

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

I. Postanowienia wstępne.

§ 1

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

1. Zasoby Spółdzielni to:

- a) lokale mieszkalne,
- b) lokale użytkowe – lokale o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne oraz miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych,
- c) nieruchomości.

2. Nieruchomość to nieruchomość gruntowa niezabudowana lub zabudowana.

3. Lokal samodzielny to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb. W samodzielnym lokalu mieszkalnym izby przeznaczone są na stały pobyt ludzi i wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.

W samodzielnym lokalu o innym przeznaczeniu izby lub zespół izb wykorzystywane są zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

4. Części wspólne nieruchomości to grunt oraz wszystkie części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu.

5. Osiedle to teren określony przez Zarząd Spółdzielni, na którym znajdują się zasoby Spółdzielni.

6. Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej, w skrócie udział, odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Podstawę wyznaczenia stosunku, o którym mowa wyżej stanowi Uchwała Zarządu podjęta dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych w danej nieruchomości.

7. Użytkownik lokalu to:

- a) członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
- b) członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu,
- c) właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni,
- d) osoba nie będąca członkiem Spółdzielni a posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- e) najemca lokalu,
- f) osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.

8. **Mienie Spółdzielni** stanowi:

- a) **Mienie wspólne osiedla** – nieruchomości, budowle, mała architektura będące własnością Spółdzielni, służące nieruchomościom w danym osiedlu, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez mieszkańca osiedla.
- b) **Mienie ogólne Spółdzielni** – nieruchomości, budowle, mała architektura będące własnością Spółdzielni, służące prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych przez Spółdzielnię, a także działki przeznaczone pod realizację inwestycji i tereny służące wszystkim mieszkańcom, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez mieszkańca Spółdzielni. Mienie ogólne Spółdzielni stanowią również lokale wolne w sensie prawnym, znajdujące się w dyspozycji Spółdzielni.

II. **Zasady ogólne.**

§ 2

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
 - a) eksploatację i utrzymanie nieruchomości tj.:
 - administrowanie nieruchomościami,
 - utrzymanie i konserwację danej nieruchomości, mienia wspólnego osiedla i mienia ogólnego Spółdzielni,
 - b) remonty zasobów mieszkaniowych,
 - c) dostawę energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.w.u.,
 - d) dostawę wody zimnej i odprowadzanie ścieków,
 - e) opłatę abonamentową wod.-kan.,
 - f) dostawę gazu,
 - g) oświetlenie budynków,
 - h) konserwację własnych kotłowni i węzłów cieplnych,
 - i) konserwację i remonty dźwigów osobowych,
 - j) naprawy i konserwacje domofonów,
 - k) wywóz nieczystości,
 - l) podatek od nieruchomości,
 - m) opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu,
 - n) obsługę zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi winny być ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, chyba że regulaminy FSM stanowią inaczej. Podstawę do dokonywania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz remontów zasobów mieszkaniowych stanowią roczne plany gospodarcze zatwierdzone przez Radę Nadzorczą, rozliczenie kosztów z roku poprzedniego oraz postanowienia niniejszego Regulaminu. Okresy rozliczeniowe i terminy dostarczenia użytkownikom lokali rozliczeń kosztów zużycia energii elektrycznej i gazu ustala Zarząd Spółdzielni w formie uchwały.

