

Tekst jednolity

REGULAMIN **rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości** **oraz ustalania opłat i czynszów za używanie lokali w SM „Wspólnota-Dąbie”**

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie:

Ustawy Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz.U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami)

Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r.(Dz.U. z 2001r. Nr 4 poz.27 z późniejszymi zmianami)

Ustawa o własności lokali z dnia 24.06.1994r. (tekst ujednolicony Dz.U. z 2004r. Nr 141 poz. 1492) z późniejszymi zmianami

Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2001 r. Nr 71 poz. 733 z późniejszymi zmianami)

Ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2012r. poz. 391 z późn. zmianami)

Ustawa o ochronie danych osobowych z dnia 10.05.2018r. z późniejszymi zmianami (Dz. U. z 2016r. poz.922)

Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miejskiej Kraków uchwalonego przez Radę Miasta Krakowa w dniu 19.12.2012r (Uchwała Nr LXIII/917/12) i innych uchwał RMK wynikających z powyższego regulaminu.

Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie”

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

1. Regulamin ustala zasady określające koszty eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokali, właściciele lokali nie będących członkami Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz najemców lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
2. Zasoby mieszkaniowe stanowią:
 - budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, urządzeniami i uzbrojeniem terenów, na których znajdują się budynki,
 - pozostałe pomieszczenia i urządzenia wchodzące w skład budynku mieszkalnego lub znajdujące się poza nim, których istnienie jest niezbędne do prawidłowego korzystania z mieszkań i które ułatwiają dostęp do budynku mieszkalnego oraz zapewniają jego funkcjonowanie i administrowanie.
3. Mienie Spółdzielni stanowią nieruchomości będące własnością lub w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni:
 - 1) zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych służące do prowadzenia działalności administracyjnej,

handlowej, usługowej i kulturalnej,

- 2) zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem osiedla,
- 3) niezabudowane - place zabaw, tereny zielone, drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne.

II. OBOWIĄZKI DYSPOONENTÓW LOKALI

§ 2

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 przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
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. Osoby te nie mogą korzystać z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
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 przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.
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. Osoby te nie mogą korzystać z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

§ 3

1. Najemcy lokali mieszkalnych wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu zawartych na podstawie przepisów Ustawy o ochronie praw lokatorów.
2. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu niż lokale mieszkalne tj. najemcy lokali użytkowych opłacają czynsz zgodnie z zawartymi umowami na podstawie przepisów Kodeksu Cywilnego oraz Regulaminu najmu lokali użytkowych S.M. „Wspólnota-Dąbie”.

3. Użytkownicy lokali bez tytułu prawnego wnoszą do Spółdzielni opłaty jako odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.
4. Zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat dla garaży określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 4

1. Za opłaty, o których mowa w § 2 solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu odpowiadają stale zamieszkujące z nim w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

III. ZASADY USTALANIA ELEMENTÓW ROZLICZENIOWYCH KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

§ 5

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni jest nieruchomość zabudowana stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu, podjętej na podstawie art. 42 i 43 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwana dalej nieruchomością.
2. Od dnia ustanowienia w nieruchomości, o której mowa w ust.1, odrębnej własności co najmniej jednego lokalu, nieruchomość ta staje się „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 Ustawy o własności lokali.
3. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali:
 - działka gruntu
 - elementy zagospodarowania terenu (dojścia, dojzdy, chodniki, wiaty śmietnikowe itp.)
 - części składowe i urządzenia budynku, w szczególności: dachy, konstrukcja budynku, elewacja, instalacje wewnętrzne, dźwigi osobowe, pomieszczenia techniczne, inne pomieszczenia ogólnego użytku, itp.
4. Jednostką rozliczeniową poszczególnych rodzajów kosztów jest nieruchomość, a w przypadku kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków, ciepłej wody użytkowej oraz kosztów centralnego ogrzewania - budynek.
5. Koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, jak również wpływy i wydatki funduszu remontowego nieruchomości i funduszu remontowego wymiany dźwigów osobowych ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

6. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymywanie ich w należyтым stanie technicznym, a także udostępnianie do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie osiedla lub budynku.
4. Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w § 1 ust. 3 polega w szczególności na czerpaniu pożytków prawnych z wynajmowania budynków oraz lokali użytkowych, a także z dzierżawy gruntów stanowiących własność lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni (o których mowa w § 1 ust. 3) obciążają wszystkich użytkowników i właścicieli lokali zamieszkujących w obrębie całej Spółdzielni.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez Spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne (np. biura, warsztaty, magazyny), obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach Spółdzielni.

