieruchomości.
5. W znaczeniu ekonomicznym gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest działalnością bez wynikową, a ewentualna różnica z rozliczenia poniesionych rocznych kosztów i uzyskanych przychodów zwiększa koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.
6. Koszty GZM ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości.
7. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się na wszystkie nieruchomości niezależnie od statusu prawnego lokali, w tym również na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni.
8. Nie rozlicza się kosztów GZM na pomieszczenia użytku ogólnego mieszkańców, takie jak pralnie, suszarnie, wózkarnie i schowki. Stanowią one część wspólną nieruchomości i generowane przez nie koszty są zawarte w sumie kosztów rozliczanych na lokale mieszkalne i użytkowe danej nieruchomości.
9. Podstawą rozliczania kosztów i ustalania opłat za użytkowanie lokali są roczne plany kosztów i przychodów GZM uchwalane przez Radę Nadzorczą. Plany te sporządza się odrębnie dla każdej nieruchomości. Ustalone na tej podstawie opłaty traktuje się jako zaliczkowe.
10. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
11. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów GZM dokonywana jest korekta planu rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za użytkowanie

lokali, z zachowaniem terminów i częstotliwości podwyższania opłat, zawartych w odpowiednich ustawach i Statucie.

12. Pozostała działalność gospodarcza obejmuje wszelkie rodzaje działalności oraz związane z nimi koszty i przychody. Dochody z tej działalności zgodnie z Ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

Do działalności tej zalicza się:

- 1) koszty eksploatacji i utrzymania oraz przychody dotyczące wynajmowania lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni – art. 5 ust. 2 Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych i o wykorzystaniu wyniku finansowego wypracowanego z działalności gospodarczej decyduje Walne Zgromadzenie podejmując w tej sprawie stosowną Uchwałę,
 - 2) koszty eksploatacji i utrzymania oraz przychody dotyczące wynajmowania lokali będących częścią wspólną nieruchomości odnoszone są bezpośrednio na wynik GZM nieruchomości zgodnie z art. 5 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
13. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie kosztów GZM i pozostałej działalności gospodarczej na podstawie rzeczywistych poniesionych kosztów i uzyskanych przychodów.

§ 2

IV. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości tworzących spółdzielcze zasoby oraz części wspólne ponoszone są na:

- a) budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, przynależnymi do nich pomieszczeniami oraz częściami wspólnymi,
- b) pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym oraz znajdujące się poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania budynków mieszkalnych,
- c) urządzenia i uzbrojenia terenów, na których znajdują się wyżej wymienione budynki,
- d) budowle komunikacyjne,
- e) inne budowle mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie budynków mieszkalnych.

§ 3

V. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości obejmuje:

- a) eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych,
- b) eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnych,
- c) eksploatację i utrzymanie lokali użytkowych, miejsc postojowych i garaży,
- d) eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 4

VI. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali mieszkaniowych obejmują:

- a) koszty utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku, otoczeniu budynków oraz terenów wokół nich,
- b) kosztów materiałów i energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia wspólnej części nieruchomości,
- c) koszty usług specjalistycznych (dezynfekcja i deratyzacja, wycinka drzew),
- d) koszty ubezpieczenia mienia,
- e) koszty konserwacji i bieżących napraw oraz obowiązkowych przeglądów i kontroli obiektów zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego, w tym również koszty usług kominiarskich oraz koszty p. poż.,
- f) koszty utrzymania pogotowia awaryjnego,
- g) koszty sygnału telewizyjnego,

- h) koszty ogólnospółdzielcze (koszty ogólne zarządu oraz koszty utrzymania mienia ogólnego).

§ 5

VII. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania

1. Jako mienie Spółdzielni traktuje się:
 - 1) chodniki, ciągi pieszo jezdne,
 - 2) ulice wewnętrzne, parkingi ogólnodostępne, zatoki postojowe,
 - 3) oświetlenie terenów i ulic,
 - 4) mała architektura i tereny zielone,
 - 5) grunty niezabudowane.
2. Do kosztów eksploatacji mienia zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania, w tym utrzymanie czystości i konserwacja zieleni, drobne naprawy, remonty i przeglądy techniczne oraz energia elektryczna,
 - 2) podatek od nieruchomości,
 - 3) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu.

§ 6

VIII. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów obejmują:

- a) koszty bieżącej konserwacji dźwigów,
- b) koszty dozoru technicznego,
- c) koszty energii elektrycznej.