3. Jednostkę rozliczeniową kosztów stanowią:
- a) m² powierzchni użytkowej lokalu dla:
 - administrowania nieruchomościami,
 - utrzymania i konserwacji nieruchomości,
 - centralnego ogrzewania dla lokali nie posiadających ciepłomierzy lub podzielników ciepła,
 - remontów zasobów mieszkaniowych,
 - konserwacji własnych kotłowni i węzłów cieplnych,
 - podatku od nieruchomości,
 - opłat za wieczyste użytkowanie gruntu,
 - utrzymania i konserwacji mienia wspólnego osiedli i mienia ogólnego Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania,
 - obsługi zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów,
 - energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia części wspólnej budynku dla lokali samodzielnych o innym przeznaczeniu.
 - b) liczba osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym dla:
 - wywozu nieczystości,
 - dostawy gazu dla lokali nie wyposażonych w gazomierze,
 - utrzymania dźwigów osobowych stanowiących część wspólną nieruchomości,
 - wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenia ścieków dla lokali nie posiadających wodomierzy,
 - wody różnicowej dla lokali mieszkalnych.
 - c) liczba lokali dla:
 - naprawy i konserwacji instalacji domofonowej dla lokali wyposażonych w taką instalację,
 - energii elektrycznej na potrzeby części wspólnej budynku dla lokali mieszkalnych,
 - opłaty abonamentowej wod.-kan.,
 - utrzymania platform dla osób niepełnosprawnych stanowiących część wspólną nieruchomości.
 - d) jednostki urządzeń pomiarowych i podzielnikowych dla:
 - urządzeń zainstalowanych w lokalach wg zasad określonych w niniejszym Regulaminie.
4. 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 1.07.2005r. włącznie, powierzchnię użytkową lokali przyjmuje się według inwentaryzacji powykonawczej przy zastosowaniu ogólnie obowiązujących przepisów w tym zakresie,
 - b) dla budynków oddanych do użytku do dnia 30.06.2005r. włącznie, powierzchnię użytkową lokali przyjmuje się według uchwał Zarządu podjętych do ustanawiania odrębnych własności lokali,
 - c) powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie

i sposób używania, służące mieszkalnym i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, i pomieszczeń przynależnych,

- d) do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich znajdujących się w nim pomieszczeń. Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią użytkową tego lokalu. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali, np. wspólny korytarz, wspólne pomieszczenia sanitarne czy techniczne, dolicza się według zasad określonych w umowie najmu. Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnie piwnic przynależnych do lokalu,
 - e) do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się 50% powierzchni rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu.
5. Liczba osób, o których mowa w § 2 ust.3 pkt. b niniejszego regulaminu ustalana jest na podstawie pisemnego oświadczenia składanego przez osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu i stanowiącego podstawę do złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi określonej uchwałą Rady Miasta Bydgoszczy, a sporządzonej na podstawie przepisów Ustawy z dnia 1 lipca 2011r. o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Nr 152 poz. 897, z późn. zm.).

W przypadku, gdy oświadczenie nie zostanie złożone lub zostanie złożone, ale po wyznaczonym terminie, Spółdzielnia przyjmie do naliczeń liczbę osób wg stanu ustalonego i posiadanego przez Spółdzielnię przed wyznaczonym terminem na złożenie oświadczenia.

Niezwłocznie, lecz nie później niż w ciągu 7 dni, po wystąpieniu zmiany liczby osób zamieszkałych w lokalu osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu zobowiązana jest złożyć do Spółdzielni oświadczenie zmieniające, w którym poda aktualną liczbę osób zamieszkujących w lokalu.

- 5.1. Zmiana liczby osób zamieszkałych w lokalu będąca podstawą do rozliczenia kosztów zależnych od kryterium liczby osób dokonywana będzie od następnego miesiąca po dacie złożenia oświadczenia. Z ważnych przyczyn (m.in. zgon, narodziny, wnioski o dodatek mieszkaniowy) dopuszcza się możliwość dokonania powyższej zmiany w danym miesiącu, pod warunkiem złożenia oświadczenia do 14 dnia danego miesiąca w Biurze Obsługi Mieszkańców w siedzibie Zarządu Spółdzielni przy ul. gen. Fr. Kleeberga 2.
- 5.2. 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 należnej Gminie.

III. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.