§ 6

1. Jednostką rozliczeniową poszczególnych rodzajów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest :
 - 1) metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu
 - 2) ilość osób zamieszkałych w lokalu
 - 3) lokal mieszkalny
 - 4) udział w nieruchomości wspólnej
 - 5) wskazania urządzeń pomiarowych lub rozliczeniowych
 - 6) inne jednostki.
2. Przy rozliczaniu kosztów eksploatacji podstawowej nieruchomości, odpisów na fundusz remontowy Spółdzielni, odpisów na fundusz wymiany dźwigów osobowych, kosztów centralnego ogrzewania jednostką rozliczeniową jest jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu.
3. Rozliczenia z tytułu zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków dokonywane są według wskazań indywidualnych liczników wody zainstalowanych w lokalach, a w przypadku braku wodomierzy indywidualnych - ilość osób zamieszkałych w lokalu.
- 3a. Rozliczenia z tytułu zużycia ciepłej wody użytkowej dokonywane są według wskazań indywidualnych wodomierzy zużytej ciepłej wody.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych rozliczane są według ilości osób zamieszkałych w lokalu, natomiast koszty wywozu nieczystości zwane dalej „kosztami odbioru odpadów” w zależności od rodzaju nieruchomości- rozlicza się na gospodarstwo domowe lub ilość osób zamieszkałych w lokalu.
5. Koszty remontów i konserwacji anteny zbiorczej, koszty konserwacji instalacji domofonowej, abonamentu za wodomierz główny, najmu pojemników (na odbiór odpadów) rozliczane są na lokal .

§ 7

1. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu stosuje się następujące zasady:

- 1) Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, służących celom mieszkalnym i gospodarczym użytkownika jak: pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, wc, powierzchnie zajęte przez meble wbudowane lub obudowane,
 - 2) 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,
 - 3) Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi: 140 cm – 220 cm to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części,
 - 4) Powierzchnię lokalu mieszkalnego lub jego części w wysokości wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.
 - 5) Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy.
 - 6) Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz powierzchnię pomieszczeń przynależnych takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, wc, zamknięte pomieszczenia składowe, piwnice, powierzchnie zajęte przez meble wbudowane i obudowane, itp. Powierzchnia lokalu użytkowego zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.
Powierzchnię pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali takich jak: wspólny korytarz i wspólne urządzenia sanitarne – dolicza się w częściach proporcjonalnych do powierzchni ich lokali.
 - 7) Do powierzchni lokalu użytkowego nie zalicza się: strychów, antresol, balkonów, loggii i pawlaczy oraz powierzchni pomieszczeń wyposażonych w urządzenia techniczne.
2. Przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się pomiary wykonane na wysokości 1m ponad poziom podłogi; wynik pomiaru powierzchni podaje się z dokładnością do 0,1 m²; przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,1 m².

§ 8

1. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest „ilość osób zamieszkałych w lokalu” stosuje się zasadę naliczania opłat od ilości osób zameldowanych lub zamieszkałych w danym lokalu według ewidencji Spółdzielni .
2. Warunkiem nie naliczania opłat od osób zamieszkałych w danym lokalu jest złożenie pisemnego oświadczenia przez członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lokalu, osobę posiadającą spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub najemcy lokalu. Wzór oświadczenia stanowi załącznik Nr 1 do niniejszego regulaminu.
3. Jeżeli w wym. oświadczeniu wykazano, że w danym lokalu nie zamieszkuje żadna osoba, wówczas opłaty za zużyta wodę „nieopomiarowaną” i eksploatację dźwigów osobowych nalicza się od 1 osoby. Nie nalicza się opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi przypadającej na gospodarstwo domowe lub ilość osób zamieszkałych w lokalu wynikającą ze złożonej przez Spółdzielnię deklaracji DW lub DM do Gminy Miejskiej Kraków, o której mowa w § 11 ust.6.1.pkt.1), 2).