Koszty utrzymania dźwigów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. Zasady obciążenia kosztami utrzymania dźwigów:

- a) lokale znajdujące się na parterze zwolnione są z ponoszenia kosztów utrzymania dźwigów,
- b) lokale znajdujące się na pierwszym piętrze pokrywają 50% kosztów utrzymania dźwigów,
- c) lokale pozostałe obciążane są pełnymi kosztami utrzymania dźwigów.

§ 7

IX. Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów obejmują:

- a) konserwacje i bieżące naprawy.

Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. Rozliczanie kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączonych do instalacji dokonywane jest jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, powierzchni czy liczby mieszkańców.

§ 8

X. Koszty eksploatacji i utrzymania miejsc postojowych w hali garażowej obejmują:

- a) koszty utrzymania czystości i porządku hali garażowej,
- b) koszty materiałów i energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia wspólnej części hali garażowej,
- c) koszty usług specjalistycznych (dezynfekcja i deratyzacja),
- d) koszty ubezpieczenia mienia,
- e) koszty konserwacji i bieżących napraw oraz obowiązkowych przeglądów i kontroli obiektów zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego, w tym koszty p. poż.,

- f) koszty utrzymania pogotowia awaryjnego,
- g) koszty ogólnospółdzielcze (koszty ogólne zarządu oraz koszty utrzymania mienia ogólnego).

§ 9

XI. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, na których posadowione są garaże obejmują:

- a) koszty utrzymania czystości i porządku garaży,
- b) koszty materiałów i energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia wspólnej części
- c) koszty ubezpieczenia mienia,
- d) koszty konserwacji i bieżących napraw oraz obowiązkowych przeglądów i kontroli obiektów zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego w tym również koszty p. poż.,
- e) koszty utrzymania pogotowia awaryjnego,
- f) koszty ogólnospółdzielcze (koszty ogólne zarządu oraz koszty utrzymania mienia ogólnego).

§ 10

XII. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali użytkowych obejmują:

- a) koszty utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku, otoczeniu budynków oraz terenów wokół nich,
- b) koszty materiałów i energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia wspólnej części nieruchomości,
- c) koszty usług specjalistycznych (dezynfekcja i deratyzacja, wycinka drzew),
- d) koszty ubezpieczenia mienia,
- e) koszty konserwacji i bieżących napraw oraz obowiązkowych przeglądów i kontroli obiektów zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego, w tym również koszty usług kominiarskich oraz koszty p. poż.,
- f) koszty utrzymania pogotowia awaryjnego,
- g) koszty ogólnospółdzielcze (koszty ogólne zarządu oraz koszty utrzymania mienia ogólnego).

§ 11

XIII. Koszty odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni

1. Obowiązek tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wynika z art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych z przeznaczeniem na:
 - 1) fundusz remontowy nieruchomości,
 - 2) fundusz remontowy mienia ogólnego.
3. Fundusz remontowy nieruchomości tworzony jest z:
 - a) odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – wysokość tych odpisów zatwierdza Rada Nadzorcza,
 - b) podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia.

§ 12

XIV. Koszty ogólne zarządu (administrowania i zarządzania) obejmują:

- a) koszty osobowe i bezosobowe funduszu płac pracowników zatrudnionych w Biurze Zarządu wraz z narzutami od tych wynagrodzeń, odpis na ZFŚS, koszty BHP,
- b) koszty samorządowe – koszty organizacji Walnego Zgromadzenia,

- c) podatek od nieruchomości,
- d) opłata wieczystego użytkowania gruntu,
- e) koszty usług firm zewnętrznych (usługi prawne, informatyczne, usługi BHP),
- f) koszty szkoleń pracowników,
- g) koszty amortyzacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych (urządzenia techniczne - komputery, drukarki itp. oraz oprogramowanie),
- h) koszty materiałów biurowych i środków czystości,
- i) opłaty administracyjne (opłaty sądowe, skarbowe, notarialne i pocztowe),
- j) opłaty i prowizje bankowe,
- k) opłaty telekomunikacyjne,
- l) koszty utrzymania lokali własnych (koszty zużycia mediów: c.o., c.c.w., zimnej wody i energii elektrycznej, koszty gospodarowania odpadami komunalnymi),
- m) pozostałe koszty zarządzania (składki na Krajową Radę Spółdzielczą, koszty ubezpieczenia majątku i OC, koszty zakupu środków nisko cennych oraz koszty badania sprawozdania finansowego i koszty lustracji).