§ 3

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:
 - 1) Administrowanie nieruchomościami, tj.:
 - a) wynagrodzenia i odpisy obligatoryjne (ZUS, FGŚP, ZFŚS),
 - b) materiały dotyczące remontów i konserwacji nieruchomości związanych z obsługą zasobów mieszkaniowych,
 - c) materiały biurowe, wyposażenie,
 - d) amortyzację,
 - e) koszty mediów dla lokali związanych z obsługą zasobów mieszkaniowych,
 - f) ubezpieczenie, ochrona lokali związanych z obsługą zasobów mieszkaniowych,
 - g) opłaty i podatki od nieruchomości związanych z obsługą zasobów mieszkaniowych,
 - h) prowizje bankowe,
 - i) inne dotyczące administrowania nieruchomościami.
 - 2) Utrzymanie i konserwację nieruchomości tj.:
 - a) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu nieruchomości,
 - b) koszty materiałów eksploatacyjnych,
 - c) utrzymanie terenów zielonych,
 - d) dezynsekcję, dezynfekcję i deratyzację,
 - e) ubezpieczenie majątkowe nieruchomości,
 - f) przeglądy okresowe,
 - g) koszty pogotowia technicznego,
 - h) amortyzację,
 - i) koszty konserwacji nieruchomości,
 - j) inne dotyczące utrzymania i konserwacji nieruchomości.
2. Przedpłaty na pokrycie kosztów administrowania nieruchomościami dla lokali mieszkalnych ustala się jednolicie dla wszystkich nieruchomości.
3. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty administrowania nieruchomościami przypadające na lokale mieszkalne są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych danej nieruchomości w stosunku do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych całej Spółdzielni.
4. Przedpłaty oraz koszty utrzymania i konserwacji nieruchomości są ustalane i ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości i uwzględniają:
 - a) koszty utrzymania i konserwacji danej nieruchomości,
 - b) koszty utrzymania i konserwacji mienia wspólnego osiedla,
 - c) koszty utrzymania i konserwacji mienia ogólnego Spółdzielni.

Koszty utrzymania i konserwacji mienia wspólnego osiedla i mienia ogólnego Spółdzielni przypadające na lokale mieszkalne są rozdzielane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych danej nieruchomości w stosunku do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych odpowiednio osiedla lub Spółdzielni.

5. Osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a nie będące członkami oraz właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni ponoszą pełne koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obowiązującym co do zasady członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawo do lokalu i nie są uprawnieni do korzystania z pożytków i przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
6. Koszty administrowania:
 - a) w części stanowiącej koszty bezpośrednie – odnoszone są w ich ciężar w dacie powstania,
 - b) koszty dotyczące zarówno nieruchomości zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych jak też pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni – podlegają podziałowi proporcją m^2 powierzchni użytkowej poszczególnych lokali samodzielnych,
 - c) koszty dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni w zakresie administrowania, których nie można odnieść do powierzchni lokali samodzielnych – rozliczane są za okresy sprawozdawcze strukturą przychodów.

Ewidencja kosztów wymienionych w ust. 6 stanowi podstawę wyliczenia opłat w równej wysokości dla m^2 powierzchni lokali mieszkalnych w zasobach Spółdzielni zajmowanych na podstawie spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności.

7. Koszty utrzymania i konserwacji części wspólnych nieruchomości rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali samodzielnych. W przypadku jeżeli koszty te dotyczą tylko niektórych lokali samodzielnych, to rozliczane są tylko dla tych lokali proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Decyzje o przyporządkowaniu tych kosztów podejmuje Pełnomocnik Zarządu – Kierownik Administracji Osiedla.

§ 4

Koszty remontów zasobów mieszkaniowych.

1. Obciążenia poszczególnych lokali następują poprzez opłaty na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych i są ustalane według stawek określanych przez Zarząd Spółdzielni. Opłaty te przeznaczone są na pokrycie kosztów remontów. Inne koszty, które mogą powstać w czasie prowadzenia robót remontowych, będą rozliczane w danej nieruchomości w pozycjach, których dotyczą (np. energia elektryczna, woda i odprowadzenie ścieków itp.). Wysokości opłat mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości, lokali oraz dla osób nie będących członkami Spółdzielni posiadających tytuły prawne do lokali.