4. Spółdzielnia dokonuje korekty naliczenia opłat od następnego miesiąca, następującego po miesiącu, w którym złożono stosowne oświadczenie.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI.

§ 9

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości są to wszelkie koszty bezpośrednie i pośrednie związane z zarządzaniem nieruchomościami, prowadzeniem rozliczeń oraz konserwacją i utrzymaniem nieruchomości we właściwym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym. Koszty te obejmują: eksploatację podstawową, konserwację, centralne ogrzewanie, ciepłą wodę użytkową, dźwigi osobowe oraz koszty zarządu ogólnego.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie na poszczególne nieruchomości i obejmują:
 - 1) koszty eksploatacji podstawowej
 - 2) koszty odbioru odpadów
 - 3) koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków
 - 4) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu
 - 5) podatek od nieruchomości
 - 6) koszty eksploatacji anteny zbiorczej
 - 7) odpis na fundusz remontowy, w tym odpis na fundusz wymiany dźwigów osobowych tworzony w budynkach mieszkalnych wyposażonych w dźwigi,
 - 8) koszty centralnego ogrzewania
 - 8a) koszty ciepłej wody użytkowej
 - 9) koszty eksploatacji dźwigów
 - 10) koszty konserwacji zasobów
 - 11) narzut kosztów ogólnych
 - 12) niedobór z roku ubiegłego nie pokryty nadwyżkami z lat ubiegłych.
3. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonywane jest w okresach rocznych (rok kalendarzowy), za wyjątkiem kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz kosztów ciepłej wody użytkowej, które rozliczane są w okresach półrocznych.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny być w całości pokrywane przez wpływy z tytułu opłat wnoszonych przez dysponentów lokali znajdujących się w tej nieruchomości.

§ 10

1. Koszty eksploatacji podstawowej obejmują:
 - 1) wynagrodzenia i narzuty ZUS pracowników eksploatacji,
 - 2) świadczenia pracownicze
 - 3) koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnej tj. oświetlenia pomieszczeń ogólnego użytku, terenu oraz zasilania urządzeń pracujących na rzecz eksploatacji (np. hydrofornia, węzeł cieplny)

- 4) koszty materiałów bezpośrednich
- 5) ubezpieczenie zasobów
- 6) amortyzację
- 7) narzut kosztów transportu
- 8) skreślony
- 9) koszty utrzymania zieleni wykonane przez firmy zewnętrzne
- 10) inne koszty.
- 11) podatek od towarów i usług VAT dot. w/w usług w części nie podlegającej odliczeniu
- 12) narzut kosztów ogólnych

Koszty eksploatacji podstawowej są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

W przypadku braku możliwości przypisania określonych kosztów na poszczególne nieruchomości, koszty takie rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynków.

2.1 Koszty odbioru odpadów obejmują:

- 1) koszty odbioru odpadów komunalnych,
- 2) koszty najmu pojemników,
- 3) koszty odbioru odpadów pozostałych (tj. trawy, liści, gruzu itp.),
- 4) inne np. mandaty karne za niewłaściwą segregację odpadów komunalnych nałożone na wniosek Zarządcy Systemu przez Straż Miejską na daną nieruchomość, opłaty za spalone pojemniki itp.

2.2 Koszty odbioru odpadów są ewidencjonowane i rozliczane dla każdej nieruchomości, przy czym koszty wymienione w ust. 2.1 pkt. 1 i 2 wynikają ze złożonych przez Spółdzielnię deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami u Zarządcy Systemu tj. MPO spółka z o. o z siedzibą w Krakowie, któremu na mocy uchwały Nr LII/697/12 Rady Miasta Krakowa z dnia 11.07.2012r. powierzone zostało przez Gminę Miejską Kraków wykonywanie jej obowiązkowych zadań własnych z zakresu utrzymania czystości i porządku na terytorium Gminy. Sposób wyliczenia tych opłat w przeliczeniu na gospodarstwo domowe, osobę, lokal użytkowy lub garaż oraz termin ich wnoszenia wynika z uchwał Rady Miasta Krakowa. Dopuszcza się objęcie wspólną deklaracją dwu lub więcej nieruchomości. Koszty wymienione w pkt. 3 obciążają koszty eksploatacji danej nieruchomości.

