

Tekst jednolity:

Zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej
Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
nr 36/2016 z dnia 9.06.2016 r. oraz
zmianą uchwaloną w dniu 27.03.2025r.
uchwałą Rady Nadzorczej BSM nr 9/2025
oraz zmianą uchwaloną w dniu 27.11.2025 r.
uchwałą Rady Nadzorczej BSM nr 27/2025

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT
W BYDGOSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

Rozdział I

Podstawy prawne

§ 1

1. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 558 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 593),
3. Ustawa z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 1048),
4. Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 z późniejszymi zmianami),
5. Statut Spółdzielni.

Rozdział II

Postanowienia ogólne

§ 2

W rozumieniu niniejszego regulaminu:

1. Pod pojęciem **nieruchomości** należy rozumieć nieruchomość obejmującą budynek lub budynki mieszkalne z garażami wbudowanymi oraz zespoły garażowe wraz z gruntem przynależnym, w której może być ustanowione prawo odrębnej własności lokali zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. **Nieruchomość wspólną** stanowi grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali.
3. **Pomieszczeniami przynależnymi** są przypisane do lokalu pomieszczenia choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały.
4. **Mienie wspólne** są to nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni nie przynależne do nieruchomości określone w ust.1.

5. Przez **pożytki** należy rozumieć przychody z nieruchomości wspólnej, w szczególności opłaty za najem pomieszczeń gospodarczych, dzierżawy terenu, reklamy, itp.
6. Przez **reklamę** należy rozumieć upowszechnianie w jakiejkolwiek wizualnej formie informacji promującej osoby, przedsiębiorstwa, towary lub usługi.
7. Przez **tablicę reklamową** należy rozumieć przedmiot materialny przeznaczony do ekspozycji reklamy wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.
8. Spółdzielnia pobiera opłaty za najem powierzchni nieruchomości za montaż tablic reklamowych.
9. Przez **powierzchnię użytkową budynku** rozumie się sumę powierzchni użytkowej znajdujących się w tym budynku lokali mieszkalnych i użytkowych.
10. Powierzchnię lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu określa się według powierzchni użytkowej ustalonej w następujący sposób:
 - a) dla budynków oddanych do użytku od dnia 1.01.1993 r., powierzchnię użytkową lokali przyjmuje się według inwentaryzacji powykonawczej przy zastosowaniu ogólnie obowiązujących przepisów w tym zakresie,
 - b) dla budynków oddanych do użytku do dnia 31.12.1992 r., powierzchnię użytkową lokali przyjmuje się według uchwał Zarządu podjętych do ustanowienia odrębnej własności lokali.
11. **Powierzchnią użytkową lokalu** stanowiącą podstawę wymiaru opłat jest:
 - 1) dla lokalu mieszkalnego powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania jak: pokoje, kuchnia, p.pok., łazienki, ubikacje itp. Do powierzchni użytkowej zalicza się również powierzchnię zajęta przez piec, trzony kuchenne i meble wbudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, loggii, antresol, pralni, strychów, suszarni, piwnic. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się także tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 190 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 190 do 220 cm to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu lub jego części w wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.
 - 2) Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim jak: kuchnia, korytarze, łazienki, ubikacje, oraz pomieszczeń przynależnych jak zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, piwnice itp. z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów i loggii. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np.: wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.
 - 3) Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.



12. Przez **użytkownika lokalu** rozumie się:

- a) członka Spółdzielni,
- b) osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności,
- c) najemcę,
- d) dzierżawcę,
- e) osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.

13. Przez **osoby zamieszkałe w lokalu** rozumie się osoby zameldowane na pobyt stały lub czasowy oraz osoby faktycznie przebywające w lokalu mimo nieposiadania aktualnego meldunku w tym lokalu.

