

REGULAMIN

zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za użytkowanie lokali w SM „UGOREK”

PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. 1982 Nr 30 poz. 210 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. Nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. 1994 Nr 85 poz. 388 z późniejszymi zmianami.)
5. Ustawa z dnia 7.06.2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. 2001 Nr 72 poz. 747 z późniejszymi zmianami).
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie.
7. Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni Mieszkaniowej "Ugorek" w Krakowie.
8. Inne przepisy mające zastosowanie do spółdzielni mieszkaniowych.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Regulamin ustala zasady określające koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych, wg których wnoszone są opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
2. Postanowienia regulaminu dotyczą:
 - 1) członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub garażu;
 - 2) właścicieli lokali - członków Spółdzielni;
 - 3) właścicieli lokali - niebędących członkami Spółdzielni;
 - 4) osób posiadających spółdzielcze prawo do lokalu - niebędących członkami Spółdzielni;
 - 5) osób posiadających zawarte umowy najmu lokali mieszkalnych;
 - 6) osób nieposiadających tytułu prawnego do lokalu, a zajmujących lokal w zasobach Spółdzielni;
3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje:
 - 1) eksploatację i utrzymanie nieruchomości mieszkalnych;
 - 2) eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
 - 3) eksploatację i utrzymanie garaży wolnostojących;
 - 4) nakłady na remonty;
4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi dotyczą wydatków Spółdzielni związanych z utrzymaniem zasobów Spółdzielni, a w szczególności:
 - 1) eksploatacji podstawowej nieruchomości mieszkalnych i garaży;
 - 2) odpisów na fundusze remontowe;
 - 3) dostawy wody i odprowadzenia ścieków;
 - 4) gospodarki odpadami komunalnymi;
 - 5) eksploatacji dźwigów;

- 6) eksploatacji domofonów;
 - 7) telewizji kablowej – pakiet podstawowy;
 - 8) dostawy energii cieplnej;
 - 9) eksploatacji monitoringu;
 - 10) podatku od nieruchomości i gruntów.
5. Koszty oraz przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości ewidencjonuje się odrębnie na poszczególne nieruchomości.
 6. Lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych są lokalami wydzielonymi jako lokale użytkowe Spółdzielni.
 7. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
 8. Koszty energii cieplnej oraz wody i odprowadzania ścieków rozliczane są w tych samych okresach co koszty GZM, z tym że sposoby ich rozliczeń określone zostały w odrębnych regulaminach.
 9. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Wynik z rozliczenia kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości uwzględniany jest w kalkulacji poszczególnych składników miesięcznej opłaty za lokale w tej nieruchomości na następny rok obrachunkowy.
 10. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jednostką fizyczną jest [1m²] powierzchni użytkowej lokalu, to powierzchnię tę oblicza się wg Polskiej Normy 70/B-02365. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje i inne pomieszczenia służące mieszkalnemu 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, pralni, suszarni, strychów i piwnic. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego część wynosi od 140 do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu lub jego część o wysokości równej lub wyższej od 220 cm zalicza się 100%.
 11. Powierzchnię boksu garażowego stanowi powierzchnia użytkowa pomieszczenia określona w przydziale lub umowie.
 12. Jeśli do rozliczania niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości fizyczną jednostką rozliczeń jest liczba osób, to uwzględnia się osoby zamieszkałe w poszczególnych lokalach. Jeżeli w lokalu mieszkalnym nie zamieszkuje żadna osoba, wówczas jako podstawę przyjmuje się jedną osobę.
 13. Podstawą ewidencji kosztów są dowody księgowe obce i własne opisane przez komórki merytoryczne Spółdzielni pod względem celu i miejsca ich powstania.
 14. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa „Zakładowy Plan Kont” i Instrukcja zasad rachunkowości i ewidencji księgowej SM „Ugorek”.

15. Podstawą do rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali jest roczny plan rzeczowo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu Spółdzielni oraz postanowienia regulaminów wewnętrznych Spółdzielni. W przypadku gdy po uchwaleniu planu rzeczowo-finansowego nastąpią istotne zmiany w poziomie kosztów GZM, dopuszczalna jest korekta planu oraz zmiana stawek za użytkowanie lokali.