2.3 Koszty dodatkowych odbiorów odpadów komunalnych wynikających z nadmiernego nagromadzenia odpadów przez dysponentów i najemców lokali danej nieruchomości, obciążać będą tą nieruchomość.

2.4 Kary nałożone na wniosek Zarządcy Systemu przez Straż Miejską na dana nieruchomość za niewłaściwą segregację odpadów komunalnych, jak również koszty za spalone lub zniszczone pojemniki itp. obciążają dysponentów i najemców lokali w tej nieruchomości.

3. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują:

- 1) wydatki Spółdzielni za dostawę wody i odprowadzenie ścieków
- 2) opłaty abonamentowe za wodomierz główny.

Szczegółowe zasady rozliczania zużycia wody i ustalania opłat z tego tytułu określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

4. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

Jeżeli charakter lokalu powoduje wzrost kosztów z tego tytułu, to skutki tego wzrostu obciążają dany lokal.

Spółdzielnia nie obciąża i nie pobiera opłat za wieczyste użytkowanie od użytkowników lokali posiadających odrębną własność.

5. Podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. Obejmuje on :

- podatek od gruntu
- podatek od powierzchni użytkowej budynków

Obciążenie poszczególnych lokali podatkiem od gruntu i od powierzchni użytkowej budynków dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.

Obciążenie podatkiem od nieruchomości dokonuje się według stawek uchwalonych przez Radę Miasta Krakowa.

Spółdzielnia nie nalicza i nie pobiera opłat z tytułu podatku od nieruchomości od użytkowników lokali stanowiących odrębną własność.

6. Koszty utrzymania i eksploatacji zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości, proporcjonalnie do liczby gniazd.

7. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują również odpisy na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości.

Szczegółowe zasady gospodarowania funduszem remontowym poszczególnych nieruchomości oraz funduszem remontowym wymiany dźwigów osobowych oraz ustalania wysokości odpisów określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

8. Koszty centralnego ogrzewania obejmują:

- 1) wszystkie koszty zakupu energii cieplnej wynikające z faktur MPEC
- 2) podatek od towarów i usług VAT w części nie podlegającej odliczeniu.

Ewidencję, rozliczanie i ustalanie opłat za centralne ogrzewanie określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

- 8a. Koszty podgrzania ciepłej wody użytkowej obejmują:

- 1) koszty zużytej do podgrzania zimnej wody zmierzonej na indywidualny wodomierz ciepłej wody użytkowej oraz koszty odprowadzenia ścieków,
- 2) koszty zużytej do podgrzania zimnej wody energii cieplnej, na które składają się :
 - opłata stała z tytułu gotowości do podgrzania,
 - opłata zamienna z tytułu dostarczonego nośnika energii cieplnej wnoszona przez Spółdzielnię zgodnie z umową z MPEC
 - koszty odczytu wodomierzy indywidualnych ciepłej wody użytkowej.

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów za dostawę ciepłej wody użytkowej określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

9. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują:

- 1) koszty energii elektrycznej
- 2) koszty konserwacji bieżącej
- 3) koszty ubezpieczenia majątkowego
- 4) opłaty na rzecz Urzędu Dozoru Technicznego

Koszty eksploatacji dźwigów osobowych są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości i rozliczane na osoby zamieszkałe na wszystkich kondygnacjach z wyjątkiem parteru w budynku wyposażonego w dźwigi osobowe.

10. Koszty konserwacji zasobów obejmują:

- 1) wynagrodzenia i narzuty ZUS pracowników Działu Technicznego
- 2) świadczenia pracownicze
- 3) materiały bezpośrednie
- 4) narzut kosztów transportu
- 5) amortyzację
- 6) koszty pogotowia awaryjnego
- 7) inne koszty
- 8) koszty konserwacji zleconej
- 9) narzut kosztów ogólnych

Koszty konserwacji zasobów są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości stosownie do wysokości ponoszonych nakładów.

