REGULAMIN
PLANOWANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W FORDOŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

I. Podstawa prawna i zasady ogólne.

§ 1

Niniejszy Regulamin został opracowany w oparciu o następujące przepisy:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jedn. Dz.U. Nr 2018.1285 ze zmianami),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz.U. 2018.845 ze zmianami),
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. 2018.716 ze zmianami),
4. Ustawa Prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jedn. Dz.U. 2018.1202 ze zmianami),
5. Ustawa z dnia12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn. Dz.U. 2018.1445 ze zmianami),
6. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych oraz o zmianie niektórych ustaw regulujących zasady opodatkowania (tekst jedn. Dz.U. 2018.1036 ze zmianami),
7. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. 2018.2204 ze zmianami),
8. Statut Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
9. Pismo Ministra Finansów nr DD6-8213 -438/WK/06/339/391 z dnia 22.12.2006 r. – zwane dalej pismem Ministra Finansów.

§ 2

1. Regulamin określa szczegółowe zasady planowania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat ponoszonych przez użytkowników lokali w związku z eksploatacją i utrzymaniem tych lokali.
2. Ewidencja kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

II. Definicje.

§ 3

Użytym w niniejszym Regulaminie zwrotom i pojęciom nadaje się następujące znaczenie:

1. **Spółdzielnia** – oznacza Fordońską Spółdzielnię Mieszkaniową z siedzibą w Bydgoszczy,
2. **Zasoby mieszkaniowe** – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, lokale, nieruchomość wspólną budynków mieszkalnych, budowle i urządzenia infrastruktury określone w piśmie Ministra Finansów,
3. **Mienie Spółdzielni** – są to nieruchomości stanowiące zasoby mieszkaniowe, jak i nie przynależne do nieruchomości podstawowej rozumianej jako nieruchomości gruntowej niezabudowanej lub zabudowanej jednym lub kilkoma budynkami służące:
   a) do prowadzenia przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, oświatowo - kulturalnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami wraz z gruntami przynależnymi,
   b) osobom zamieszkałym w zasobach Spółdzielni, czyli w szczególności nieruchomości zabudowane śmietnikami, urządzeniami małej architektury, sieciami uzbrojenia, budowlami tj.: drogami, parkingami, zatokami postojowymi związanymi z funkcjonowaniem układu komunikacyjnego wraz z gruntami przynależnymi,

4. **Nieruchomość** – części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności,
5. **Nieruchomość wspólna** – oznacza grunty oraz te części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali,
6. **Udział w nieruchomości wspólnej** – odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi,
7. **Lokal samodzielny** – to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb służących celom mieszkaniowym i innym,
8. **Użytkownik lokalu** – właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, a posiadająca udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu, najemca i osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
9. **Gospodarka zasobami mieszkaniowymi** – oznacza całokształt działań związanych z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych,
10. **Opłaty** – należności wnoszone przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, mienia Spółdzielni, dostawy mediów oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
11. **Pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej** – rozumie się przez to dochody, uzyskane z tytułu korzystania z nieruchomości wspólnej na podstawie zawartych umów,
12. **Pożytki i przychody z działalności Spółdzielni** – rozumie się przez to dochody, które Spółdzielnia uzyskuje z gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni,
13. **Powierzchnia użytkowa lokalu** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu służących mieszkalnym i gospodarczym potrzebom użytkownika lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania,
14. **Osoba** – oznacza mieszkańca faktycznie korzystającego z lokalu mieszkalnego lub stale zamieszkującego w lokalu przez okres dłuższy niż 1 miesiąc kalendarzowy,
15. **Urządzenia pomiarowe** – rozumie się przez to wszelkie dopuszczone do obrotu lub używania urządzenia techniczne służące do pomiaru ilości przepływającej cieczy, energii i emitowanego ciepła, w szczególności liczniki na instalacji wody zimnej i ciepłej, liczniki energii elektrycznej, gazomierze, ciepłomierze,
16. **Podzielnik kosztów** – rozumie się przez to urządzenie niebędące przyrządem pomiarowym, umożliwiające indywidualne rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania.

III. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 4

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują wydatki na:
   a) eksploatację i utrzymanie nieruchomości oraz mienia Spółdzielni,
   b) odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
   c) energię cieplną,
   d) wodę zimną i odprowadzanie ścieków,
   e) opłatę abonamentową wod.-kan.,
   f) opłatę za odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych,
   g) gaz,
   h) oświetlenie nieruchomości,
   i) konserwację własnych kotłowni i węzłów cieplnych,
   j) utrzymanie dźwigów osobowych,
   k) gospodarowanie odpadami komunalnymi,
   l) podatek od nieruchomości,
   m) wieczyste użytkowanie gruntu,
   n) zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów.