- 1) Ilość osób zamieszkujących dany lokal ustala się na podstawie oświadczenia złożonego przez użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny.
- 2) Zgłoszenie zmiany ilości osób w danym miesiącu skutkuje zmianą od początku miesiąca następnego.
- 3) Administracja osiedla weryfikuje złożone oświadczenie poprzez wywiad środowiskowy i opinię Rady Nieruchomości.
- 4) Administracja osiedla może samodzielnie dokonać zmiany na podstawie pozyskanych informacji, po ich potwierdzeniu.
- 5) Udowodnione przypadki niezgodności, będą obciążać użytkownika lokalu w bieżącym roku gospodarczym.
- 6) Gdy lokal mieszkalny, wg oświadczenia użytkownika, jest niezamieszkały lub zamieszkały przez osobę przebywającą czasowo, opłaty będą naliczane na jedną osobę za wyjątkiem opłaty za wywóz odpadów komunalnych.

14. Za **lokale obsługiwane przez dźwigi osobowe** uważa się lokale położone powyżej kondygnacji, od której rozpoczyna się bieg windy. Opłata jest ustalana w następujący sposób:

- 1) Ilość osób, wg której wylicza się obciążenie korzystania z wind w klatkach schodowych wyposażonych w windy w danym budynku ustala się w następujący sposób:
 - a. 100% opłaty od osób – zamieszkałych w lokalach mieszkalnych, z zastrzeżeniem pkt b i c oraz ust. 2
 - b. 50% opłaty od osób – zamieszkałych na pierwszych piętrach, w przypadku gdy bieg windy nie zaczyna się od poziomu „0”
 - c. 50 % opłaty od osób – zamieszkałych na parterze, w przypadku gdy bieg windy zaczyna się od poziomu „0”
- 2) Osoby zamieszkałe na parterze nie są obciążane kosztami korzystania z windy, w przypadku gdy bieg windy nie zaczyna się od poziomu „0”
- 3) Podstawą do ustalenia ilości osób korzystających z windy stanowi oświadczenie o złożone przez użytkownika lokalu posiadającego tytuł prawny o ilości osób zamieszkujących dany lokal.
- 4) Gdy według oświadczenia użytkownika lokalu nikt nie przebywa, przyjmuje się do naliczenia 1 osobę jako korzystającą z windy z zastrzeżeniem ust. 1 i 2.

3



15. **Oплата za używanie lokalu** składa się z należności na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, remontów oraz opłat za media – wraz z należnym podatkiem VAT. Wraz z opłatą za używanie lokalu członek wnosi brakującą część wkładu mieszkaniowego lub budowlanego, w tym ratę kredytu z oprocentowaniem, przypadającą do spłaty na jego lokal.

Rozdział III

Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię

§ 3

1. **Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi**, zwane dalej kosztami gzm obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi oraz pozostałego mienia Spółdzielni. W szczególności na koszty gzm składają się: koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, konserwacji, odpis na fundusz remontowy, koszty mediów.
2. Koszty zarządzania i administrowania oraz konserwacji własnej są rozliczane jednolicie w stosunku do powierzchni użytkowej poszczególnych nieruchomości. Zarząd w drodze uchwały może określić inny sposób rozliczenia tych kosztów dla lokali użytkowych w tym garaży i miejsc postojowych.
3. Koszty sprzątania budynku i otoczenia rozliczane są na nieruchomości dla lokali mieszkalnych od lokalu, a dla lokali użytkowych wg ich powierzchni.
4. Pozostałe koszty gzm ponoszone w Spółdzielni obciążają każdą nieruchomość odrębnie, według faktycznie wykonanego zakresu i kosztu robót lub usług, bądź zakupów dla danej nieruchomości. Koszty mające związek z wieloma nieruchomościami – jeżeli nie można ich bezpośrednio odnieść do konkretnej nieruchomości – rozliczane są poprzez ich proporcjonalny podział w stosunku do powierzchni użytkowej poszczególnych budynków wchodzących w skład tych nieruchomości lub na podstawie innych metod określonych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
5. Jeżeli w danej nieruchomości znajdują się lokale mieszkalne i użytkowe koszty gzm ustala się dla danego rodzaju lokali odrębnie i rozlicza się według zasady, że koszty obciążają każdą nieruchomość wg faktycznie wykonanego zakresu i kosztu robót lub usług, bądź zakupów dla danej nieruchomości, natomiast koszty związane z wieloma nieruchomościami, których nie można bezpośrednio odnieść do konkretnej nieruchomości rozliczane są przez ich proporcjonalny podział w stosunku do powierzchni użytkowej lokali w budynku, osobno dla lokali mieszkalnych i niemieszkalnych.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania wyodrębnionego mienia Spółdzielni są ewidencjonowane i rozliczane, obciążając koszty zarządzania.

