

R E G U L A M I N

określający zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i użytkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Słoneczny Stok” w Białymstoku

I. Postanowienia ogólne

Celem rozliczenia kosztów zasobami mieszkaniowymi jest ustalenie wysokości obciążeń kosztami.

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
 - 1.1. Eksploatację i remonty zasobów mieszkaniowych.
 - 1.2. Zużycie wody i odprowadzenie ścieków.
 - 1.3. Centralne ogrzewanie.
 - 1.4. Dostawę energii cieplnej do podgrzania wody.
 - 1.5. Eksploatację dźwigów.
 - 1.6. Dostawę gazu dla lokali zaopatrywanych w gaz sieciowy nie posiadających indywidualnych gazomierzy.
 - 1.7. Dzierżawę terenów.
 - 1.8. Inne koszty ogólne eksploatacji (domofony itp.).
 - 1.9. Koszty wywozu nieczystości stałych.
 - 1.10. Opłaty za pakiet podstawowy TV.
2. Podstawą rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali jest roczny plan rzeczowo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
4. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gzm, dokonywana jest korekta planu rzeczowo-finansowego, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
5. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami i przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gzm w roku następnym.

II. Jednostki rozliczeniowe kosztów

1. Jednostką rozliczeniową kosztów jest:
 - a) dla lokali mieszkalnych:
 - m^2 pow. użytkowej mieszkania,
 - osoba zameldowana w mieszkaniu w odniesieniu do pozycji kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody,
 - m^2 pow. użytkowej mieszkania w odniesieniu do pozycji kosztów: gazu (przy gazomierzach centralnych), wywozu nieczystości stałych oraz eksploatacji dźwigów,
 - wskazania urządzeń pomiarowych zainstalowanych w mieszkaniu (dopuszczonych przez spółdzielnię do rozliczeń).
 - b) dla lokali użytkowych i garaży:
 - m^2 pow. użytkowej,

- wskazania urządzeń pomiarowych zainstalowanych w lokalu (dopuszczonych przez spółdzielnię do rozliczeń).
2. Zasady ustalania powierzchni użytkowej lokali.
 - 2.1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje i pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika. Do powierzchni lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowy. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego loggii, balkonów, antresol, pralni, suszarni, strychów, klatek schodowych i piwnic. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeśli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub tej jego części. Powierzchnię lokalu o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.
 - 2.2. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych jak: korytarze, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, pomieszczenia składowe, bokówki, przynależne do lokalu piwnice, garaże. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, urządzenia sanitarne) należy obliczać w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni użytkowej lokali nie zalicza się balkonów i loggii.
 - 2.3. Powierzchnię użytkową mieszkań i lokali użytkowych do celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przyjmuje się wg dokumentacji technicznej budynku.
 - 2.4. Przy ustalaniu powierzchni użytkowej lokali przyjmuje się dokładność do $0,1 \text{ m}^2$.
 3. Powierzchnią terenów dzierżawionych jest obliczona według pomiaru z natury:
 - a) powierzchnia zabudowy użytkowanych obiektów na terenach osiedlowych (budynków tymczasowych i pawilonów stałych wybudowanych ze środków własnych użytkowników), do której dolicza się powierzchnię komunikacyjną
 - 5 m^2 przy dzierżawieniu terenów do 30 m^2 ,
 - 2 m^2 za każde rozpoczęte następne 10 m^2 .
 - b) działki wydzielone geodezyjnie przyjmuje się wg powierzchni całkowitej działki
 Powierzchnia terenów dzierżawionych nie jest przyjmowana do powierzchni rozliczeniowej kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
 4. Zasady ustalania ilości osób zamieszkałych.
 - 4.1 Za osobę zamieszkałą w lokalu uważa się osobę zameldowaną w danym lokalu na pobyt stały i czasowy. Dokumentami stwierdzającymi zameldowanie są: dowód osobisty i książka meldunkowa.
 - 4.2 Zarząd spółdzielni na wniosek głównego lokatora, na podstawie udokumentowanej nieobecności powyżej 2 miesięcy, zwalnia z opłat osoby nie zamieszkałe w danym lokalu. Podstawą do zwolnienia jest:
 - wymeldowanie stałe lub czasowe,
 - udokumentowana nieobecność: służba wojskowa, studia, praca poza miejscem zamieszkania, pobyt w zakładach zamkniętych itp.