Nie dotyczy to opłat niezależnych od Spółdzielni w szczególności:

- 1) gospodarki odpadami komunalnymi,
 - 2) telewizji kablowej,
 - 3) domofonów,
 - 4) wody i odprowadzenia ścieków,
 - 5) podatku od nieruchomości i gruntów,
 - 6) wieczystego użytkowania gruntów,
 - 7) energii ciepłej.
16. W przypadku opłat za centralne ogrzewanie wysokość zaliczek na kolejny rok ustalana jest po dokonaniu rozliczenia roku poprzedniego.

ROZLICZANIE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 2.

1. Koszty eksploatacji podstawowej obejmują w szczególności:
 - 1) wynagrodzenia pracowników związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości
 - 2) świadczenia pracownicze
 - 3) energię elektryczną ogólnego użytku w nieruchomościach
 - 4) koszty materiałów do utrzymania czystości, konserwacji i innych
 - 5) ubezpieczenia majątkowe
 - 6) odnawianie i pielęgnację zieleni osiedlowej
 - 7) okresowe specjalistyczne przeglądy techniczne
 - 8) opłaty bankowe i pocztowe
 - 9) utrzymanie administracji i inspektorów nadzoru budowlanego, stanowiących koszty wspólne nieruchomości
 - 10) utrzymanie grup konserwatorskich – koszty konserwacji własnych
 - 11) koszty komórek funkcjonalnych zarządu Spółdzielni – koszty ogólnospółdzielcze
 - 12) koszty mienia Spółdzielni
 - 13) koszty zakupu wody i odprowadzania ścieków niepokryte opłatami ustalonymi na podstawie odczytów wodomierzy indywidualnych.
2. Koszty eksploatacji są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości.
3. W przypadku wystąpienia kosztów dotyczących nieruchomości mieszkalnych i lokali użytkowych, a przypisanie ich konkretnej nieruchomości nie jest możliwe, koszty te ewidencjonuje się jako koszty wspólne nieruchomości.
4. Koszty wspólne nieruchomości, koszty konserwacji własnych, koszty ogólnospółdzielcze jako koszty związane z obsługą nieruchomości mieszkalnych i lokali użytkowych rozliczane są na nieruchomości mieszkalne i lokale użytkowe wg ich powierzchni użytkowej.

Szczegółowe zasady tych rozliczeń określa Instrukcja w sprawie zasad rachunkowości i ewidencji księgowej zatwierdzana przez Zarząd Spółdzielni oraz plan finansowy uchwalany przez Radę Nadzorczą.

5. Koszty mienia Spółdzielni obciążają tylko nieruchomości mieszkalne proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
6. Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji podstawowej jest 1m^2 powierzchni użytkowej mieszkań.
7. Koszty odpisów na fundusz remontowy odnoszone są w ciężar eksploatacji nieruchomości mieszkalnych w przeliczeniu na 1m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.
Rozliczanie funduszu remontowego następuje zgodnie z zasadami zawartymi w Regulaminie tworzenia i wykorzystywania funduszy remontowych w SM „Ugorek”.
8. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków uiszczanymi na rzecz spółki: Wodociągi Miasta Krakowa S.A.
9. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ustalane odrębnie dla każdego budynku, proporcjonalnie według wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych w poszczególnych budynkach. Jednostką rozliczeniową jest 1m^3 .
10. Koszty gospodarki odpadami komunalnymi ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości mieszkalne.
11. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów obejmują w szczególności:
 - a) energię elektryczną,
 - b) opłaty za nadzór Urzędu Dozoru Technicznego,
 - c) bieżącą konserwację,
 - d) ubezpieczenia,
 - e) usługi telekomunikacyjne.
12. Koszty utrzymania dźwigów ewidencjonowane są odrębnie dla każdego budynku wyposażonego w te urządzenia.
13. Jednostką rozliczeniową dla tych kosztów jest osoba zamieszkująca w lokalu mieszkalnym.
14. Koszty domofonów ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości. Obejmują koszty opłat z tytułu stałej konserwacji oraz wszelkich napraw instalacji i wymiany urządzeń domofonowych. Obciążenia lokali, do których podłączona jest ta instalacja, dokonuje się na podstawie rzeczywistych kosztów wynikających z faktur wystawianych przez firmę zewnętrzną, z którą Spółdzielnia zawarła umowę na obsługę i stałą konserwację domofonów.
Rozliczenie kosztów utrzymania domofonów dokonuje się z lokalami podłączonymi do tej instalacji. Jednostką rozliczeniową tych opłat jest lokal mieszkalny.
14. Koszty telewizji kablowej ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości i dotyczą tylko opłat związanych z korzystaniem z podstawowego pakietu programowego. Jednostką rozliczeniową tych opłat jest lokal mieszkalny.
15. Koszty monitoringu ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości i dotyczą tylko opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem urządzeń. Jednostką rozliczeniową tych opłat jest lokal mieszkalny.
16. Koszty energii centralnego ogrzewania ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości. Zasady rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania określa Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.