11. Koszty zarządu ogólnego stanowią ponoszone przez Spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też z kosztami prowadzonej przez Spółdzielnię innej działalności gospodarczej.

Koszty zarządu ogólnego obejmują:

- 1) wynagrodzenia i narzuty ZUS pracowników pozostałych nie wymienionych w § 10 ust.1 oraz ust.10
- 2) świadczenia pracownicze
- 3) koszty biurowe
- 4) amortyzację
- 5) ubezpieczenia majątkowe
- 6) narzut kosztów transportu
- 7) koszty obsługi prawnej
- 8) koszty usług pocztowych
- 9) koszty usług telekomunikacyjnych
- 10) wynagrodzenia – diety Rady Nadzorczej
- 11) inne koszty ogólne.

Podziału kosztów zarządu ogólnego na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza według ustalonego klucza.

Podstawą podziału tych kosztów na część przypadającą na lokale mieszkalne, lokale użytkowe oraz garaże jest struktura sprzedaży z działalności podstawowej w danym kwartale.

Koszty rozlicza się kwartalnie, przy następującym założeniu :

- 1) w przypadku lokali mieszkalnych 65% kosztów obciąża eksploatację , a 35% kosztów obciąża konserwację,
- 2) w przypadku lokali użytkowych oraz garaży koszty te obciążają w całości eksploatację.

12. Niedobór wpływów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości z roku ubiegłego nie pokryty posiadaną nadwyżką, zwiększa koszty roku następnego i jest składnikiem kosztów do kalkulacji opłaty eksploatacyjnej na rok następny.

V. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI.

§ 11

1. Podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. W przypadku istotnych zmian kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w ciągu roku obrachunkowego dopuszczalna jest korekta planu gospodarczego i zmiana stawek opłat za użytkowanie lokali.
3. Wysokość opłat za używanie lokali mieszkalnych i garaży uchwała Rada Nadzorczą na wniosek Zarządu.
4. Opłaty i składniki opłat za używanie lokali wynikające z urzędowych zmian cen i usług ustala Zarząd Spółdzielni.
5. Opłaty za centralne ogrzewanie, ciepłą wodę użytkową oraz zużycie wody i odprowadzenie ścieków ustalane są zaliczkowo z uwzględnieniem aktualnych cen i wielkości zużycia w poprzednim okresie rozliczeniowym.
Szczegółowe zasady ustalania opłat za centralne ogrzewanie, dostawę ciepłej wody użytkowej oraz opłat za wodę i odprowadzenie ścieków określają stosowne regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.
- 6.1 Opłaty za wywóz nieczystości zwane dalej opłatami za gospodarowanie odpadami komunalnymi są ustalane w oparciu o uchwały Rady Miasta Krakowa i na podstawie złożonych oświadczeń w Spółdzielni przez dysponentów lokali o ilości zamieszkałych osób w lokalu, przy czym:
 - 1) opłaty dla nieruchomości na których zamieszkują mieszkańcy, ustala się dla poszczególnych gospodarstw domowych danej nieruchomości ,na podstawie złożonych deklaracji DW do Zarządcy Systemu, o którym mowa w § 10 ust.2.2 niniejszego regulaminu.
 - 2) opłaty dla nieruchomości na których w części zamieszkują mieszkańcy, a w części nieruchomości nie zamieszkują mieszkańcy (tzn. znajdują się lokale użytkowe lub garaże), ustala się w zależności od ilości pojemników na odpady komunalne przyporządkowane danej nieruchomości, częstotliwości ich odbioru, określoną stawkę za jednorazowy odbiór pojemników i współczynnik nagromadzenia odpadów. Wyliczoną w ten sposób opłatę - określoną w deklaracji DM - dzieli się proporcjonalnie na ilość :
 - osób zamieszkałych w tej nieruchomości,
 - lokali użytkowych,
 - garaży – dotyczy tych garaży których właściciele złożyli oświadczenie o gromadzeniu odpadów komunalnych w garażu, z uwzględnieniem procentowego udziału nagromadzenia odpadów.W przypadku lokali użytkowych przy obliczeniu wielkości nagromadzenia odpadów uwzględnia się rodzaj prowadzonej działalności oraz powierzchnię lokalu lub ilość zatrudnionych osób.
 - 3) opłaty dla nieruchomości, na których nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne – zespoły garażowe - ustala się w zależności od ilości pojemników na odpady komunalne, częstotliwości ich odbioru, określoną stawkę za jednorazowy odbiór pojemników i współczynnik nagromadzenia odpadów.