- 4.3 Wniosek o zmianę liczby osób zamieszkałych winien być złożony w terminie co najmniej 2 tygodniowym przed rozpoczęciem okresu, którego dotyczy. Korekty ilości osób zamieszkałych w lokalu oraz zmiany naliczeń opłat dokonuje się od pierwszego dnia następnego miesiąca od złożenia wniosku. Członek Spółdzielni zobowiązany jest na bieżąco aktualizować dane dotyczące liczby osób zamieszkałych w lokalu.
- 4.4 Za osoby zamieszkałe, a nie zameldowane lub osoby nie zgłoszone po czasowym wymeldowaniu lub innej udokumentowanej nieobecności, na które nie naliczono świadczeń - należy naliczyć opłaty z chwilą ujawnienia powrotu oraz obciążyć dodatkową kwotą (kary) powiększoną 2-krotnie w stosunku do zależnej od liczby zamieszkałych osób stawki obowiązującej w danym okresie.
- 4.5 W przypadku, gdy w mieszkaniu nie zameldowano żadnej osoby, miesięczną opłatę eksploatacyjną ustala się tak, jak w przypadku mieszkań zajmowanych przez jedną osobę.

III. Rozliczanie kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych

1. Koszty eksploatacji i remontów rozliczane są do całości zasobów przy zastosowaniu odrębnej ewidencji kosztów na poszczególne osiedla mieszkaniowe, z odniesieniem na wyodrębnione nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale z wyłączeniem pomieszczeń ogólnego użytku jak: pralnie, suszarnie, przechowalnie wózków, klatki schodowe i piwnice.
3. Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i użytkowe obejmują następujące rodzaje kosztów:
 - utrzymanie czystości,
 - płace wraz z narzutami pracowników fizycznych i umysłowych,
 - koszty zużycia materiałów,
 - zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - energię elektryczną zużyta na cele wspólne,
 - działalność społeczną i kulturalno-oświatową,
 - pozostałe koszty materialne i niematerialne, (np. opłata za wieczyste użytkowanie terenu, ubezpieczenie budynków, opłaty bankowe i pocztowe, koszty samorządowe itp.),
 - koszty ogólne zarządzania Spółdzielnią ,
 - fundusz remontowy,
 - konserwacje,
 - podatek od nieruchomości,
 - pozostałe,
4. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji, z wyłączeniem odpisów na remonty, podatku od nieruchomości oraz opłat za wieczystą dzierżawę terenu, jest średni roczny koszt eksploatacji w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej.
5. *Skreślony.*
6. Ustalony średni roczny koszt eksploatacji 1 m² powierzchni użytkowej powiększany jest dla poszczególnych lokali odrębnie dla mieszkalnych i użytkowych, o odpisy na fundusz remontowy w wysokości właściwej dla danego rodzaju lokalu (mieszkalny, użytkowy, garaż), o podatek od nieruchomości i wieczystą dzierżawę terenu.