§ 5

1. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie rocznych planów rzeczowo- finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą, które wraz z postanowieniami niniejszego Regulaminu stanowią podstawę do ustalania wysokości opłat za używanie lokali.
2. Podstawą do dokonania korekty planu rzeczowo-finansowego, rozliczenia kosztów oraz zmiany wysokości opłat za używanie lokali może być wystąpienie w ciągu roku zmiany wysokości kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi nie obciążają nieruchomości wspólnej.
4. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresie 12-miesięcy, pokrywających się z rokiem kalendarzowym lub według zasad określonych w odrębnych aktach prawnych Spółdzielni.
5. Różnica między kosztami a przychodami z eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
6. Koszty powstałe w lokalach zajmowanych przez Spółdzielnię do prowadzenia przez nią działalności statutowej, odnoszone są i ewidencjonowane bezpośrednio w koszty działalności, na potrzeby której są wykorzystywane.

§ 6

1. Jednostki rozliczeniowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi:
   a) m^2 powierzchni użytkowej lokalu:
      - eksploatacja i utrzymanie nieruchomości oraz mienia Spółdzielni,
      - centralne ogrzewanie dla lokali nie posiadających ciepłomierzy lub podzielników kosztów,
      - odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
      - konserwacja własnych kotłowni i węzłów cieplnych,
      - podatek od nieruchomości,
      - opłata za wieczyste użytkowanie gruntu,
      - energia elektryczna na potrzeby oświetlenia nieruchomości wspólnej dla lokali innych niż lokale mieszkalne,
      - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych,
      - utrzymanie dźwigów osobowych dla lokali innych niż lokale mieszkalne,
      - zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów,
   b) liczba osób:
      - opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
      - dostawa gazu dla lokali niewyposażonych w gazomierze indywidualne,
      - utrzymanie dźwigów osobowych,
      - woda zimna i ciepła oraz odprowadzenie ścieków dla lokali nie posiadających wodomierzy,
      - woda różnicowa,
      - zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów,
   c) liczba lokali:
      - energia elektryczna na potrzeby nieruchomości wspólnej dla lokali mieszkalnych,
      - opłata abonamentowa wod.-kan.,
      - zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów,
   d) jednostki urządzeń pomiarowych i podzielników kosztów zainstalowanych w lokalu,
   e) m^3 zużytej wody:
      - woda różnicowa dla lokali innych niż lokale mieszkalne,
      - eksploatacja i utrzymanie urządzeń do uzdatniania wody.
2. Powierzchnię użytkową lokali określa się w następujący sposób:
   a) dla budynków oddanych do użytku do dnia 30.06.2005 r., powierzchnię użytkową lokali przyjmuje się według uchwał Zarządu podjętych do ustanawiania odrębnych własności lokali,

b) dla budynków oddanych do użytku od dnia 01.07.2005 r., powierzchnię użytkową lokali przyjmuje się według inwentaryzacji powykonawczej przy zastosowaniu ogólnie obowiązujących przepisów w tym zakresie,
c) do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów i pomieszczeń przynależnych,
d) do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.

IV. Planowanie i rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 7

Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości.

1. Plan kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmuje:
   a) Koszty eksploatacji nieruchomości, w tym:
      – Osobowe koszty pracy, w tym:
        - Wynagrodzenie pracowników,
        - Składki ZUS,
        - Odpis na ZFŚS,
        - PFRON,
        - Szkolenia i pozostałe świadczenia na rzecz pracowników,
      – Koszty korporacji (Organy Statutowe Spółdzielni),
      – Koszty utrzymania pomieszczeń własnych, w tym:
        - Media,
        - Podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie gruntu,
        - Ubezpieczenie majątku i ochrona obiektów,
        - Materiały do napraw i konserwacji,
        - Materiały do utrzymania czystości,
      – Narzędzia i przedmioty pracy, w tym:
        - Konserwacje i modernizacje sprzętu, wyposażenie,
        - Usługi serwisowe systemu informatycznego,
        - Materiały biurowe,
      – Koszty działalności, w tym:
        - Amortyzacja,
        - Opłaty, prowizje bankowe, pocztowe i telekomunikacyjne,
        - Składki członkowskie i opłaty związane z działalnością Spółdzielni,
        - Pozostałe,
   b) Koszty utrzymania nieruchomości, w tym:
      – Konserwacje wykonywane przez firmy zewnętrzne,
      – Przeglądy,
      – Pogotowie techniczne,
      – Utrzymanie zieleni,
      – Utrzymanie czystości,
      – Pozostałe koszty:
        - Materiały,
        - Inne,
      – Ubezpieczenie nieruchomości,
   c) Koszty utrzymania mienia Spółdzielni, w tym:
      – Konserwacje wykonywane przez firmy zewnętrzne,
      – Przeglądy,
      – Pogotowie techniczne,
      – Utrzymanie zieleni,

- Utrzymanie czystości,
- Pozostałe koszty:
  - Materiały,
  - Inne.

2. Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości następuje:
   a) dla kosztów bezpośrednich – odrębnie dla każdej nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, których te koszty dotyczą,
   b) dla kosztów dotyczących nieruchomości zaliczanych do zasobów mieszkaniowych i pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni – przez podział proporcją m^2 powierzchni użytkowej poszczególnych lokali,
   c) dla kosztów dotyczących całokształtu działalności Spółdzielni, których nie można odnieść do powierzchni lokali – strukturą przychodów za okresy sprawozdawcze.

§ 8

Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

1. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarki Funduszem Remontowym określa odrębny Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie funduszu remontowego z uwzględnieniem:
   a) remontów nieruchomości oraz dźwigów osobowych,
   b) remontów mienia Spółdzielni.
3. Wysokość planowanych kosztów remontów ustalana jest dla całych zasobów Spółdzielni z uwzględnieniem stanu technicznego nieruchomości, ilości koniecznych do przeprowadzenia prac oraz bieżącego salda funduszu remontowego na nieruchomości i jest zatwierdzana w formie uchwały przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 9

Utrzymanie dźwigów osobowych.

1. Do kosztów utrzymania dźwigów zalicza się koszty:
   a) konserwacji,
   b) okresowych i bieżących przeglądów wynikających ze względów bezpieczeństwa,
   c) energii elektrycznej.
2. Koszty dźwigów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 10

Gospodarowanie odpadami komunalnymi.

1. Gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali mieszkalnych ustalane jest według zasad zatwierdzonych przez Radę Miasta Bydgoszczy na podstawie złożonych przez osoby posiadające tytuł prawny do lokalu oświadczeń o liczbie osób zamieszkałych w lokalu i sposobie zbierania odpadów komunalnych.
2. Gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali użytkowych ustalane jest według zasad zatwierdzonych przez Radę Miasta Bydgoszczy na podstawie oświadczenia złożonego przez użytkownika lokalu o sposobie zbierania odpadów, częstotliwości wywozów oraz rodzaju prowadzonej działalności.
3. Spółdzielnia w terminach określonych w uchwałach Rady Miasta Bydgoszczy odprowadza należność wynikającą ze złożonych deklaracji.

§ 11

Podatek od nieruchomości.

1. Wysokość podatku od nieruchomości wynika ze sporządzonej przez Spółdzielnię deklaracji podatku od nieruchomości i dzieli się na:
   a) dotyczącą danej nieruchomości, która rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali niestanowiących prawa odrębnej własności,
   b) dotyczącą mienia Spółdzielni, która rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni lokali w zasobach Spółdzielni.
2. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości w części dotyczącej wyodrębnionych udziałów w nieruchomości bezpośrednio z Gminą Bydgoszcz.
3. Spółdzielnia, zgodnie z treścią Ustawy o podatkach i opłatach lokalnych sporządza i składa do Urzędu Miasta Bydgoszczy deklarację na podatek od nieruchomości. Wysokość stawek podatku od nieruchomości zatwierdzana jest uchwałami Rady Miasta Bydgoszczy.
4. Spółdzielnia w terminach określonych w ustawie odprowadza należność wynikającą ze złożonych deklaracji.
5. Jeżeli lokal mieszkalny, który nie stanowi odrębnej własności wykorzystywany jest na cele inne niż mieszkalne, to osoba posiadająca tytuł prawny do tego lokalu zobowiązana jest zgłosić ten fakt do Spółdzielni, w celu wprowadzenia zmian w podatku od nieruchomości.
6. Przy ustalaniu wysokości podatku od nieruchomości dla lokalu mieszkalnego uwzględnia się także powierzchnię pomieszczenia przynależnego, a dla miejsc postojowych powierzchnię przejazdu.

§ 12

Wieczyste użytkowanie nieruchomości.