Wyliczoną w ten sposób opłatę - określoną w deklaracji DB - dzieli się na ilość garaży.

Nie nalicza się opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla właściciela garażu, który złożył w Spółdzielni oświadczenie o nie gromadzeniu odpadów komunalnych w zajmowanym garażu.

Wzór oświadczenia właściciela garażu o gromadzeniu odpadów komunalnych w zajmowanym garażu stanowi załącznik Nr 2 do niniejszego regulaminu.

- 4) opłaty dla nieruchomości, na których nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne – pawilony handlowo-usługowe - ustala się w zależności od ilości pojemników na odpady komunalne częstotliwości ich odbioru i określoną stawkę za jednorazowy odbiór pojemników i współczynnika nagromadzenia odpadów. Przy obliczeniu wielkości nagromadzenia odpadów lokali użytkowych uwzględnia się rodzaj prowadzonej działalności oraz powierzchnię lokalu lub ilość zatrudnionych osób. Wyliczoną w ten sposób opłatę - określoną w deklaracji DB - dzieli się proporcjonalnie na wszystkich najemców lokali użytkowych w danym pawilonie z uwzględnieniem procentowego udziału nagromadzenia odpadów.
- 6.2 Do opłat wyliczonych w § 11 ust.6.1 pkt.1, 2 i 3 dolicza się opłatę za usługę dodatkową tj. za najem pojemników w przeliczeniu na ilość lokali. Do opłat wyliczonych w § 11 ust.6.1 pkt.4 przy ustalaniu opłaty za najem pojemników uwzględnia się % udział poszczególnego lokalu w nagromadzeniu odpadów. Wysokość opłaty za najem pojemników określa uchwała Rady Miasta Krakowa Nr LXIX/998/13 z dnia 13.03.2013r.
- 6.3 Opłaty, o których mowa w § 11 ust.6.1 i ust.6.2 dla lokali mieszkalnych są opłatami zaliczkowymi, ustalonymi przez Zarząd Spółdzielni.
- 6.4 Opłaty zaliczkowe będą rozliczane raz do roku tj. na 31.12 każdego roku kalendarzowego.
- 6.5 Jeżeli po dokonaniu rozliczenia suma zaliczek będzie mniejsza od kosztów za gospodarowanie odpadami komunalnymi, dysponent lokalu zobowiązany jest wnieść kwotę wynikającą z niedopłaty wraz z opłatą za najbliższy miesiąc.
- 6.6 Jeżeli po dokonaniu rozliczenia suma zaliczek będzie wyższa od kosztów opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi- Spółdzielnia zaliczy nadpłatę na poczet opłat za kolejny miesiąc lub na indywidualny pisemny wniosek - zwróci dysponentowi lub najemcy lokalu.
- 6.7 Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla najemców lokali użytkowych ustala Zarząd Spółdzielni. Wysokość opłaty ustalona zgodnie z § 11 po ust.6.1 pkt.2 i pkt.4 oraz ust.6.2 określona jest w umowie najmu.
- 6.8 Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla garaży ustala Zarząd Spółdzielni zgodnie z § 11 po ust.6.1 pkt. 2 i pkt. 3 oraz ust. 6.2
7. Opłaty z tytułu eksploatacji dźwigów osobowych ustala się na podstawie poniesionych w tym zakresie kosztów danej nieruchomości proporcjonalnie do liczby osób w niej zamieszkałych na wszystkich kondygnacjach z wyjątkiem parteru.
8. Koszty utrzymania instalacji domofonowej, będącej własnością lokatorów rozliczane są na lokale mieszkalne na pisemny wniosek i za zgodą mieszkańców danej klatki schodowej. Stawka wynikająca z umowy zawartej z firmą świadczącej usługi w tym zakresie rozliczania jest na dany lokal mieszkalny.
9. Członkowie Spółdzielni mogą korzystać odpłatnie z pomieszczeń wspólnych budynków (tj. pomieszczenia gospodarcze, schowki, wózkowanie, itp.) stanowiących część wspólną

nieruchomości za zgodą Zarządu Spółdzielni. Warunki oraz wysokość miesięcznych opłat za korzystanie z tych lokali ustala Zarząd Spółdzielni.