§ 4

1. Na koszty eksploatacji nieruchomości budynkowych składają się koszty:

- 1) zarządzania i administrowania, w tym:
 - płace pracowników wraz z narzutami,
 - koszty utrzymania pomieszczeń administracyjnych,
 - opłaty pocztowe i telekomunikacyjne,
 - amortyzacja wyposażenia i sprzętu,
 - koszty obsługi bankowej,
 - materiały biurowe,
 - koszty posiedzeń organów samorządowych,
 - koszty transportu,
 - koszty bhp,
 - inne koszty.
- 2) sprzątania budynku i otoczenia,
- 3) konserwacji dźwigów,
- 4) podatku od nieruchomości
- 5) opłaty za użytkowanie wieczyste
- 6) konserwacji i utrzymania nieruchomości, takie jak:
 - płace konserwatorów i innych pracowników fizycznych wraz z narzutami,
 - koszty materiałów eksploatacyjnych i konserwacyjnych,
 - opłaty za odczyty wodomierzy i innych urządzeń pomiarowych,
 - koszty ubezpieczeń majątkowych,
 - koszty obowiązkowych kontroli okresowych zasobów i elementów składowych nieruchomości,
 - koszty usług: pielęgnacji zieleni, odśnieżania, ochrony przeciwpożarowej budynku, dezynfekcji, deratyzacji i dezynsekcji, pogotowia technicznego, elektrycznych, konserwacji domofonów, dozoru mienia, koszty informowania, koszty okresowych przeglądów gazowych urządzeń odbiorczych w lokalach i inne;

§ 5

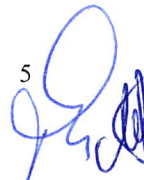
1. Szczegółowe zasady tworzenia i wydatkowania środków na poszczególne fundusze remontowe określa Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego.
2. Odpis na fundusz remontowy składa się z odpisu na:
 - fundusze remontowe nieruchomości,
 - fundusz wspólny,
 - inne fundusze celowe.

§ 6

Na koszty mediów składają się koszty: dostawy ciepła i wody do budynków i lokali, odbioru ścieków, abonamentu za wod.-kan., a także gazu w budynkach z gazomierzami zbiorczymi oraz energii elektrycznej.

§ 7

5



Na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni składają się w szczególności:

- koszty konserwacji i remontów elementów związanych z tymi nieruchomościami,
- koszty utrzymania czystości, porządku i pielęgnacji zieleni,
- ochrona obiektu,
- ubezpieczenia majątkowe,
- podatek od nieruchomości,
- opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
- inne.

§ 8

1. Przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni stanowią zysk brutto, który po opodatkowaniu tworzy nadwyżkę bilansową.
2. Poza kosztami gzm Spółdzielnia posiada zobowiązania z innych tytułów, na które składają się m in.
 - kredyty zaciągnięte na budowę lokali wraz z oprocentowaniem i kosztami obsługi kredytów, które są rozliczane na poszczególne lokale.
 - pozostałe koszty operacyjne w tym koszty dochodzenia należności z tytułu opłat eksploatacyjnych i finansowe, które rozliczane są po zakończeniu roku obrachunkowego z przychodami operacyjnymi i finansowymi w tym odsetki od nieterminowo wnoszonych opłat eksploatacyjnych, a ich wynik stanowi składnik dochodu komercyjnego brutto Spółdzielni, który po opodatkowaniu tworzy nadwyżkę bilansową Spółdzielni,
 - koszty działalności społeczno-kulturalnej, na które składają się koszty prowadzenia tej działalności w placówkach oraz koszty imprez i innej działalności organizowanej poza placówkami. Koszty te pokrywane są z pozostałej działalności komercyjnej Spółdzielni. Szczegółowe zasady działalności społeczno - kulturalnej określa odrębny Regulamin zasad prowadzenia działalności społeczno-kulturalnej.
3. Pożytki z nieruchomości wspólnej stanowią składnik przychodów i służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem.