2. Koszty remontów zasobów mieszkaniowych rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali samodzielnych. W przypadku jeżeli koszty te dotyczą tylko niektórych lokali samodzielnych, to rozliczane są tylko dla tych lokali proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Decyzje o przyporządkowaniu tych kosztów podejmuje Pełnomocnik Zarządu – Kierownik Administracji Osiedla.
3. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne np. usuwanie skutków zdarzeń losowych, roboty termomodernizacyjne, wymianę stolarki okiennej, wymianę instalacji, remont dźwigów, itp.
4. Wpływy i wydatki na fundusz remontowy są ewidencjonowane na nieruchomości i uwzględniają:
 - a) remonty danej nieruchomości,
 - b) remonty mienia wspólnego osiedla,
 - c) remonty mienia ogólnego Spółdzielni.

Wydatki na remonty mienia wspólnego osiedla i mienia ogólnego Spółdzielni, przypadające na lokale mieszkalne, rozdzielane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych danej nieruchomości w stosunku do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych odpowiednio osiedla lub Spółdzielni.
- 4.a. Koszty nadzoru technicznego nad wykonaniem prac budowlanych przewidzianych w ramach Funduszu Remontowego, rozliczane są proporcjonalnie do wartości środków wydanych na remonty w danej nieruchomości.
- 4.b. Dla kosztów administrowania obciążających Fundusz Remontowy jednostką rozliczeniową jest m².
5. Plany remontów i modernizacji na rok przyszły w obrębie danej nieruchomości dla lokali, dla których tytuły prawne posiadają osoby nie będące członkami Spółdzielni sporządza Zarząd Spółdzielni i przesyła je do tych osób w terminie do 31 grudnia.
6. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenia obejmujące:
 - a) kwotę wpłat na fundusz remontowy dla lokalu,
 - b) kwotę poniesionych przez Spółdzielnię wydatków na remonty danej nieruchomości,
 - c) rozliczenie różnicy między poz. a) i poz. b).
7. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok dla każdego lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność oraz lokali o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu należących do osób nie będących członkami Spółdzielni sporządza się rozliczenie obejmujące:
 - a) kwotę wpłat na fundusz remontowy dla lokalu,
 - b) kwotę przypadającą na dany lokal z tytułu wydatków na remonty nieruchomości, proporcjonalnie do udziału danego lokalu w nieruchomości wspólnej,

- c) rozliczenie różnicy między poz. a) i poz. b).
8. Rozliczenie, o którym mowa w ust. 7, w stosunku do lokali, do których tytuły prawne posiadają osoby nie będące członkami Spółdzielni, Zarząd sporządza do dnia 31 stycznia roku następnego i wysyła do tych osób w terminie do 28 lutego. Różnice wynikające z rozliczenia muszą być uregulowane w terminie do 31 marca.
 9. Fakt posiadania członkostwa jest ustalany wg stanu na dzień 31 grudnia roku poprzedzającego rok rozliczeniowy i obowiązuje przez cały rok rozliczeniowy.
 10. W przypadku zbycia prawa do lokalu mieszkalnego przez osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, następca prawny wstępuje w ogół praw i obowiązków poprzednika w zakresie określonym w niniejszym paragrafie, niezależnie od przyjęcia członkostwa.

§5

Wywóz nieczystości.

1. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi, jaka wnoszona jest w opłacie czynszowej ustalana jest w wysokości oraz według zasad zatwierdzonych przez Radę Miasta Bydgoszczy oraz na podstawie oświadczeń o ilości osób zamieszkałych w lokalu i zadeklarowanego przez osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu sposobu zbierania odpadów komunalnych.
2. Na podstawie danych wynikających z ww. oświadczeń, zgodnie z zapisami uchwał Rady Miasta Bydgoszczy, Spółdzielnia sporządza i składa do Urzędu Miasta Bydgoszczy deklarację o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
3. Spółdzielnia w terminach określonych w uchwałach Rady Miasta Bydgoszczy odprowadza należność wynikającą ze złożonych deklaracji.

§ 6

Koszty utrzymania dźwigów osobowych oraz platform dla osób niepełnosprawnych.