§ 13

XV. Koszty wyszczególnione w opłatach za użytkowanie lokali poza stawką opłaty eksploatacyjnej:

- a) koszty podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntu związane z daną nieruchomością (nie występuje w lokalach wyodrębnionych),
- b) koszty odpisu na fundusz remontowy,
- c) koszty utrzymania domofonu,
- d) koszty utrzymania dźwigu osobowego,
- e) koszty gospodarowania odpadami komunalnymi,
- f) koszty zużycia mediów, a w szczególności:
 - koszt zużytej energii cieplnej,
 - koszt podgrzania zużytej wody ciepłej,
 - koszt zużytej wody zimnej i odprowadzenia ścieków.

§ 14

XVI. Zasady rozliczania kosztów

1. Podstawowym celem rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest ustalenie wysokości obciążeń użytkowników lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i miejsc postojowych z tytułu wydatków ponoszonych przez Spółdzielnię.
2. Rozliczanie kosztów przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi, z wyjątkiem kosztów zakupu energii ciepłej, która rozliczana jest w odrębnym ustalonym okresie w oddzielnym regulaminie.
3. Rozliczenie kosztów i ustalenie wysokości opłat prowadzone jest odrębnie dla każdej nieruchomości.
4. Podstawą do rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali jest roczny plan finansowo-gospodarczy Spółdzielni, uchwalany przez Radę Nadzorczą. Plan określa dane finansowe dla poszczególnych nieruchomości, a w szczególności wysokość stawki eksploatacyjnej. W przypadku, gdy po uchwaleniu planu nastąpią istotne zmiany w poziomie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dopuszczalna jest korekta planu oraz zmiana wysokości stawek opłat za użytkowanie lokali.
5. Różnica powstała między rzeczywistymi kosztami i przychodami wynikającymi z GZM danej nieruchomości na koniec roku obrachunkowego, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

6. Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
7. Koszty ogólne obciążają:
 - 1) działalność gospodarczą Spółdzielni w takim samym procencie, jaki stanowi udział przychodów opodatkowanych w ogólnej kwocie przychodów (zgodnie z art. 15 ust. 2 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych),
 - 2) pozostała część kosztów ogólnych rozliczana jest na eksploatację zasobów mieszkaniowych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości.

§ 15

XVII. Fizyczne jednostki rozliczeniowe składników kosztów za użytkowanie lokali

1. Jednostkami rozliczeniowymi dla składników kosztów za użytkowanie lokali są:
 - 1) m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - 2) lokal,
 - 3) ilość osób zamieszkujących w lokalu,
 - 4) wskazania urządzeń nie będących przyrządami pomiarowymi w rozumieniu przepisów metrologicznych,
 - 5) inne jednostki według wskazań urządzeń pomiarowych.
2. Jednostkę rozliczeniową „m² powierzchni użytkowej lokalu” stosuje się do rozliczania:
 - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
 - 2) kosztów podatku od nieruchomości,
 - 3) kosztów opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów,
 - 4) kosztów odpisu na fundusz remontowy.
3. Jednostkę rozliczeniową kosztów od lokalu stosuje się do rozliczania:
 - 1) kosztów dotyczących domofonów,
 - 2) kosztów dotyczących dźwigów.
4. Jednostkę rozliczeniową od ilości osób zamieszkujących w lokalu i wskazań urządzeń pomiarowych stosuje się do rozliczania:
 - 1) zimnej wody,
 - 2) ciepłej wody,
 - 3) centralnego ogrzewania.

§ 16

XVIII. Zasady ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów pozostałych

1. Pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości odbywa się poprzez:
 - 1) wnoszenie opłat przez użytkowników lokali,
 - 2) uzyskane pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
 - 3) osiągnięty wynik z własnej działalności gospodarczej (dotyczący tylko członków Spółdzielni) według uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Obowiązki pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dotyczą:
 - 1) członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu,
 - 2) osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - 3) członków spółdzielni będącymi właścicielami lokali,
 - 4) właścicieli lokali niebędącymi członkami spółdzielni,
 - 5) najemców lokali,
 - 6) osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
3. Obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi pokrywane są przez użytkowników w całości.

4. Członkowie Spółdzielni wnoszą opłaty za używanie lokali, pokrywając rzeczywiste koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych oraz kosztów dostarczania ciepła. Część kosztów może być pokrywana z pożytków uzyskanych z mienia Spółdzielni.
5. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni nie korzystają z pożytków Spółdzielni, zatem wnoszą opłaty w pełnej wysokości ponoszonych kosztów.
6. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji oraz opłacają czynsz najmu i koszty zużycia dostarczanych mediów zgodnie z zawartą umową.

