

REGULAMIN
ZASAD USTALANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKANIOWYMI ORAZ OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „BUDOSTAL” w Krakowie.

/ tekst jednolity, ostatnia zmiana wprowadzona
uchwałą Rady Nadzorczej nr 22. z dnia 23.11.2020

§ 1

Niniejszy Regulamin uchwalono na podstawie § 112 ust. 1 pkt 12g w związku z § 93 Statutu i art. 4 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 119, poz. 1116).

Postanowienia ogólne

§ 2

1. Uczestniczenie w kosztach gospodarowania zasobami lokalowymi Spółdzielni następuje poprzez wnoszenie miesięcznych opłat zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutem, tj.:

- 1) Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni;
- 2) Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni (pkt. 1 wyżej), z zastrzeżeniem § 5;
- 3) Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni;
- 4) Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani 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. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni (pkt. 1 wyżej), z zastrzeżeniem § 5.

§ 3

Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:

- 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali (wraz z balkonami lub loggiami),
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami,
- 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w części nie pokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości.

§ 4

1. *Uchylony*
2. *Uchylony.*

§ 5

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni stanowią nadwyżkę bilansową, podlegającą podziałowi zgodnie z § 110 Statutu.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Jednostki rozliczeniowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 6

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
 - m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - ilość osób zamieszkujących w lokalu,
 - jednostki urządzeń pomiarowych,
 - podzielniki kosztów,
 - udział w nieruchomości wspólnej,
 - lokal.
2. Podstawę do naliczania opłat za używanie lokali stanowi ich powierzchnia wynikająca z obmiaru z natury.
3. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest „m²” stosuje się następujące zasady:
 - a) do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, służących celom mieszkalnym i gospodarczym użytkownika, jak:
 - pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje, powierzchnie zajęte przez meble wbudowane lub obudowane, itp.Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się:
 - części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nie równoległych do podłogi,

- których wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm ,
- jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego część wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.
 - powierzchnię lokalu mieszkalnego lub jego części w wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.
- b) do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz powierzchnię pomieszczeń przynależnych, jak:
- kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, toalety, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże piwnice, powierzchnie zajęte przez meble wbudowane, komórki itp.
- Do powierzchni lokalu użytkowego nie wlicza się:
- antresol, balkonów, loggi i pawlaczy,
- Powierzchnia lokalu użytkowego:
- służąca kilku użytkownikom (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) jest doliczana w częściach proporcjonalnych do powierzchni ich lokali,
 - zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.

§ 7

1. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest „ilość osób zamieszkujących w lokalu” stosuje się zasadę naliczania opłat od ilości osób zamieszkałych w danym lokalu według ewidencji Spółdzielni. Ilość osób zamieszkujących w lokalu” brana pod uwagę przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi nie może być mniejsza niż od liczby 1 (jeden).
2. Spółdzielnia może zwolnić osoby czasowo nie przebywające w lokalu z obowiązku wnoszenia opłat, za okres ich nie przebywania w lokalu, powyżej 60 dni.

§ 8

Koszty i przychody zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane w skali nieruchomości.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 9

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi kalkulowane na poszczególne nieruchomości obejmują:

- a) koszty eksploatacji,
- b) koszty wywozu nieczystości,
- c) koszty remontów i konserwacji budynków,
- d) koszty eksploatacji dźwigów,
- e) koszty konserwacji domofonów.

- f) koszty centralnego ogrzewania,
- g) koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
- h) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
- i) podatek od nieruchomości,
- j) inne koszty ustalone i kalkulowane przez Spółdzielnię.
- k) koszty ochrony osiedla.

§ 10

1. Koszty eksploatacji obejmują:
 - a) wynagrodzenia i narzuty pracowników,
 - b) odpis na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - c) koszt energii elektrycznej dla oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku, terenu oraz zasilania urządzeń pracujących na rzecz eksploatacji (np. hydrofornia, węzeł cieplny itp.),
 - d) koszty materiałów i koszty transportu związane z eksploatacją zasobów (np. środki czystości, narzędzia, żarówki, piasek itp.),
 - e) prowizje bankowe dotyczące opłat za eksploatację i usługi na rzecz zasobów,
 - f) ubezpieczenie zasobów,
 - g) amortyzację,
 - h) koszty BHP (mdz.in. odzież ochronna, szkolenia, kontrolne badania lekarskie),
 - i) podatek VAT zaliczany w koszty eksploatacji,
 - j) narzut kosztów ogólnych spółdzielni,
 - k) nadwyżkę kosztów z lat ubiegłych,
 - l) koszty obowiązkowych przeglądów budowlanych i utrzymania mienia Spółdzielni,
 - m) opłaty za nadzór Urzędu Dozoru Technicznego,
 - n) opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi w prawo własności;
 - o) inne koszty.
 2. Koszty wywozu nieczystości obejmują:
 - a) koszty usług wywozu nieczystości,
 - b) koszty dzierżawy pojemników,
 - c) koszty wywozu pozostałych nieczystości (np. liście, wiatrołomy, trawa, inne odpady gabarytowe),
 - d) podatek VAT dotyczący w/wym. usług,
 - e) inne koszty.
 3. Koszty remontów zasobów mieszkaniowych obejmują:
 - a) odpis na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych,
 - b) odpis na fundusz remontowy od lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni,
 - c) odpis na fundusz remontowy od garaży,
 - d) odpis na remonty dźwigów,
 - e) inne koszty.
- Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych ustalany jest w wysokości nie mniejszej niż wynika to z wytycznych do planu gospodarczego na dany rok.
4. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują:
 - a) opłaty za nadzór Urzędu Dozoru Technicznego,
 - b) koszty konserwacji i bieżącego utrzymania dźwigów,
 - c) podatek VAT dotyczący w/wym. usług,