7. Wysokość odpisów na fundusz remontowy na poszczególne rodzaje lokali uchwała na każdy rok Rada Nadzorcza.
8. Zasady tworzenia i wydatkowania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni i lokali stanowiących odrębną własność określa odrębny regulamin.
9. Podatek od nieruchomości nalicza się zgodnie z ustawą o podatkach i stosowną uchwałą Rady Miejskiej. Nie dotyczy lokali stanowiących odrębną własność. Od lokali stanowiących mienie Spółdzielni (własnościowe prawo, lokatorskie i najem) ustalany jest łącznie dla poszczególnych rodzajów lokali wg deklaracji podatkowej. W przypadku wyodrębnienia lokalu w trakcie roku Spółdzielnia dokonuje korekty deklaracji podatkowej i powiadamia właściciela lokalu o zmianie opłaty eksploatacyjnej, która zostaje skorygowana o wysokość podatku od nieruchomości oraz wieczystą dzierżawę terenu, w terminie jednego miesiąca od daty podpisania aktu notarialnego. W przypadku właściciela nie będącego członkiem Spółdzielni opłatę eksploatacyjną koryguje się również o koszty działalności społecznej i kulturalno – oświatowej.
10. W przypadku, gdy część lokalu mieszkalnego zajmowana jest na wykonywanie zawodu (świadczenie usług) - powierzchnię wykorzystywaną na ten cel obciąża się kosztami eksploatacji wg stawki lokali mieszkalnych zwiększonej o 100%.
11. Stawki opłat eksploatacyjnych ustala się odrębnie dla:
 - lokali mieszkalnych użytkowanych na zasadach spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali,
 - lokali mieszkalnych użytkowanych na zasadach najmu,
 - odrębnej własności lokali mieszkalnych,
 - lokali użytkowych użytkowanych na zasadach własnościowego prawa do lokalu,
 - lokali użytkowych użytkowanych na zasadach najmu wg stawek umownych ustalanych w drodze negocjacji lub przetargu,
 - lokali użytkowych stanowiących odrębną własność
 - lokali użytkowych na cele własne administracji oraz działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej,
 - garaży zajmowanych na zasadach najmu,
 - garaży zajmowanych na zasadach własnościowego prawa do garażu
 - garaży stanowiących odrębną własność.
12. Opłata za dzierżawę terenu pod kioski i pawilony handlowe o charakterze tymczasowym, wybudowane przez użytkowników za zgodą Spółdzielni pobierana jest w wysokości określonej w umowie dzierżawy terenu. Opłata dzierżawy musi zabezpieczać pokrycie pełnych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię. Do opłaty należy doliczyć koszty wynikające z usług, z których dzierżawca terenu korzysta (koszty zużycia wody, sprzątania terenu, wywozu śmieci itp.). Dopuszcza się ustalenie opłat za dzierżawę terenu w formie ryczału.
13. Opłaty za bokówki, pomieszczenia gospodarcze i inne użytkowane na warunkach najmu ustala się w formie ryczału lub stawki za m² p.u. wg kalkulacji.
14. Wysokość stawek opłat, o których mowa w pkt.10 określa Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
15. Ustalenie opłat, o których mowa w pkt.12 i 13 powierza się Zarządowi Spółdzielni.
16. Za rzeczy które do Spółdzielni należą, Spółdzielnia ma prawo pobierać pożytki. Pożytkiem Spółdzielni mogą być dochody z najmu lokali użytkowych i dzierżawy terenu stanowiących jej mienie, dochody z reklam umieszczanych na nieruchomościach Spółdzielni itp.

IV. Rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków.

1. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują wydatki spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzenie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych.
2. Koszty dostawy i odprowadzenia ścieków są ustalane w oparciu o wskazania wodomierzy głównych osiedlami.
3. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami zużycia wody zimnej i odprowadzenia ścieków w budynku (ach) dokonuje się z podziałem na:
 - a) lokale mieszkalne opomiarowane z wyszczególnieniem:
 - kosztu podstawowego ustalonego jako iloczyn liczby m^3 zużycia wody w danym lokalu oraz ceny $1 m^3$ (obejmującej dostawę wody i odprowadzenie ścieków),
 - kosztu uzupełniającego będącego rozliczeniem różnicy między wskazaniami wodomierza (wodomierzy) głównych budynku (budynków) a sumą wskazań indywidualnych wodomierzy, rozliczaną na poszczególne lokale proporcjonalnie do zużytej wody,
 - b) lokale mieszkalne nieopomiarowane (nie posiadające indywidualnych wodomierzy) – według opłaty ryczałtowej na osobę zamieszkałą, ustalonej jako iloczyn liczby m^3 wody/osobę i aktualnej ceny $1m^3$ dostaw wody i odprowadzenia ścieków,
 - c) w lokalach użytkowych opomiarowanych z wyszczególnieniem:
 - kosztu podstawowego ustalonego jako iloczyn liczby m^3 zużycia wody w danym lokalu oraz ceny $1 m^3$ (obejmującej dostawę wody i odprowadzenie ścieków),
 - kosztu uzupełniającego będącego rozliczeniem różnicy między wskazaniami wodomierza (wodomierzy) głównych budynku (budynków) a sumą wskazań indywidualnych wodomierzy, rozliczaną na poszczególne lokale proporcjonalnie do zużytej wody,
 - d) w lokalach użytkowych nieopomiarowanych
 - wg normy dla danego rodzaju lokalu określonej w obowiązującym rozporządzeniu
4. Zaliczkowe opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków dla mieszkań, w których wszystkie wodomierze posiadają ważną cechę legalizacyjną i dokonano ich odczytu na koniec okresu rozliczeniowego ustala się jako iloczyn średniego zużycia wody z poprzedniego okresu rocznego oraz obowiązującej ceny $1 m^3$ wody i odprowadzenia ścieków z doliczeniem kosztu uzupełniającego wynikającego z różnicy między wskazaniem wodomierza głównego a sumą wskazań indywidualnych wodomierzy w okresie poprzednim, rozliczonego proporcjonalnie do ilości zużytej wody w danym lokalu.
5. W przypadki, gdy wpłacone zaliczki na poczet kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków będą niższe niż należności wynikające z indywidualnego