1. Przez koszty utrzymania dźwigów i platform rozumie się koszty remontów, napraw, konserwacji, dozoru technicznego i energii elektrycznej ponoszone na te urządzenia.
2. Koszty utrzymania dźwigów osobowych i platform są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w te urządzenia. Jeżeli jest to niemożliwe, to ww. koszty ustala się dla osiedla, a następnie na nieruchomości proporcjonalnie:
 - a) do liczby osób - dla dźwigów osobowych,
 - b) do liczby lokali - dla platform.
3. W przypadku dźwigów obsługujących kondygnacje naziemne, koszty ich utrzymania nalicza się w następujący sposób:
 - a) osobom zamieszkującym na parterze kosztów nie nalicza się,
 - b) osobom zamieszkującym na I piętrze wyliczone koszty pomniejsza się o 50%,

- c) osoby zamieszkałe od II piętra wzwyż ponoszą pełne koszty.
4. W przypadku dźwigów obsługujących kondygnacje podziemne i naziemne, koszty ich utrzymania nalicza się w następujący sposób:
 - a) osobom zamieszkującym na parterze wyliczone koszty pomniejsza się o 50%,
 - b) osoby zamieszkałe od I piętra wzwyż ponoszą pełne koszty.
5. Zarząd Spółdzielni jest upoważniony do odstąpienia w indywidualnych przypadkach od naliczania kosztów utrzymania dźwigów na osobę, w stosunku do której została udokumentowana długotrwała przeszkoda uniemożliwiająca korzystanie z dźwigu (np. obłożna choroba, itp.).
6. Obciążenie za użytkowanie znajdującego się w budynku dźwigu na lokal, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza, ustala się w umowie przy zastosowaniu stawek określonych przez Zarząd.
7. Zaliczki na pokrycie kosztów utrzymania dźwigów osobowych i platform mogą być aktualizowane w przypadku występowania innych kosztów rzeczywistych niż planowane.
8. Koszty utrzymania dźwigów osobowych i platform są rozliczane za rok kalendarzowy.

§ 7

Podatek od nieruchomości.

1. Spółdzielnia, zgodnie z treścią Ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 95 poz. 613 ze zm.) sporządza i składa do Urzędu Miasta Bydgoszczy deklarację na podatek od nieruchomości. Wysokość stawek podatku od nieruchomości zatwierdzana jest uchwałami Rady Miasta Bydgoszczy.
2. Spółdzielnia w terminach określonych w uchwałach Rady Miasta Bydgoszczy odprowadza należność wynikającą ze złożonych deklaracji.
3. Opłata jaką są obciążane lokale mieszkalne oraz mające udział w częściach wspólnych nieruchomości garaże, miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych, lokale użytkowe i lokale samodzielne o innym przeznaczeniu jest sumą:
 - opłaty za powierzchnię gruntu nieruchomości (nie dotyczy lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych stanowiących odrębną własność),
 - opłaty za powierzchnię gruntów stanowiących mienie Spółdzielni,
 - opłaty za powierzchnię części wspólnej nieruchomości ,
 - opłaty za powierzchnię lokalu (dotyczy spółdzielczych lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych oraz samodzielnych o innym przeznaczeniu i użytkowych).

W przypadku lokalu mieszkalnego uwzględnia się także powierzchnię pomieszczenia przynależnego, a w przypadku miejsca postojowego – powierzchnię przejazdu.
4. Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to osoba ją prowadząca zobowiązana jest zgłosić ten fakt Spółdzielni, a skutki tego wzrostu obciążają lokal.

5. Opłata jaką są obciążane lokale użytkowe (w tym garaże zlokalizowane poza budynkami wielorodzinnymi) jest sumą:
 - opłaty za powierzchnię gruntu nieruchomości (nie dotyczy garaży stanowiących odrębną własność),
 - opłaty za powierzchnię gruntów stanowiących mienie wspólne osiedla i ogólne Spółdzielni ,
 - opłaty za powierzchnię części wspólnej nieruchomości,
 - opłaty za powierzchnię lokalu (nie dotyczy garaży stanowiących odrębną własność).
6. Obciążenie poszczególnych lokali i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych (poza częścią opłaty za powierzchnię lokalu) dokonuje się proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

§ 8

Opłata z tytułu wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowych.

