

REGULAMIN

w sprawie

SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI

ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALENIA OPŁAT

ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ IM. WITOLDA KASPERSKIEGO

W KRAKOWIE

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Niniejszy regulamin służy do rozliczania kosztów utrzymania zasobów oraz ustalania wysokości obciążeń poszczególnych lokali kosztami:
 - eksploatacji zasobów Spółdzielni (mieszkaniowych i lokali o innym przeznaczeniu),
 - remontów zasobów,
 - eksploatacji dźwigów.
2. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
3. Podstawą do rozliczeń z tytułu kosztów określonych w ust. 1, jest roczny plan finansowy gospodarki zasobami, w rozbiciu na poszczególne nieruchomości.
4. Koszty eksploatacji terenów służących do wspólnego użytkowania przez poszczególne nieruchomości obciążają, proporcjonalnie do powierzchni, koszty danej nieruchomości. Dotyczy to w szczególności wspólnych dróg, parkingów, terenów zielonych, terenów rekreacyjnych, mediów itp.
5. Zasady rozliczania w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Witolda Kasperskiego kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody (c.c.w.) oraz dostarczania zimnej wody i odbioru ścieków określają oddzielne regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

§ 2

1. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami jest m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
2. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, takich jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, garderoby, ubikacje itp. (pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika). Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów, loggi, antresol i piwnic.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm to do powierzchni użytkowej lokalu wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego część. Powierzchnię lokalu lub jego część o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się 100%.
4. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń w nim się znajdujących oraz pomieszczeń przynależnych jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, piwnice, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki, itp. z wyjątkiem balkonów, loggi i pawlaczy.
Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu oraz przez meble wbudowane lub obudowane.
5. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

§ 3

Za opłaty eksploatacyjne, solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie (z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu), a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

II. Rozliczenie kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych

§ 4

1. Koszty eksploatacji rozlicza się na wszystkie lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu zajmowane na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, odrębnej własności, najmu oraz lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni. Nie obciąża się kosztami eksploatacji zasobów lokali i pomieszczeń ogólnego użytku, takich jak: pralnie, wózkownie, suszarnie oraz lokali społeczno-wychowawczych wygospodarowanych z pomieszczeń niemieszkalnych, np. piwnic.
2. Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji z wyłączeniem kosztów oddzielnie prezentowanych jest planowany średni roczny koszt w przeliczeniu na 1 (jeden) m² powierzchni użytkowej z uwzględnieniem zapisu § 4 ust.4 i 5.
3. Planowany średni roczny koszt eksploatacji zasobów przypadający na 1m² powierzchni użytkowej, ustala się w drodze podzielenia globalnej kwoty kosztów określonych w ust. 1 przez średnią roczną powierzchnię użytkową lokali. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, dokonywana jest korekta wymiaru opłat za używanie lokali.

Koszty eksploatacji podstawowej obejmują m.in.:

- 1/ wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia pracowników eksploatacji,
 - 2/ koszty materiałów bezpośrednich i koszty transportu związane z eksploatacją zasobów (np. środki czystości, żarówki itp.),
 - 3/ koszty bieżącej konserwacji (bez materiałów),
 - 4/ ubezpieczenie zasobów,
 - 5/ amortyzację,
 - 6/ wynagrodzenie firmy sprzątającej,
 - 7/ podatek VAT zaliczany w koszty eksploatacji,
 - 8/ przeglądy roczne zasobów wynikające z ustawy Prawo budowlane,
 - 9/ narzut kosztów ogólnych administracji osiedla i utrzymania ul. Daliowej (odpowiednio),
 - 10/ narzut kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - 11/ koszty bhp (m.in. szkolenia, kontrolne badania lekarskie itp.),
 - 12/ nadwyżkę kosztów z lat ubiegłych,
4. Wyliczony wg zasad określonych w ust. 2 średni roczny koszt eksploatacji zasobów dla jednego m² powierzchni użytkowej może być zmniejszony dla dodatkowych schowków, strychów niezagospodarowanych i garaży, nie służących działalności gospodarczej oraz kotłowni z tytułu intensywności użytkowania, a w szczególności z tytułu braku zużycia ciepła, wody, kanalizacji, wywozu nieczystości jak również nie ponoszenia innych kosztów przez Spółdzielnię w związku z tymi lokalami.
 5. Wyliczony wg zasad określonych w ust. 2 średni roczny koszt eksploatacji zasobów dla jednego m² powierzchni użytkowej może być skorygowany dla lokali użytkowych z tytułu większej intensywności użytkowania, zwiększającej koszty oraz wyższych stawek opłat za usługi komunalne (woda, kanalizacja, wywóz nieczystości) jak również innych dodatkowych kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię w związku z tymi lokalami.
 6. W przypadku, gdy członek Spółdzielni wykorzystuje część lokalu mieszkalnego na wykonywanie zawodu (świadczenie usług dla ludności), powierzchnię wykorzystywaną na wykonanie zawodu (nie mniejszą jednak od powierzchni najmniejszego pokoju) można obciążać kosztami eksploatacji według zasad obowiązujących dla lokali użytkowych.
 7. Ustalony według, zasad określonych w ust. 2, 4 i 5, planowany średni roczny koszt eksploatacji jednego m² zasobów, powiększany jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej, dla poszczególnych lokali m.in. o odpisy na fundusz remontowy w wysokości właściwej dla danego lokalu, podatek od nieruchomości uiszczany przez Spółdzielnię, wywóz nieczystości stałych, wieczyste użytkowanie, energię elektryczną itp. oraz należny podatek VAT. Zasady dokonywania odpisów na fundusz remontowy oraz naliczenia podatku od nieruchomości i podatku VAT regulują odrębne przepisy.

III. Rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów osobowych

§ 5

Koszty eksploatacyjne dźwigów osobowych rozlicza się na lokale położone w klatkach schodowych wyposażonych w dźwigi osobowe proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

IV. Ustalanie opłat za używanie lokali

§ 6

1. Członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu oraz właściciele lokali, obowiązani są uczestniczyć w ponoszeniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni przez uiszczanie opłat związanych z używaniem lokalu. Wysokość tych opłat jest ustalana w wyniku rozliczeń obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami oraz spłatą zobowiązań długoterminowych.
2. Członkowie oraz osoby niebędące członkami, zajmujące lokale na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu oraz właściciele lokali, wnoszą opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów zasobów (obejmujące również odpisy na fundusze) oraz na pokrycie innych zobowiązań zaciągniętych, w tym związanych z remontami zasobów.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządzania tymi nieruchomościami na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni. 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.
4. Najemcy lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, wynajmowanych od Spółdzielni, wnoszą czynsz na podstawie umów zawartych ze Spółdzielnią, z tym, że wysokość czynszu nie może być niższa od kosztów eksploatacji i remontów.
5. Od najemcy lokalu, Spółdzielnia, oprócz stawek czynszu najmu, pobiera opłaty:
 - a) za wodę pobieraną z publicznych urządzeń wodociągowych i odprowadzanie ścieków,
 - b) z tytułu zwrotu kosztów centralnego ogrzewania oraz eksploatacji dźwigów osobowych,
 - c) pozostałe opłaty oddzielnie kalkulowane (np. za energię elektryczną).
6. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni:
 - 1) opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami,
 - 2) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości ceny rynkowej szacowanej przez Zarząd.
7. Opłatę miesięczną za używanie lokalu, ustala się w drodze przemnożenia odpowiednich stawek kosztów i opłat przez powierzchnię użytkową lokalu.
8. Na wszelkie formy reklamy i promocji prowadzone z wykorzystaniem mienia Spółdzielni obowiązuje pełna odpłatność wg oddzielnie zawieranych umów.

§ 7

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby fizyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.
2. W przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu, obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni.

V. Zakres obowiązków Spółdzielni

§ 8

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić:
 - a) utrzymanie domów w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie

- wszystkich instalacji i urządzeń technicznych w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną,
- b) utrzymanie w sezonie grzewczym, rozpoczynanym i kończonym na mocy odrębnych przepisów, temperatury normatywnej,
 - c) dostarczanie wody zimnej
 - d) dostarczanie centralnej ciepłej wody (c.c.w.) w budynkach, w których taka instalacja istnieje,
 - e) sprawność kanalizacji,
 - f) nieprzerwane funkcjonowanie dźwigów.
2. Rozdział obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa :
- 1) w odniesieniu do osób posiadających prawo własności lub uprawnionych z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu - regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni,
 - 2) w odniesieniu do najemców - umowa najmu zawarta ze Spółdzielnią.

VI. Warunki upustu w opłatach za używanie lokali z tytułu awarii urządzeń technicznych w budynkach

§ 9

Użytkowników lokali korzystających z dźwigów osobowych zwalnia się od opłat w części dotyczącej eksploatacji dźwigu, w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej za każdy pełny dzień unieruchomienia dźwigu.

§ 10

Upusty w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Globalne kwoty udzielonych bonifikat w opłatach stanowią zmniejszenie wpływów podlegające rozliczeniu według obowiązujących zasad gospodarki finansowej w spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 11

Uchyła się poprzednio uchwalony regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/VI/2006 z dnia 13.02.2006r,

Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 28/VIII/2010 z dnia 15.07.2010r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.