rozliczenia, użytkownik lokalu zobowiązany jest pokryć wykazaną różnicę przy najbliższej opłacie eksploatacyjnej.

6. W przypadku, gdy wpłacone zaliczki na poczet kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków będą wyższe niż należności wynikające indywidualnego rozliczenia, Spółdzielnia zaliczy nadpłatę na poczet najbliższych opłat eksploatacyjnych
7. Ryczałtową opłatę za zimną wodę i odprowadzenie ścieków w mieszkaniach bez wodomierzy ustala się w oparciu o normę zużycia wody na osobę i aktualnie obowiązującą cenę wody. Normę zużycia wody uchwała Rada Nadzorcza na podstawie analizy zużycia wody w mieszkaniach bez wodomierzy.
8. Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego obowiązana jest na żądanie Spółdzielni podać w formie pisemnej liczbę osób zamieszkałych w lokalu oraz informować każdorazowo o zmianach stanu zamieszkiwania.
9. Jeżeli w danym mieszkaniu nie zamieszkuje żadna osoba, a mieszkanie to nie posiada zainstalowanych wodomierzy, to lokal ten obciąża się kosztami gotowości świadczenia usług dostawy wody i odprowadzenia ścieków w wysokości kosztu odpowiadającego obciążeniu ryczałtowemu za 1 osobę.
10. W przypadku:
 - uszkodzenia wodomierzy z winy mieszkańca lub uniemożliwienie Spółdzielni dokonania wymiany wodomierzy zdelegalizowanych - do rozliczenia przyjmuje się opłatę ryczałtową na osobę przemnożoną przez liczbę osób zamieszkałych,
 - uszkodzenia wodomierzy bez winy mieszkańca - do rozliczenia przyjmuje się średnie zużycie wody z poprzedniego roku.
 - nie podania przez właściciela (użytkownika), przez dwa kolejne okresy odczytowe ilości zużycia wody zarejestrowanej przez wodomierze indywidualne - obciążenie będzie dokonane wg zasady określonej jak dla mieszkań nie posiadających wodomierzy tj. stosując opłatę ryczałtową na osobę przemnożoną przez liczbę osób zamieszkałych.
11. Odczytów wodomierzy mieszkaniowych i rozliczanie zaliczkowych opłat dokonuje się dwa razy w roku oraz przy zmianie cen.
12. W celu stwierdzenia prawidłowości pracy urządzeń zliczających pobór wody w mieszkaniach i lokalach wyposażonych w wodomierze, odczytu poboru wody oraz sprawdzenia działania wodomierzy raz w roku dokona przedstawiciel Spółdzielni.
13. Sprawdzenie działania wodomierzy polega na stwierdzeniu prawidłowości pracy urządzeń zliczających pobór wody, w tym:
 - cechy legalizacyjnej i plomby montażowej,
 - czy urządzenia pomiarowe zostały prawidłowo zamontowane i czy posiadają dopuszczenie do stosowania,
 - czy nie nastąpiła ingerencja mieszkańca w pracę instalacji i urządzenia zliczającego ilość zużytej wody.
14. W przypadku stwierdzenia nieprawidłowości, sprawdzający sporządza w obecności mieszkańca protokół, w którym odnotowuje rodzaj i przyczyny nieprawidłowej pracy urządzeń zliczających pobór wody.
15. W przypadku stwierdzenia nielegalnego poboru wody, osoba której przysługuje tytuł prawny do mieszkania, obciążona będzie za okres ostatniego roku wg stawki ryczałtowej na osobę przy uwzględnieniu ilości osób zamieszkałych w lokalu.
16. Koszt wymiany lub naprawy wodomierzy, których niesprawność wynika z nieprawidłowej ich eksploatacji, obciąża bezpośrednio użytkownika mieszkania (lokalu).