1. Spółdzielnia, na podstawie naliczenia opłaty sporządzonego przez właściciela nieruchomości gruntowych – Miasto Bydgoszcz, w terminach ustalonych między stronami odprowadza kwotę zgodną z naliczeniami.
2. Opłata jaką są obciążane lokale jest sumą:
 - opłaty naliczonej za grunt przypisany do nieruchomości,
 - opłaty naliczonej za grunt stanowiący mienie Spółdzielni .
3. Obciążenie poszczególnych lokali dokonuje się proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

§ 9

Koszty naprawy i konserwacji domofonów.

1. Koszty naprawy i konserwacji domofonów obejmują opłaty ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz usługodawców zewnętrznych.
2. Konserwacja instalacji domofonowych polega na utrzymaniu w stałej sprawności technicznej całej instalacji. Usługa konserwacji nie obejmuje napraw wynikających z dewastacji instalacji, wymiany urządzeń i ich podzespołów oraz wykonania nowej lub modernizacji istniejącej instalacji.
3. Koszty naprawy i konserwacji instalacji domofonowej (poza słuchawką domofonową) nalicza się i rozlicza na wszystkie lokale mieszkalne znajdujące się w klatce schodowej wyposażonej w instalację domofonową w oddzielnej pozycji wymiaru opłat za lokal pod nazwą „konserwacja instalacji domofonowej”. Wysokość przedpłaty z tego tytułu ustala się od lokalu, miesięcznie, na podstawie kosztów przewidywanych do wydatkowania na ten cel w danym roku.
4. Wykonanie czynności nie objętych usługą konserwacji, a określonych w ust. 2 zdanie drugie niniejszego paragrafu, odbywać się będzie za środki pochodzące z funduszu remontowego. Koszty obciążają wszystkie lokale mieszkalne znajdujące się w klatce schodowej, w której czynności te są wykonywane, przy czym członkom Spółdzielni Zarząd może rozłożyć wpłatę należności na 12 rat,

a osoby nie będące członkami zostaną obciążone ww. kosztami jednorazowo przed wykonaniem prac.

Kwoty pochodzące ze spłat dokonanych przez ww. osoby rozliczane będą w ramach funduszu remontowego.

5. Koszty naprawy i konserwacji instalacji domofonowej są rozliczane za rok kalendarzowy w roku następnym.

IV. Ustalenie opłat za używanie lokali.

§ 10

1. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonane według zasad określonych w rozdziale III, może być pomniejszone o:
 - a) przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach i innych przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni na podstawie odrębnej uchwały Zarządu Spółdzielni,
 - b) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal niepokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na lokal użytkowy zajmowany na warunkach najmu, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa umowa najmu.
4. Opłaty należne od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.
5. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz Spółdzielni odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.
6. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokali powstaje z dniem protokolarnego jego przejęcia.
7. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem protokolarnego przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni.
8. Za opłaty, o których mowa w ust.6 solidarnie z członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają:
 - a) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
 - b) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.Odpowiedzialność osób, o których mowa w pkt. a) ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

9. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca. Za datę zapłaty uważa się datę stempla na dowodzie wpłaty.
10. Od opłat wnoszonych po terminie nalicza się odsetki za zwłokę w wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.
11. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, lecz nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
12. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, którego tryb określa Statut Spółdzielni lub bezpośrednio na drodze sądowej.
Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmian opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
13. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone przekazami lub przelewami bankowymi na rachunek bankowy Spółdzielni albo do dnia 28.06.2013r. w kasie Spółdzielni.

§ 11

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 04.06.2013r., z mocą obowiązującą od dnia 04.06.2013r.
2. Z dniem 04.06.2013r. traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Fordońskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 24.04.2008 r. wraz z późniejszymi zmianami.

Niniejszy tekst ujednolicony regulaminu zawiera zmiany dokonane:

- *Uchwałą Rady Nadzorczej FSM nr 126/4/2013 z dnia 24.09.2013r. – Aneks nr 1,*
- *Uchwałą Rady Nadzorczej FSM nr 28/1/2015 z dnia 08.01.2015r. – Aneks nr 2,*
- *Uchwałą Rady Nadzorczej FSM nr 73/7/2016 z dnia 17.05.2016r. – Aneks nr 3.*