VI. POŻYTKI

§ 12

1. Pożytki są to wszelkie dochody stanowiące nadwyżkę nad kosztami, które przynosi dana nieruchomość.

Pożytki i przychody obejmują pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej oraz pożytki i inne przychody z mienia Spółdzielni.

2. Pożytki lub inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przewyższającej te wydatki przypadają właścicielom lokali.

W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

3. Udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej jego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi w budynku bądź budynkach stanowiących odrębną (wydzieloną) nieruchomość.
4. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości wspólnej zalicza się w szczególności przychody z tytułu:
 - 1) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,
 - 2) wynajmu pomieszczeń gospodarczych stanowiących część wspólną budynku,
 - 3) dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki lub urządzenia handlowo-usługowe,
 - 4) wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe.

5. Pożytki są ewidencjonowane według miejsca ich powstania.
6. Pożytki z nieruchomości wspólnych mogą być przeznaczane na cele statutowe zgodnie z zatwierdzonymi planami gospodarczymi.
7. Członkowie Spółdzielni korzystają z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
8. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
9. Pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni rozliczane są proporcjonalnie w stosunku do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży członków Spółdzielni.

W przypadku przeznaczenia tych środków na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, na zwiększenie funduszu remontowego zmniejsza się odpowiednio dla członków Spółdzielni stawkę eksploatacyjną lub wysokość odpisu na fundusz remontowy.

10. W przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego osoby, które ubiegają się o tytuł prawny do lokalu mieszkalnego w oparciu o § 21 i § 24 Statutu Spółdzielni, do czasu uzyskania prawa do lokalu wnoszą opłaty za korzystanie z lokali mieszkalnych jako odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.
11. Osoby, które nabyły prawo odrębnej własności lokalu lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w drodze umowy, dziedziczenia, zapisu lub licytacji albo też na podstawie umowy w sprawie podziału majątku dorobkowego do czasu uzyskania praw członkowskich wnoszą opłaty za korzystanie z lokali mieszkalnych na takich zasadach jak nie członkowie.
12. Wysokość opłat zamienia się od pierwszego dnia miesiąca po uzyskaniu przez Spółdzielnię informacji :
 - o zmianie właściciela
 - o zmianie tytułu do lokalu
 - o zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalulub nadaniu praw członkowskich.

VII. TERMINY WNOSZENIA OPŁAT.

§ 13

1. Opłaty, o których mowa w § 2 niniejszego regulaminu powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 20-go każdego miesiąca. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera ustawowe odsetki.
2. Spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację wysokości opłat na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
3. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
4. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 2 i 3 ponoszą one opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.
5. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, o których mowa w § 2 niniejszego Regulaminu Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
6. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody i odprowadzenia ścieków Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w § 2 niniejszego regulaminu co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

7. Członek Spółdzielni, właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni oraz osoba nie będąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie może potrącać swoich należności wobec Spółdzielni z opłat za używanie lokalu.
8. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego członkowski wkład mieszkaniowy lub budowlany zmniejsza się o wymagane zobowiązania członka lub osoby nie będącej członkiem Spółdzielni, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w tym z tytułu nie wniesionych opłat eksploatacyjnych.