17. Koszt wymiany lub naprawy wodomierzy w przypadku ich niesprawności wynikającej z technicznego wyeksploatowania, finansowany będzie ze specjalnego funduszu tworzonego ze zryczałtowanej opłaty miesięcznej od mieszkania (lokalu) wyposażonego w wodomierze. Wysokość tej opłaty zatwierdza Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
18. Rozliczenie zgromadzonych środków na funduszu , o którym mowa w pkt. 17 , dokonywane będzie po zakończeniu okresu legalizacji wodomierzy tj. co pięć lat.

V. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody (uchylony – uchwała 32/2016 z dn. 24.10.2016)

VI. Rozliczanie kosztów eksploatacji dźwigów.

1. Koszty eksploatacji i remontów dźwigów są ewidencjonowane zbiorczo dla budynków wyposażonych w dźwigi z wyodrębnieniem kosztów na poszczególne osiedla mieszkaniowe.
2. Kosztami eksploatacji i remontów dźwigów obciąża się mieszkania w budynkach wyposażonych w dźwigi według następującej zasady:
 - 100% opłatą obciąża się mieszkania zlokalizowane powyżej I piętra,
 - 50% opłatą obciąża się mieszkania zlokalizowane na I piętrze,
 - wyłącza się z obciążeń mieszkania na parterze.
3. Koszty eksploatacji i remontów dźwigów obsługujących lokale mieszkalne rozlicza się wg. m² pow. użytkowej w mieszkaniach zlokalizowanych powyżej parteru w budynkach wyposażonych w dźwigi.

VII. Rozliczanie kosztów dostawy gazu do lokali mieszkalnych w budynkach z centralnym gazomierzem.

1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe, koszty zużycia gazu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie na osiedla i na budynki.
2. Zaliczkową opłatę za gaz ustala się w oparciu o:
 - faktyczne zużycie gazu w roku poprzednim w przeliczeniu na m² pow. użytkowej mieszkania w budynkach z centralnymi gazomierzami,
 - aktualnie obowiązujące ceny.
3. Rozliczenia kosztów zużycia gazu dokonuje się wg. m² pow. użytkowej mieszkania.
4. Koszty dostawy gazu stanowią odrębną pozycję struktury opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych. Roczny wynik – nadwyżka lub niedobór podlega rozliczeniu po zakończeniu roku. Decyzję w powyższej sprawie podejmuje Zarząd.

VIII. Koszty wywozu nieczystości stałych.

1. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi nalicza się zgodnie z Ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach i stosownymi Uchwałami Rady Miasta Białystok.

2. Koszty wywozu nieczystości na lokale użytkowe ustala się wg stawek ryczałtowych na metr kwadratowy powierzchni użytkowej.

IX. Ustalanie opłat za użytkowanie lokali.

1. Ustalone w wyniku rozliczeń obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz spłaty zobowiązań długoterminowych pokrywane są przez użytkowników lokali
2. Członkowie uczestniczą w spłacie kredytu (wraz z odsetkami) zaciągniętego na budowę ich zadania inwestycyjnego, przypadającego na dany lokal w wysokości i na warunkach wynikających z zawartej umowy z kredytodawcą lub innych unormowań prawnych umożliwiających obsługę zadłużenia w przewidzianym terminie. Wysokość procentowania kredytu określa bank.
3. Członkowie Spółdzielni którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, a także na pokrycie działalności społecznej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.
4. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali użytkowych, w tym garaży oraz miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych wnoszą opłaty jak w punkcie 3.
5. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, na fundusz remontowy, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
6. Posiadacze spółdzielczych praw do lokali nie będących członkami Spółdzielni wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów utrzymania ich lokali, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, na fundusz remontowy, a także na pokrycie kosztów działalności społecznej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię bez możliwości korzystania z pożytków z majątku Spółdzielni.
7. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, proporcjonalnie do wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, z tym, że z działalności społeczno-kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię mogą korzystać odpłatnie na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią. Są oni również zobowiązani 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, w części nie pokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości.
8. 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 wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiącym wyodrębnioną nieruchomość.