1. Spółdzielnia, na podstawie informacji o wysokości opłaty sporządzonej przez właściciela nieruchomości, w terminach wynikających z Ustawy o gospodarce nieruchomościami, odprowadza kwotę opłaty zgodną z naliczeniami.
2. Opłata jaką są obciążane lokale jest sumą:
   a) opłaty naliczonej za grunt przypisany do nieruchomości,
   b) opłaty naliczonej za grunt stanowiący mienie Spółdzielni.
3. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność wnoszą opłatę naliczoną za grunt przypisany do nieruchomości bezpośrednio do Gminy Bydgoszcz od następnego roku po ustanowieniu odrębnej własności lokalu.

§ 13

Media.

1. Planowanie i rozliczanie kosztów mediów określają odrębne akty prawne Spółdzielni.

V. Ustalenie opłat za używanie lokali.

§ 14

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz mienia Spółdzielni w częściach przypadających na ich lokale przez uiszczanie miesięcznych opłat ustalonych przez Zarząd na podstawie planu rzeczowo-finansowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

2. Wysokość opłat na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni, w podziale na opłaty niezależne i zależne od Spółdzielni i może być pomniejszona o:
   a) przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach i innych przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni,
   b) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, które nie są pokryte pożytkami z majątku Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej ponosi użytkownik lokalu.
4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na lokal użytkowy zajmowany na warunkach umowy najmu, są pokrywane z opłat, których wysokość określa umowa.
5. Opłaty należne od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.
6. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do złożenia w Spółdzielni oświadczenia o ilości osób zamieszkałych w lokalu w dniu objęcia lokalu lub niezwłocznie w przypadku wystąpienia zmiany.
7. Zmiana liczby osób zamieszkałych w lokalu będąca podstawą do rozliczenia kosztów zależnych od kryterium liczby osób, dokonywana będzie na podstawie złożonego oświadczenia do 10 dnia za dany miesiąc. W przypadku złożenia oświadczenia po tym terminie zmiany zostaną wprowadzone od następnego miesiąca.
8. W przypadku gdy z oświadczenia wynika, że w lokalu nie zamieszkuje żadna osoba do rozliczenia kosztów zależnych od kryterium liczby osób przyjmuje się jedną osobę. Zasada ta nie dotyczy opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
9. Opłatę na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości ustala się dla:
   a) eksploatacji – jednolicie dla wszystkich zasobów,
   b) utrzymania w zakresie:
      - nieruchomości – z uwzględnieniem indywidualnych potrzeb i specyfiki danej nieruchomości,
      - mienia Spółdzielni – jednolicie dla wszystkich nieruchomości.
10. Odpis na Fundusz Remontowy obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a jego wysokość uchwala Zarząd Spółdzielni.
11. W przypadku dźwigów obsługujących wyłącznie kondygnacje naziemne, których pierwszy przystanek znajduje się na wysokości poziomu podestu parteru, opłatę za ich utrzymanie nalicza się w następujący sposób:
   a) osobom zamieszkującym na parterze – opłaty się nie nalicza,
   b) osobom zamieszkującym na I piętrze – opłatę pomniejsza się o 50%,
   c) osobom pozostałym – opłata w pełnej wysokości.
12. W przypadku dźwigów obsługujących wyłącznie kondygnacje naziemne, których pierwszy przystanek znajduje się na wysokości poziomu portalu wejściowego do budynku, opłaty za ich utrzymanie nalicza się w równej pełnej wysokości w stosunku do wszystkich osób zamieszkałych w nieruchomości.
13. W przypadku dźwigów obsługujących kondygnacje podziemne i naziemne, opłaty za ich utrzymanie nalicza się w równej pełnej wysokości w stosunku do wszystkich osób zamieszkałych w nieruchomości.
14. Zarząd Spółdzielni jest upoważniony do odstąpienia w indywidualnych przypadkach od naliczania opłaty za utrzymanie dźwigów od osoby, w stosunku do której została udokumentowana długotrwała przeszkoda uniemożliwiająca korzystanie z dźwigu.
15. Opłatę za użytkowanie znajdującego się w budynku dźwigu na lokal, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza ustala się indywidualnie w umowie przy zastosowaniu stawek określonych przez Zarząd.

§ 15

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 19.02.2019 r. z mocą obowiązującą od dnia 20.02.2019 r.
2. Z dniem 20.02.2019 r. traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 10.12.2018 r.

Niniejszy tekst Regulaminu zawiera zmiany dokonane Uchwałami Rady Nadzorczej FSM:

- **Nr 29/9/14/2019 z dn. 17.12.2019 r. – Aneks Nr 1,**
- **Nr 15/4/2020 z dn. 28.04.2020 r. – Aneks Nr 2,**
- **Nr 8/3/2022 z dn. 29.03.2022 r. – Aneks Nr 3,**
- **Nr 1/1/2024 z dn. 16.01.2024 r. – Aneks Nr 4.**