POŻYTKI

§ 3.

1. Pożytki w Spółdzielni stanowią m.in. przychody uzyskiwane z tytułu najmu lokali użytkowych, dzierżaw gruntów, najmu powierzchni ścian pod reklamy, powierzchni dachów, najmu powierzchni wspólnych w nieruchomości mieszkalnej.
2. Lokale użytkowe w pawilonach wolnostojących oraz lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych, które są lokalami wydzielonymi z nieruchomości mieszkalnych stanowią majątek wspólny Spółdzielni.
3. Przychody uzyskiwane z najmu:
 - 1) pomieszczeń wspólnych w nieruchomości mieszkalnej,
 - 2) powierzchni dachów nieruchomości mieszkalnej,
 - 3) powierzchni ścian nieruchomości mieszkalnej,
 - 4) dzierżaw gruntu stanowiących część nieruchomościsłużą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości. Jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w danej nieruchomości.
4. Przychody z tytułu pożytków z majątku wspólnego Spółdzielni uwzględniane są w wyniku z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni jako nadwyżka lub strata bilansowa.
5. Rozliczenie nadwyżki lub straty bilansowej następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Rozliczenie to dotyczy tylko członków Spółdzielni.
6. W podziale zysku bierze udział każda nieruchomość niezależnie od uzyskanego za dany okres rozliczeniowy (rok kalendarzowy) wyniku. Każda w wysokości w przeliczeniu na 1 m² pow. użytkowej mieszkań członków na 31 grudnia danego roku.
7. Sposób podziału nadwyżki lub pokrycia straty bilansowej określa § 115 Statutu Spółdzielni.

USTALANIE OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 4.

1. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonywane jest w oparciu o zatwierdzony na dany rok plan rzeczowo-finansowy.
2. Ustalone w planie rzeczowo – finansowym gospodarki zasobami mieszkaniowymi koszty eksploatacji podstawowej, koszty utrzymania dźwigów, odpisów na fundusze remontowe, planowane na dany rok kalendarzowy, rozlicza się na wszystkie lokale zajmowane:
 - 1) na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu,
 - 2) na warunkach najmu,
 - 3) na warunkach prawa odrębnej własności,
 - 4) bez tytułu prawnego.

W wyniku w/w kosztów ustalane są odrębnie dla każdej nieruchomości jednostkowe stawki opłat za używanie lokali liczone w zł/m² lub w zł/osobę i zatwierdzane są przez Radę Nadzorczą.

3. Koszty podatku od nieruchomości i opłaty z tytułu wieczystego użytkowania dotyczące mienia Spółdzielni są elementem kalkulacyjnym dla wszystkich użytkowników.
4. Członkowie użytkujący garaże wnoszą opłaty w wysokości wynikającej z planu rzeczowo – finansowego zatwierdzonego na dany rok kalendarzowy.

Opłaty te uwzględniają w szczególności:

- podatek od nieruchomości i gruntów,
- wieczyste użytkowanie gruntów,
- ubezpieczenie,
- podatek od towarów i usług VAT,
- remonty i inne koszty.

Jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni garażu.

5. Opłaty dotyczące kosztów wody i odprowadzania ścieków oraz zużycia energii centralnego ogrzewania ustalane są zaliczkowo w oparciu o odpowiednie regulaminy i rozliczane indywidualnie z użytkownikami lokali.
6. Obciążenie użytkowników lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dla których jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokali ustala się w oparciu o umowę ustanowienia prawa do lokalu.
7. Posiadacze własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności do lokalu którzy nie są członkami Spółdzielni oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego nie mają prawa do udziału w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni. Ponoszą pełne koszty eksploatacji i utrzymania swojej nieruchomości.
8. Osobom nieposiadającym tytułu prawnego do lokalu na czas toczących się postępowań spadkowych regulowanych w terminach przewidzianych odpowiednimi przepisami ustalane są opłaty w takiej samej wysokości jak członkom Spółdzielni.
9. Osoby, w stosunku do których podjęto uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w czasie przewidzianym na złożenie odwołania do Walnego Zgromadzenia i rozpatrzenia przez Walne Zgromadzenie, wnoszą opłaty w dotychczasowej wysokości.