- d) inne koszty.
5. Koszty konserwacji domofonów obejmują:
 - a) koszty bieżącej konserwacji i napraw domofonów,
 - b) podatek VAT dotyczący w/wym usług,
 - c) inne koszty.
 6. Koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania rozliczane są według zasad określonych w odrębnym Regulaminie.
 7. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują:
 - a) koszty poniesione przez Spółdzielnię na rzecz MPWiK,
 8. Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu niezbudowanego budynkiem mieszkalnym obejmuje opłaty ustalone zgodnie z decyzją Gminy Miasta Krakowa.
 - a) od powierzchni gruntowych, stanowiących mienie Spółdzielni zajętych pod drogi, ulice, place zabaw, ustalona jest łącznie dla całej Spółdzielni i rozliczona na lokale, place zabaw, ustalana jest łącznie dla całej Spółdzielni i rozliczana na lokale, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej,
 9. Podatek od nieruchomości regulowany jest w wysokości stawek ustalonych przez Radę Miasta Krakowa.
 - a) od lokalu stanowiącego odrębną własność oraz od pomieszczenia do niego przynależnego dla każdego lokalu i regulowany bezpośrednio przez właściciela na rzecz Gminy,
 - b) od lokali stanowiących własność Spółdzielni (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego) łącznie dla wszystkich lokali i określany dla danego lokalu mieszkalnego proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tego lokalu oraz regulowany bezpośrednio przez Spółdzielnię;
 - c) od nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

Ustalanie opłat za używanie lokali

§ 11

1. Podstawę do ustalania wysokości opłat za używanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Rada Nadzorcza uchwała zasady ustalania wysokości opłat za używanie lokali i opłat z innych tytułów.
3. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów dokonywana jest korekta planu gospodarczego oraz wysokości opłat za używanie lokali.
4. Opłaty za używanie lokali winny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 20-go każdego miesiąca.

§ 12

Członkowie Spółdzielni, oraz właściciele lokali, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych, spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub

będący właścicielami lokali, pokrywają koszty wymienione w § 10 niniejszego Regulaminu.

§ 13

1. Rozliczenia z tytułu opłat za energię ciepłą ustalane są odrębnie w danej jednostce organizacyjnej dla lokali:
 - a) opomiarowanych - posiadających zainstalowane podzielniki kosztów ciepła,
 - b) nieopomiarowanych.
2. Szczegółowe zasady opłat za energię ciepłą określone są w oddzielnym Regulaminie.

§ 14

Szczegółowe zasady ustalania opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków określa odrębny Regulamin.

§ 15

Opłaty za dźwigi osobowe ustalane są:

- a) proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalu według ewidencji Spółdzielni,
- b) nie nalicza się opłat za korzystanie z dźwigów od lokali usytuowanych na parterach,
- c) dla lokali usytuowanych na I piętrze nalicza się 50% opłaty,
- d) dla lokali usytuowanych na piętrach powyżej I nalicza się 100% ustalonej opłaty.

§ 16

Opłaty za wywóz nieczystości ustalane są:

- a) dla lokali mieszkalnych – proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w danej nieruchomości,
- b) dla lokali użytkowych w podziale na 1m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 17

1. Opłaty za energię elektryczną w klatkach schodowych i pomieszczeniach wspólnego użytku ustala się dla lokali mieszkalnych na podstawie wskazań licznika administracyjnego i rozlicza proporcjonalnie do powierzchni tych lokali mieszkalnych w ramach nieruchomości.
2. Opłaty za oświetlenie terenu ustala się dla lokali mieszkalnych i użytkowych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali i rozlicza w skali całego osiedla.

§ 18

Spółdzielnia, na podstawie zawartych umów, pobiera opłaty za założenie reklam i szyldów na elewacji budynków oraz od reklam wolnostojących usytuowanych na terenie poszczególnych nieruchomości w Osiedlu, zgodnie z zasadami wynikającymi z Regulaminu pobierania opłat za reklamy.

§ 19

Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego członkowski wkład mieszkaniowy lub budowlany zmniejsza się o wymagane zobowiązania członka z tytułu nie wniesionych opłat za używanie lokalu.

§ 20

1. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych.
2. Różnica między kosztami, a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym, poprzez rozliczenia międzyokresowe kosztów tej gospodarki.

§ 21

1. Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 03.06.2019r (Uchwała nr ...⁵¹.../2019r).
3. Traci moc Regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za używanie lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej w dniu 25.02.2008r uchwała nr 92/02/2008r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
SM”Budostal”



.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej
SM”Budostal”



.....