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

- dostawa wody,
- dostawa energii elektrycznej,
- dostawa centralnego ogrzewania i ciepłej wody,

Ponadto najemcy ci pokrywają ustalony odrębnymi przepisami podatek od nieruchomości.

10. Obciążenia za lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni ustalane są na poziomie kosztu własnego i pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.
11. Dzierżawcy terenów Spółdzielni wnoszą opłaty ustalone umową dzierżawy z doliczeniem opłat za świadczenia otrzymane za pośrednictwem Spółdzielni (dostawa zimnej i ciepłej wody, energii elektrycznej, wywozu nieczystości itp.
12. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz w wysokości odpowiadającej kosztom eksploatacji i remontów ponoszonych przez członków Spółdzielni.
13. Użytkownicy lokali korzystający z pakietu podstawowego Telewizji Kablowej wnoszą opłatę w wysokości wynikającej z umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią i Operatorem TV.
14. Najemcy lokali użytkowych i garaży wnoszą opłaty miesięczne za ich użytkowanie w wysokości określonej umową najmu z zastrzeżeniem, że opłaty te nie mogą być niższe od kosztów własnych spółdzielni. Termin wnoszenia opłat oraz termin ustania tego obowiązku określa umowa najmu.
15. Opłata miesięczna za użytkowanie lokalu ustalana jest przez przemnożenie obowiązujących stawek opłat w poszczególnych pozycjach i powierzchni lokalu lub liczby zamieszkałych osób. Wyliczona kwota podlega zaokrągleniu wg obowiązujących przepisów księgowych.
16. Obowiązek ponoszenia opłat powstaje z dniem postawienia członkowi do dyspozycji lokalu, którym jest dzień wyznaczony na odbiór lokalu od Spółdzielni. W przypadku zwolnienia lokalu przez użytkownika obowiązek ponoszenia opłat ustaje z dniem protokolarnego przekazania lokalu do Spółdzielni wraz z przekazaniem kluczy.
17. Członek nie może potrącać ani obniżać swoich należności za użytkowanie lokalu.
18. Opłaty o których mowa w rozdz. IX powinny być uiszczane co miesiąc do końca danego miesiąca bez dodatkowych wezwań. Zasada ta nie dotyczy posiadaczy spółdzielczych własnościowych praw do lokali nie będących członkami Spółdzielni, których obowiązuje ustawy termin wnoszenia opłat.
19. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat ale nie później niż ostatniego dnia m-ca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

X. Zakres obowiązków Spółdzielni.

W ramach inkasowanych opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić:

1. W zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych - utrzymanie w należyтым stanie technicznym i estetycznym budynków, sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń oraz sprawną obsługę administracyjną. Rozdział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw określa:

- w odniesieniu do członków - regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą,
 - w odniesieniu do najemców - umowa najmu.
2. W zakresie centralnego ogrzewania - utrzymanie w sezonie grzewczym temperatury normatywnej w mieszkaniach tj. 18 ° C. Temperaturę obowiązującą w lokalach użytkowych regulują odrębne przepisy. Pomiaru temperatury dokonuje się w środku pomieszczenia na wysokości 120 cm od podłogi.
 3. W zakresie ciepłej wody – ciągłą dostawę ciepłej wody o temperaturze normatywnej (+50° C) z wyłączeniem przerw na wykonanie planowanych remontów instalacji.
 4. W zakresie eksploatacji dźwigów - stałe funkcjonowanie dźwigów.
 5. W zakresie dostawy gazu – stałe zabezpieczenie dostawy gazu z wyłączeniem przerw związanych z awarią instalacji wymianą urządzeń i wykonywaniem prób szczelności w ramach przeglądów instalacji gazowej.