§ 9

Przyjęte w regulaminie zasady ustalania i rozliczania kosztów są obowiązujące dla wszystkich nieruchomości w Spółdzielni a w nich dla wszystkich użytkowników lokali.

§ 10

1. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
2. Dla kosztów zużycia gazu w budynkach ze zbiorczym gazomierzem i energii elektrycznej okresem rozliczeniowym jest 12 kolejnych miesięcy kalendarzowych określonych przez Zarząd w harmonogramie rozliczeń.
3. Dla kosztów dostawy ciepła oraz wody i odprowadzenia ścieków wraz z abonamentem wod.-kan. okres rozliczeniowy wynika z odpowiednich Regulaminów: rozliczania

cieplej i zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków oraz rozliczania kosztów dostawy ciepła w budynkach BSM.

Rozdział IV

Ustalanie opłat za lokale

§ 11

1. Podstawę dla ustalenia wysokości stawek opłat za używanie lokali (mieszkalnych i użytkowych) w danej nieruchomości stanowi plan gospodarczy na dany rok, uwzględniający wynik finansowy roku poprzedniego, w tym pożytki uzyskane z nieruchomości wspólnej, a także inne indywidualne zobowiązania użytkowników lokali w nieruchomości.
2. Plan Gospodarczy w zakresie kosztów gzm jest sporządzany w oparciu o koszty gzm poniesione w poprzednim okresie i faktyczny oraz przewidywany wzrost poziomu poszczególnych składników kosztów, w tym wysokość odpisów na poszczególne rodzaje funduszu remontowego.
3. Stawki opłat na pokrycie kosztów gzm ustalane są przez Zarząd indywidualnie dla każdej nieruchomości w oparciu o uchwalony Plan Gospodarczy na dany rok..
4. Opłatę miesięczną za używanie lokalu ustala się odrębnie dla każdego lokalu, w zależności od powierzchni użytkowej lokalu, według stawki jednostkowej na 1 m² powierzchni użytkowej za wyjątkiem opłat:
 - 1) konserwacji bieżącej dźwigów – wg ilości osób zamieszkałych w lokalu obsługujące dźwigi osobowe, z zastrzeżeniem pkt 10;
 - 2) energii elektrycznej - wg ilości osób zamieszkałych w lokalu,
 - 3) gazu w budynkach wyposażonych w gazomierze zbiorcze - wg ilości osób zamieszkałych w lokalu,
 - 4) Sprzątania budynku i otoczenia, które ustalane są:
 - a) dla lokali mieszkalnych – od lokalu, przy zastosowaniu jednolitej stawki dla całego zasobu, z zastrzeżeniem pkt 10;
 - 5) opłaty abonamentowej (wod.-kan.) – wg ilości lokali znajdujących się w budynku;
 - 6) oświetlenia terenu – wg ilości lokali znajdujących się w budynku;
 - 7) media tj. dostawę ciepła (na potrzeby ogrzania pomieszczeń i podgrzania zimnej wody) i wody oraz odbiór ścieków, które są ustalane i pobierane na warunkach określonych w odrębnych regulaminach rozliczania ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków oraz rozliczania kosztów dostawy ciepła w budynkach BSM,
 - 8) wywozu odpadów komunalnych, które ustalane są przy uwzględnieniu zasad wynikających z ustawy oraz aktów prawa miejscowego określających zasady utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Bydgoszcz i gminy Białe Błota.
 - 9) opłata za szlabany – system MOBI P – wg ilości lokali znajdujących się w nieruchomości, na której zainstalowany jest szlaban wyposażony w system MOBI P.