§ 17

1. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość opłaty dokonywana jest korekta kosztów i ponowna kalkulacja opłaty zatwierdzana przez Radę Nadzorczą.
2. W przypadku, gdy zmiany są wyłącznie efektem zmian czynników niezależnych np. zmiany taryf energii, wody czy podatków zatwierdzenia nowych stawek opłat dokonuje Zarząd.
3. Na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia ma obowiązek przedstawić kalkulację wysokości opłat.
4. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 16 ust. 2 Regulaminu, co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Termin ten dotyczy opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni.
5. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni w szczególności energii, wody i odbioru ścieków, gospodarowania odpadami komunalnymi oraz podatków, Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić osoby, o których mowa w § 16 ust. 2 Regulaminu co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
6. Zmiana wysokości opłat, wymaga uzasadnienia na piśmie.

§ 18

1. Opłaty za używanie lokali winny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 20 każdego miesiąca zgodnie z § 56 ust. 3 Statutu.
2. Za datę wpłaty uznaje się datę wpływu środków na konto Spółdzielni.
3. Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może odstąpić od dochodzenia odsetek lub je umorzyć zgodnie z § 56 ust. 3 Statutu.
4. Wpłaty za używanie lokali dokonywane bez opisu są zaliczane zgodnie z art. 451 k.c. na zaległe należności uboczne oraz na zalegające świadczenia główne.
5. Posiadający prawo do lokalu jest obowiązany uiszczać opłaty za używanie lokalu od dnia postawienia lokalu do jego dyspozycji. Obowiązek ten ustaje z dniem przejścia przez Spółdzielnię zwolnionego lokalu.
6. Za opłaty na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości odpowiadają solidarnie z posiadającymi prawo do lokali, osoby pełnoletnie stale zamieszkujące z nimi, z wyjątkiem zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także inne osoby faktycznie korzystające z lokalu.
7. Użytkownik lokalu nie może potrącać samowolnie swoich wierzytelności względem Spółdzielni z należnych Spółdzielni opłat za używanie lokali.
8. Wszyscy użytkownicy lokali po zakończeniu każdego roku kalendarzowego otrzymują informację o stanie salda na koncie opłat. Brak pisemnych uwag w terminie 14 dni od otrzymania informacji uznaje się za potwierdzenie zgodności salda.

§ 19

1. Korespondencja przekazywana do członków Spółdzielni i wszystkich użytkowników lokali dotycząca:
 - 1) wypowiedzenia opłat, zmiany wysokości opłat, rozliczeń mediów, informacji o saldach i faktur,
 - 2) zawiadomień o Walnym Zgromadzeniu zgodnie z § 69 ust. 1 Statutu,
 - 3) bieżących spraw technicznych, administracyjnych i innych związanych z użytkowaniem lokalu,doręczana jest przez upoważnionego pracownika Spółdzielni, poprzez umieszczenie jej w odbiorczych skrzynkach pocztowych danego lokalu, z zastrzeżeniem § 19 ust. 5 Regulaminu.
2. Informacja o terminie umieszczania powyższej korespondencji w odbiorczych skrzynkach pocztowych użytkowników lokali, zostanie wywieszona na tablicy ogłoszeń na klatkach schodowych.
3. Korespondencja dotycząca bieżących spraw porządkowych, informacji i komunikatów przekazywana jest poprzez umieszczenie jej na tablicach ogłoszeń znajdujących się na klatkach schodowych lub na stronie internetowej Spółdzielni.
4. Korespondencja dotycząca indywidualnych spraw użytkowników lokali uregulowanych niniejszym Regulaminem dostarczana jest za potwierdzeniem odbioru za pośrednictwem pracownika Spółdzielni.
5. Użytkownicy lokali mogą wystąpić do Spółdzielni z pisemnym wnioskiem w przedmiocie dostarczania korespondencji za pośrednictwem poczty na wskazany przez siebie adres.

§ 20

XIX. Zakres obowiązków Spółdzielni

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia w miarę posiadanych środków finansowych, w oparciu o wcześniej sporządzone i zatwierdzone plany remontów jest obowiązana zapewnić:
 - 1) w zakresie eksploatacji i konserwacji – utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną, rozdział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali,
 - 2) normatywną temperaturę wewnątrz lokali w sezonie grzewczym,
 - 3) możliwość korzystania z ciepłej wody,
 - 4) nieprzerwane funkcjonowanie dźwigów,
 - 5) pakiet TK (podstawowy).
2. Do obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw należy:
 - 1) naprawa całej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania z wyłączeniem elementów instalacji przerabianej przez użytkownika lokalu,
 - 2) naprawa instalacji wodociągowej od głównego wodomierza budynku do wodomierza w lokalu mieszkalnym i instalacji kanalizacyjnej do miejsca włączenia instalacji lokalnej mieszkania do pionu zbiorczego – naprawom przez Spółdzielnię nie podlega instalacja wewnętrzna wodno-kanalizacyjna przerabiana przez mieszkańca, a także aparaty i urządzenia stanowiące wyposażenie kuchni, łazienki i w.c.,
 - 3) reperacja tynków na logii i balkonie na zewnątrz tylko w przypadkach zagrażających bezpieczeństwu konstrukcji budynku i użytkowników,
 - 4) usuwanie zniszczeń powstałych w lokalu na skutek niewykonania napraw należących do obowiązków Spółdzielni (np. usunięcie zacieków powstałych wskutek nieszczelności dachu),
 - 5) naprawa instalacji gazowej od 1 zaworu za głównym gazomierzem budynku do zaworu odcinającego w mieszkaniu,

