

**REGULAMIN**  
**OKREŚLAJĄCY ZASADY USTALANIA OPŁAT NA**  
**UTRZYMANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**  
**„RODZINA KOLEJOWA” W BIAŁYMSTOKU**

**I. Postanowienia ogólne.**

**§ 1.**

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie:

- Ustawy z dnia 16 września 1982r prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U z 2003r Nr 188 poz.1848 ze zmianami),
- Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003r Nr 119, poz. 1116 ze zmianami),
- Statutu spółdzielni,

**§ 2.**

1. Gospodarka Spółdzielni prowadzona jest na podstawie planów gospodarczo – finansowych uchwalanych corocznie przez Radę Nadzorczą.
2. Opłaty za lokale w oparciu o plan gospodarczo – finansowy na dany rok ustala Zarząd Spółdzielni.

**§ 3.**

Jeżeli w ciągu roku wystąpią istotne czynniki mające wpływ na wysokość kosztów, Spółdzielnia może dokonać zmiany wysokości opłat na utrzymanie lokali

**§ 4.**

Gospodarka zasobami obejmuje:

1. Lokale mieszkalne wraz z infrastrukturą osiedlową oraz garaże zwana dalej gospodarką zasobami mieszkaniowymi (gzm),
2. Inne zasoby:
  - 1) lokale użytkowe na prawie własnościowym,
  - 2) lokale użytkowe wynajmowane.

**II. Jednostki rozliczania kosztów.**

**§ 5.**

1. Do rozliczania kosztów przyjmuje się średnioroczną powierzchnię lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gzm są:

- m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- osoby zamieszkałe w lokalu,
- udział w nieruchomości wspólnej,
- urządzenia pomiarowe,
- inne jednostki

## § 6.

1. Nieruchomość wspólna jest to grunt oraz część budynku i urządzeń, które służą do wspólnego korzystania i obejmują między innymi:
  - pomieszczenia kurka gazowego wraz z instalacją gazową,
  - pomieszczenia wodomierzy,
  - pomieszczenia węzłów cieplnych,
  - zsypy,
  - pralnie i suszarnie, piwnice,
  - klatki schodowe,
  - pomieszczenia gospodarcze,
  - instalacje wodno – kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, gazowe,
  - instalacje elektryczne,
  - place zabaw w granicach nieruchomości,
  - tereny wraz z infrastrukturą w granicach nieruchomości.
2. Mienie przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na danym osiedlu nie wchodzące w skład nieruchomości to:
  - ciągi pieszo jezdne,
  - tereny zielone,
  - boiska osiedlowe,
  - ogólnodostępne parkingi,
  - tereny zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej w tym urządzeniami i sieciami technicznymi uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli.

## III. Ustalanie ilości osób.

### § 7.

Przy rozliczaniu kosztów gzm i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową są „osoby zamieszkałe w lokalu” stosuje się następujące zasady:

1. Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się osoby zameldowane na pobyt stały lub czasowy. Dokumentem stwierdzającym zameldowanie jest dowód osobisty lub ewidencja zameldowanych osób prowadzona przez administrację.
2. Na podstawie udokumentowanej nieobecności ponad 2 m-ce zwalnia się z opłaty osoby niezamieszkałe w danym lokalu.
3. Podstawą do zwolnienia z opłat jest w szczególności:
  - 1) wymeldowanie stałe lub czasowe,
  - 2) udokumentowana nieobecność – służba wojskowa, nauka poza miejscem zamieszkania, pobyt w zakładach zamkniętych.
4. Zmianę ilości osób zamieszkałych w lokalu oraz wynikającą stąd zmianę naliczeń opłat dokonuje się od pierwszego dnia następnego miesiąca od złożenia udokumentowanego wniosku.

W wyjątkowych wypadkach np. zgony, itp., Zarząd Spółdzielni może odstąpić od tej zasady.

Korekty dokonuje się maksymalnie 12 miesięcy wstecz.

5. W przypadku gdy w danym lokalu nikt nie zamieszkuje i nie jest zameldowany, opłatę za mieszkanie ustala się od 1 osoby.
6. W przypadku stwierdzenia przez administrację Spółdzielni faktu zamieszkiwania w danym lokalu większej liczby osób od przyjętej do opłat, Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o naliczaniu opłat od osób nie zgłoszonych a faktycznie zamieszkujących w danym lokalu od daty ich zamieszkania.
7. Nie nalicza się opłat za korzystanie z dźwigów od osób zamieszkałych w lokalach usytuowanych na parterach, natomiast dla osób zamieszkałych na I piętrach opłaty zmniejsza się o 50%.