Niniejszy tekst jednolity Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat i czynszów za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 16.09.2019r.- uchwała Nr 54/16/2019 na podstawie następujących dokumentów:

- Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat i czynszów za używanie lokali w SM „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie z dnia 13.12.2010r. - uchwała Rady Nadzorczej Nr 332/30/2010
- Aneks Nr 1/2011 z dnia 17.01.2011r. - uchwała Rady Nadzorczej Nr 338/31/2011
- Aneks Nr 2/2011 z dnia 28.11.2011r. - uchwała Rady Nadzorczej Nr 532/45/2011
- Aneks Nr 1/2013 z dnia 28.01.2013r. - uchwała Rady Nadzorczej Nr 135/ 9 /2013
- Aneks Nr 2/2013 z dnia 10.06.2013r. - uchwała Rady Nadzorczej Nr 285/16/2013 z równoczesnym sprostowaniem oczywistej omyłki pisarskiej w Aneksie Nr 2/2013 z dnia 10.06.2013r. polegającej na wpisaniu w § 11 ust.6.1 w pkt. 1 – „§ 10” w miejsce „§ 11”,
- Aneks Nr 1/5/2014 z dnia 8.09.2014r. - uchwała Rady Nadzorczej Nr 488/34/2014
- Aneks Nr 1/6/2015 z dnia 27.04.2015r. - uchwała Rady Nadzorczej Nr 588/44/2015
- Aneks Nr 1/7/2016 z dnia 7.03.2016r. - uchwała Rady Nadzorczej Nr 136/10/2016
- Aneks Nr 1/2018 z dnia 12.03.2018r. - uchwała Rady Nadzorczej Nr 418/03/2018

Załącznik Nr 1

do Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat i czynszów za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie”

.....
(imię i nazwisko)

.....
(adres lokalu mieszkalnego)

.....
(nr telefonu kontaktowego)

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że w lokalu mieszkalnym - adres jak wyżej - zamieszkuje osób, słownie

Przyjmuję do wiadomości, że niniejsze Oświadczenie stanowi podstawę do złożenia przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie w Urzędzie Miasta Krakowa deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w trybie ustawy o utrzymaniu porządku i czystości w gminach (Dz.U. z 2012r. poz. 391z późniejszymi zmianami). Składający niniejsze oświadczenie ponosi odpowiedzialność karno-skarbową za treść oświadczenia, co oznacza, że udzielenie informacji niezgodnej ze stanem faktycznym może spowodować egzekucję skarbową (art. 54 i art. 56 ustawy z dnia 10.09.1999r. – Kodeks karny skarbowy). Skutki egzekucji obciążają bezpośrednio składającego niniejsze oświadczenie.

O zmianie danych podanych w Oświadczeniu , które mają wpływ na wysokość opłat za użytkowanie lokalu mieszkalnego będę każdorazowo informować Dział Administracji w terminie 7 dni od ich zaistnienia.

Kraków, dnia

.....
Czytelny podpis osoby
posiadającej tytuł prawny do lokalu*

* spółdzielcze prawo do lokalu, prawo odrębnej własności lub umowa najmu zawarta ze Spółdzielnią, użytkownik lokalu - osoba zajmująca lokal bez tytułu prawne

Załącznik Nr 2

do Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat i czynszów za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie”

.....
(imię i nazwisko)

.....
(adres lokalu mieszkalnego)

.....
(nr telefonu kontaktowego)

OŚWIADCZENIE

Oświadczam, że użytkowanym przez mnie garażu zlokalizowanym w Krakowie przy ulicy, **powstają / nie powstają ***

odpady komunalne.

Przyjmuję do wiadomości, że niniejsze Oświadczenie stanowi podstawę do złożenia przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie w Urzędzie Miasta Krakowa stosownej deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w trybie ustawy o utrzymaniu porządku i czystości w gminach (Dz.U. z 2012r. poz. 391z późniejszymi zmianami). Składający niniejsze oświadczenie ponosi odpowiedzialność karno-skarbową za treść oświadczenia, co oznacza, że udzielenie informacji niezgodnej ze stanem faktycznym może spowodować egzekucję skarbową (art. 54 i art. 56 ustawy z dnia 10.09.1999r. – Kodeks karny skarbowy). Skutki egzekucji obciążają bezpośrednio składającego niniejsze oświadczenie.

O zmianach w przedmiotowym w Oświadczeniu , które mają wpływ na wysokość opłat za korzystanie z garażu – adres j.w. - będę każdorazowo informować Dział Administracji w terminie 7 dni od ich zaistnienia.

Kraków, dnia

.....
Czytelny podpis osoby
posiadającej tytuł prawny do garażu#

* niepotrzebne skreślić

spółdzielcze własnościowe prawo do garażu lub odrębnej własności garażu