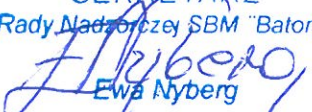
- 6) naprawa instalacji TK – z wyłączeniem gniazd osprzętu i bezpieczników - naprawom przez Spółdzielnię nie podlega instalacja przerabiana przez użytkownika lokalu we własnym zakresie.
3. Naprawy wewnątrz lokali nie zaliczane do obowiązków Spółdzielni obciążają użytkowników zajmujących te lokale. Jako szczególne obowiązki użytkownika zajmującego lokal w budynku Spółdzielni ustala się:
 - 1) obowiązek odnawiania lokalu polegający na:
 - a) malowaniu sufitów i ścian lub tapetowaniu ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych powłok ścian,
 - b) malowaniu olejnym drzwi i okien, mebli wbudowanych, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego oraz grzejników i innych urządzeń w celu zabezpieczenia przed korozją,
 - 2) naprawy urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu, łącznie z wymianą tych urządzeń,
 - 3) naprawy i wymiany podłóg,
 - 4) jeżeli uszkodzenia elementów lokalu podlegających naprawie przez Spółdzielnię wynikły z winy samowolnej przeróbki, niewłaściwej eksploatacji lub braku odpowiedniej konserwacji ze strony mieszkańca naprawy te obciążają użytkownika lokalu.
4. Spółdzielnia obowiązana jest pisemnie poinformować użytkowników lokali o ciążyących na nich obowiązkach w dziedzinie napraw wewnątrz lokali. W stosunku do użytkowników zajmujących lokale na zasadach najmu obowiązki wpisuje się jako składnik warunków umowy najmu.
5. Spółdzielnia wykonuje obowiązkowe coroczne przeglądy instalacji wentylacyjnej i spalinowej zgodnie z obowiązującymi przepisami. Użytkownicy lokali informowani są 7 dni przed planowanym terminem dokonania przeglądu lokalu informacją umieszczoną na tablicy ogłoszeń na klatkach schodowych. Jeżeli w dwóch wyznaczonych terminach użytkownik lokalu nie będzie obecny w lokalu, zostanie powiadomiony telefonicznie, a jeżeli tą drogą również będzie nieosiągalny Spółdzielnia wyśle list polecony z podaniem trzeciego terminu wykonania przeglądu. Jeśli użytkownik lokalu po tych próbach kontaktu nie będzie obecny w lokalu, zobowiązany jest dokonać przeglądu na własny koszt i przedstawić protokół z przeglądu instalacji w Spółdzielni.
6. Wszelkie skutki uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lub osób korzystających z lokalu obciążają użytkownika lokalu.
7. Spółdzielnia obowiązana jest poinformować użytkowników lokali o ciążyących na nich obowiązkach w zakresie napraw wewnątrz lokali poprzez zamieszczenie Regulaminu określającego te obowiązki na stronie internetowej Spółdzielni.

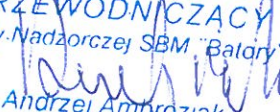
§ 21


XX. Postanowienia końcowe

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem 23.09.2021
2. Z dniem zatwierdzenia niniejszego Regulaminu Uchwałą Rady Nadzorczej tracą moc:
 - 1) Regulamin Użytkowania lokali i rozliczeń pomiędzy użytkownikami a Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową „Batory”
 - 2) oraz wszelkie inne obowiązujące regulacje wewnętrzne Spółdzielni dotyczące rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zatwierdzone przez Radę Nadzorczą do dnia 22 września 2021 roku.

Tekst niniejszego Regulaminu uchwalono Uchwałą Rady Nadzorczej nr 67/X/2021 w dniu 23.09.2021

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej SBM "Batory"

Ewa Nyberg

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej SBM "Batory"

Andrzej Ambroziak

11

Renata Błuszkowska
ADWOKAT