XI. Zasady udzielania bonifikat.

1. Członkom i najemcom lokali przysługują upusty w opłatach za ciepło dostarczane na ogrzewanie i podgrzanie wody wodociągowej, jeżeli z powodu wadliwego działania instalacji odbiorczych:
 - a) temperatura w mieszkaniu (lokalu) jest niższa od temperatury obliczeniowej, określonej w odrębnych przepisach i obowiązujących Polskich Normach.
 - b) temperatura podgrzania wody wodociągowej jest w punkcie czerpalnym niższa od + 50 °C.
2. Określa się następujące wysokości upustów:
 - 2.1. W przypadku określonym w pkt. 1 a), za każdą rozpoczętą dobę niedogrzewania w wysokości stanowiącej równowartość:
 - jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w mieszkaniu (lokalu) nie przekroczyło 2 ° C w stosunku do temperatury obliczeniowej,
 - jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ogrzewanie, jeżeli obniżenie temperatury w mieszkaniu (lokalu) przekroczyło 2 ° C w stosunku do temperatury obliczeniowej.
 - 2.2. W przypadku określonym w pkt. 1 b), za każdą rozpoczętą dobę, w której wystąpiło obniżenie temperatury ciepłej wody użytkowej, w wysokości stanowiącej równowartość:
 - jednej trzydziestej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody użytkowej, jeżeli temperatura wody była niższa od 50 ° C, lecz nie niższa niż 45°C,
 - jednej piętnastej opłaty miesięcznej za ciepło na podgrzanie wody użytkowej, jeżeli temperatura wody była niższa od 45 ° C.
3. Niedogrzenie lokalu lub brak ciepłej wody użytkownik powinien zgłosić w dniu stwierdzenia. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji najpóźniej w dniu następnym w obecności użytkownika lokalu. Z pomiaru temperatury sporządza się protokół. Nie sprawdzenie reklamacji przez Spółdzielnię z jej winy, jest równoznaczne z uznaniem roszczeń użytkownika do bonifikaty w opłatach. O ile użytkownik, z różnych przyczyn, nie udostępni mieszkania (lokalu) w celu sprawdzenia reklamacji, bonifikata w opłatach przysługuje od następnego dnia po dokonaniu sprawdzenia przez Spółdzielnię.
4. Obniżki o których mowa w pkt. 2 nie przysługują w odniesieniu do opłat centralnego ogrzewania ustalonych wg wskazań urządzeń pomiarowych lub podzielników kosztów stosowanych przy indywidualnym rozliczaniu kosztów centralnego ogrzewania.
5. Brak zimnej wody.

W przypadku wystąpienia przerwy w dostawie zimnej wody przez okres co najmniej jednego dnia:

- użytkownikom mieszkań bez wodomierzy przysługuje bonifikata w wysokości 1/30 części opłaty miesięcznej za zimną wodę, licząc za każdy dzień, w którym nastąpiła przerwa w dostawie zimnej wody.
- użytkownikom mieszkań z wodomierzami przysługuje bonifikata w wysokości 25% ceny m³ wody i odprowadzenia ścieków na osobę zamieszkałą w lokalu.

Za dzień braku dostawy zimnej wody uważa się dzień, w którym przerwa w dostawie wystąpiła od godz. 6⁰⁰ do 22⁰⁰. W przypadku wcześniejszego komunikatu o jednodniowej przerwie w dostawie zimnej wody, bonifikata w opłatach nie przysługuje.

6. Unieruchomienie dźwigu.

Użytkowników lokali korzystających z dźwigów zwalnia się z opłat w części dotyczącej eksploatacji dźwigów za każdy dzień unieruchomienia wszystkich dźwigów obsługujących klatkę schodową - w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej. Za dzień unieruchomienia dźwigu uważa się dzień, w którym dźwig w godzinach od 6⁰⁰ - 22⁰⁰ był czynny mniej niż 10 godzin. Podstawą do stwierdzenia czasu unieruchomienia dźwigu jest zgłoszenie lokatora przyjęte przez administrację osiedla oraz potwierdzenie przez administratora rejonu.

7. Bonifikaty w opłatach rozlicza się na wniosek administracji osiedla w okresach nie dłuższych niż rok obrotowy. Globalne kwoty udzielenia bonifikat stanowią zmniejszenie wpływów.

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „Słoneczny Stok”, w Białymstoku-Uchwałą nr 29 z dnia 28.06.2007 r. Jednocześnie traci moc regulamin z dnia 31.01.2006 r

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

(wersja z późniejszymi zmianami – stan na 25.10.2016)