#### **IV. Opłaty na utrzymanie lokali.**

##### **§ 8.**

Na podstawie :

- § 60 Statutu Spółdzielni określającego obowiązki osób posiadających prawa do lokali w zakresie uczestnictwa w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem zasobów spółdzielni,
- § 61 Statutu określającego zasady gromadzenia kosztów i ich rozliczania

Ustalane są opłaty na utrzymanie poszczególnych lokali z podziałem na rodzaje praw:

#### **1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie, spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych** - zobowiązani są uczestniczyć w wydatkach związanych z:

- 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 3) działalnością społeczną, kulturalną i oświatową a także w zakresie kultury fizycznej, sportu i rekreacji,
- 4) odpisami na fundusz remontowy.

#### **2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w wydatkach 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.

#### **3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali – zobowiązani są uczestniczyć w wydatkach związanych z:**

- 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 4) działalnością społeczną, kulturalną i oświatową a także w zakresie kultury fizycznej, sportu i rekreacji,
- 5) odpisami na fundusz remontowy.

- 3. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni** są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:
- 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni,
  - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu, w części niepokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości,
  - 4) odpisami na fundusz remontowy.

## **V. Ustalanie opłat z podziałem na prawa do lokali.**

### **§ 9.**

1. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali obejmują:
  - 1) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
  - 2) koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków,
  - 3) koszty wywozu nieczystości,
  - 4) koszty utrzymania dźwigów osobowych,
  - 5) koszty zużyci gazu,
  - 6) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, stanowiących mienie Spółdzielni oraz koszty związane z zarządzaniem i administrowaniem,
  - 7) podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie terenów oraz ubezpieczenia lokali,
  - 8) działalność społeczna, kulturalna i oświatowa a także w zakresie kultury fizycznej, sportu i rekreacji,
  - 9) odpis na fundusz remontowy.
2. **Opłaty dla członków Spółdzielni** zajmujących lokale na warunkach własnościowego i lokatorskiego prawa do lokali oraz najmu ustala się jak w ust. 1.
3. **Opłaty dla osób niebędących członkami Spółdzielni a posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokali** ustala się jak w ust. 1 za wyjątkiem pkt. 8.
4. **Opłaty dla właścicieli - członków Spółdzielni** jak w ust. 1 za wyjątkiem pkt.7.
5. **Opłaty dla właścicieli niebędących członkami Spółdzielni** ustala się jak ust. 1 za wyjątkiem pkt. 7 i 8.

### **§ 10.**

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.

## **VI. Postanowienia końcowe.**

### **§ 11.**

1. Osoby posiadające tytuły prawne do lokali uczestniczą w spłacie kredytu w części przypadającej na ich lokal.
2. Obowiązki i terminowość opłat określa § 62 Statutu spółdzielni.

### **§ 12.**

1. W przypadku gdy część lokalu mieszkalnego zajmowana jest na działalność gospodarczą, za powierzchnię wykorzystywaną na ten cel obciąża się podwójną stawką eksploatacji liczoną jak za lokale mieszkalne.
2. Opłata za dzierżawę terenu pod kioski i pawilony handlowe oraz garaże blaszaki wybudowane za zgodą Spółdzielni pobierana jest w wysokości określonej w umowie.
3. Opłatę za bokówki, boksy motocyklowe, pomieszczenia gospodarcze i inne ustala się w formie ryczałtu zatwierdzonego przez Zarząd Spółdzielni.

### **§ 13.**

Wysokość czynszu wnoszona przez najemców lokali użytkowych i garaży ustalana jest w drodze przetargu, negocjacji lub konkursu ofert.  
Opłaty za świadczenia dodatkowe określa umowa najmu.

### **§ 14.**

**Regulamin niniejszy został uchwalony na posiedzeniu w dniu 24.04.2014 r. Uchwałą Nr 2.../4 / 2014 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rodzina Kolejowa” w Białymstoku i obowiązuje od dnia uchwalenia.**


### **§ 15.**

Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc:

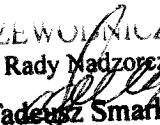
*Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą Nr 7/18/04 z dnia 24.11.2004 uwzględniający zmiany wprowadzone*

*Aneksem Nr 1 uchwalonym przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 37/15/ 06 z dnia 24.10.2006.*

**Sekretarz RN**

**SEKRETARZ**  
Rady Nadzorczej  
  
**Hanna Maria Koc**

**Przewodniczący RN**

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Nadzorczej  
  
**Tadeusz Smarkusz**