§ 5.

1. Opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych, garaży powinny być wnoszone z góry do 15. każdego miesiąca.
2. Obowiązek wnoszenia opłat spoczywa solidarnie na wszystkich użytkownikach korzystających z lokalu.
3. W przypadku nabycia prawa do lokalu na wolnym rynku w drodze umowy notarialnej, obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem spisania aktu notarialnego lub innym dniem, jeżeli został określony w akcie notarialnym.
4. W przypadku nabycia prawa odrębnej własności do lokalu w drodze przetargu organizowanego przez Spółdzielnię obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem protokolarnego przejęcia lokalu przez użytkownika.
5. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje z dniem przekazania mieszkania do dyspozycji Spółdzielni.
6. Od niewpłaconych w terminie należności z tytułu opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia może naliczać odsetki od pierwszego dnia następnego miesiąca, po terminie określonym w ust. 1.
7. Kwoty wpłacone z tytułu opłat za użytkowanie lokalu zalicza się w pierwszej kolejności na poczet najdawniejszych zadłużeń, chyba że użytkownik na dowodzie wpłaty wskazał inny okres.
8. Użytkownik nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni bez jej zgody.

§ 6.

1. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni za użytkowanie lokali Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić użytkowników co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
O zmianie wysokości pozostałych opłat Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić użytkowników co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. Podane w ust. 1 terminy nie dotyczą przypadku zmian wysokości opłat za używanie lokali spowodowanych zmianą liczby osób zamieszkujących w danym lokalu.
3. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości.

ODSTĘPSTWA OD ZASAD USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 7.

1. Osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu winna zawiadomić Spółdzielnię o zmianie ilości osób zamieszkujących w lokalu w terminie 14 dni od chwili zmiany.
2. Zawiadomienie to ma formę oświadczenia wg załączonego wzoru.
3. Zmiana ilości osób zamieszkujących stanowi podstawę korekty naliczeń opłat za użytkowanie mieszkania wg poniższych zasad:
 - 1) oświadczenie złożone do 15. danego miesiąca powoduje korektę naliczeń z pierwszym dniem danego miesiąca,
 - 2) oświadczenie złożone po 15. dniu danego miesiąca powoduje korektę naliczeń od pierwszego dnia kolejnego miesiąca.

Nie dokonuje się korekt za okresy wsteczne.

ZAKRES ODPOWIEDZIALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 8.

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest zobowiązana zapewnić:
 - 1) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych – utrzymanie budynków w należyтым stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną,
 - 2) normatywną temperaturę wewnątrz lokali w okresie grzewczym,
 - 3) funkcjonowanie dźwigów osobowych.
2. Obowiązki Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali finansowane z funduszu remontowego oraz obowiązki obciążające użytkowników zajmujących lokale w budynkach Spółdzielni określone są w Regulaminie w sprawie obowiązków Spółdzielni i użytkowników mieszkań w zakresie napraw wewnątrz mieszkania oraz rozliczeń z osobami zwalniającymi mieszkania Spółdzielni Mieszkaniowej „Ugorek” w Krakowie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

3. W stosunku do użytkowników zajmujących lokale na zasadach najmu, obowiązki te są wpisane jako składnik warunków umowy najmu.

§ 9.

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie Zarządowi Spółdzielni przysługuje prawo indywidualnego rozstrzygania spraw.

§ 10.

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 24/02/2025 z dnia 17.02.2025 r.
2. Regulamin wchodzi w życie od dnia uchwalenia.
3. Równocześnie traci moc Regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za użytkowanie lokali w SM „UGOREK” uchwalony przez Zarząd Spółdzielni uchwałą nr 18/12/14 z dnia 15.12.2014 r. oraz zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 175/VIII/2014 z dnia 15.12.2014 r.