- 10) Dopuszcza się naliczanie miesięcznych opłat, o których mowa w pkt. 1 i 4, od powierzchni lokalu mieszkalnego lub udziału w nieruchomości.
5. Wysokość opłaty miesięcznej za używanie lokalu zróżnicowana jest w zależności od tytułu do zajmowanego lokalu.
- 1) **Członek Spółdzielni** posiadający spółdzielcze prawo do lokalu w opłacie miesięcznej jest zobowiązany pokrywać koszty gzm, oraz uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów w wysokości przypadającej na jego lokal.
 - 2) **Osoba nie będąca członkiem Spółdzielni**, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu; jest zobowiązana ponosić opłaty miesięczne, o których mowa w § 11 ust. 5 pkt 1), bez uwzględnienia zmniejszających tę opłatę przychodów z mienia oraz własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
 - 3) **Członek będący właścicielem lokalu** jest zobowiązany ponosić opłaty miesięczne, o których mowa w § 11 ust. 5 pkt 1, pomniejszone o przypadającą na jego lokal opłatę z tytułu wieczystego użytkowania gruntu i podatku od nieruchomości.
 - 4) **Właściciel lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni** jest zobowiązany ponosić opłaty miesięczne, o których mowa w § 11 ust. 5 pkt 3, bez uwzględnienia zmniejszających tę opłatę przychodów z mienia oraz własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

§ 12

1. **Najemca lokalu mieszkalnego** jest zobowiązany uiszczać czynsz określony w umowie oraz opłaty za media w wysokości ustalonej w umowie. Wysokość czynszu ustala Zarząd.
2. **Najemca lokalu użytkowego**, w tym garażu jest zobowiązany uiszczać czynsz najmu oraz opłaty za media w wysokości ustalonej w umowie. Zasady najmu lokali określa Regulamin najmu lokali użytkowych w BSM.
3. **Użytkownik zajmujący lokal bez tytułu prawnego** jest zobowiązany uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu wolnorynkowego, jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższy jednak od kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadających na ten lokal oraz opłat za media. Wysokość odszkodowania ustala Zarząd.
Użytkownik zajmujący lokal bez tytułu prawnego z przyznanym sądownie prawem do lokalu socjalnego uiszcza odszkodowanie w wysokości kosztów gzm przypadający na jego lokal oraz opłaty za media.
4. **Użytkownicy garaży** uczestniczą w tworzeniu i korzystaniu z funduszy remontowych dla poszczególnych nieruchomości garażowych zgodnie z regulaminem finansowania budowy, zawierania umów i korzystania z garaży oraz finansowania, dysponowania i użytkowania innych pomieszczeń gospodarczych w BSM.
5. Dla użytkowników domków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej garaży wolnostojących Zarząd może określić opłatę miesięczną na innym poziomie, adekwatnie do zakresu obowiązków związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, wynikającego z umowy ze Spółdzielnią.

§13

Jeżeli opłata miesięczna za lokal nie zostanie wniesiona w pełnej wysokości, kwotę wpłaconą przez użytkownika lokalu zalicza się kolejno na: opłaty za media, koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów i w ostatniej kolejności na odpis na fundusz remontowy.

Rozdział V

Ustalanie innych opłat

§14

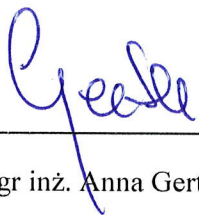
1. Za zainstalowanie na budynku lub posadowienie na nieruchomości tablic reklamowych pobierana jest opłata umowna, której wysokość ustala Zarząd.
2. Za najem terenów stanowiących mienie Spółdzielni wykorzystywanych na cele prowadzenia działalności gospodarczej pobierana jest opłata umowna, której wysokość ustala Zarząd.

Rozdział VI

Postanowienia końcowe

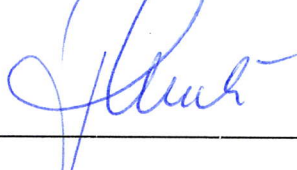
1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 09.06.2016 r. i obowiązuje od dnia uchwalenia
2. Traci moc Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używania lokali z dnia 28.09.2006 r. wraz z aneksami.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej



(mgr inż. Anna Gerth)

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bydgoskiej Spółdzielni Mieszkaniowej



(mgr Janusz Pruski)

