

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

Niniejszy regulamin został opracowany na podstawie:

- ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2021r. poz. 648)
- ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2021r. poz.1208)
- ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2021r. poz.1048)
- ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (test jednolity: Dz.U. z 2020r. poz. 611, z późn. zm.)
- ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz.U. z 2021r. poz.888)
- regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miejskiej Kraków uchwalonego przez Radę Miasta Krakowa w dniu 16 wrzesień 2020r (Uchwała Nr XLV/1200/20) i innych uchwał RMK wynikających z powyższego regulaminu.
- Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie z dnia 3 czerwca 2002r. z późn. zm.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

Słowniczek

Znaczenie określeń używanych w niniejszym regulaminie:

1. Spółdzielnia - Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie,
2. użytkownik lokalu - osoba fizyczna lub prawna posiadająca jeden z tytułów prawnych do lokalu w budynku Spółdzielni :
 - a) spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
 - b) spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - c) prawo odrębnej własności,
 - d) najem lokalu.Użytkownikiem lokalu jest również osoba korzystająca z lokalu o nieuregulowanym stanie prawnym.
3. mieszkaniec - każda osoba zamieszkująca w lokalu.

§ 1

1. Regulamin ustala zasady ewidencjonowania oraz rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali ponoszonych przez członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub prawa odrębnej własności lokali, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemców lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne oraz osoby korzystające z lokali bez tytułu prawnego.
2. Zasoby mieszkaniowe stanowią:
 - budynki mieszkalne wraz ze znajdującymi się w nich lokalami mieszkalnymi, pomieszczeniami do nich przynależnymi, wyposażeniem technicznym (np. dźwigi osobowe, urządzenia do wymiany ciepła, hydroformie wbudowane, strychy, piwnice, komórki),

- pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych,
 - urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki wyżej wymienione (np. sieci wod-kan-gaz, elektroenergetyczne i telekomunikacyjne, budowle komunikacyjne - drogi osiedlowe, chodniki, ciągi pieszo-jezdne),
 - inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych. (np. latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, parkingi, trawniki),
 - grunty, stanowiące własność albo będące w użytkowaniu wieczystym, na których posadowione są budynki mieszkalne.
3. Mienie Spółdzielni stanowią nieruchomości będące własnością lub pozostające 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, w tym urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem osiedla,
 - 3) niezabudowane - place zabaw, tereny zielone, drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne.

II. OBOWIĄZKI UŻYTKOWNIKÓW 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. Właściele 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 czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu zawartych na podstawie przepisów Kodeksu cywilnego oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

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 Spółdzielni Mieszkaniowej „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.
5. Zasady ewidencji i rozliczania kosztów dostarczania zimniej wody i odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w energię ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej określają odrębne regulaminy, uchwalone przez Radę Nadzorczą.
6. Obowiązek uiszczania opłat przez użytkowników lokali powstaje z dniem uzyskania tytułu prawnego do lokalu, a ustaje z dniem jego utraty.
7. Wszelkie zmiany w naliczeniu opłat za korzystanie z lokalu, w tym wynikające ze zmiany ilości osób zamieszkałych w lokalu, zgłoszone przez użytkownika lokalu w stosownym „Oświadczeniu”, zmiany wynikające z uzyskania praw członkowskich i inne, będą obowiązywać od początku następnego miesiąca po ich zgłoszeniu.

§ 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, dojazdy, 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 nieruchomości wielobudynkowych - budynek.
5. Koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, jak również wpływy i wydatki funduszu remontowego nieruchomości ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie na poszczególne nieruchomości, a w przypadku nieruchomości wielobudynkowych - na budynek.

6. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, utrzymuje w należytym stanie technicznym, a także udostępniania do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali, znajdujących się w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni.
7. Gospodarowanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni, o których mowa w § 1 ust. 3 polega w szczególności na prowadzeniu działalności gospodarczej w zakresie wynajmowania lokali i wydzierżawiania gruntów.
8. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni (o których mowa w § 1 ust. 3 pkt. 2 i 3) obciążają wszystkich użytkowników i właścicieli lokali zamieszkujących w obrębie całej Spółdzielni.
9. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących drogi wewnętrzne, na których ustanowiono nieodpłatną służebność gruntową polegającą na prawie przejazdu i przechodu obciążają wszystkie osoby posiadające tytuł prawny do lokali w tych nieruchomościach, dla których ustanowiono wyżej wymienioną służebność.
10. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez Spółdzielnię:
 - a) na cele administracyjne, techniczne (np. biura, warsztaty, magazyny) lub kulturalne obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach Spółdzielni.
 - b) na cele działalności handlowej, usługowej stanowią koszty działalności gospodarczej.

§ 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) wskazania urządzeń pomiarowych lub rozliczeniowych.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji podstawowej nieruchomości, o której mowa w § 10 ust.1, odpisu na fundusz remontowy, kosztów konserwacji, kosztów centralnego ogrzewania 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.
4. Rozliczenia z tytułu zużycia ciepłej wody użytkowej dokonywane są według wskazań indywidualnych wodomierzy ciepłej wody użytkowej.
5. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych rozliczane są według ilości osób zamieszkałych w lokalu.
6. Koszty wywozu nieczystości zwane dalej kosztami odbioru odpadów komunalnych rozliczane się zgodnie z Ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz stosownymi uchwałami podjętymi przez Radę Miasta Krakowa w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi.
7. Koszty remontów i konserwacji anteny zbiorczej, koszty konserwacji instalacji domofonowej, abonamentu za wodomierz główny, najmu pojemników na odbiór odpadów komunalnych rozliczane są na lokal.

§ 7

W przypadku rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat przy zastosowaniu jako jednostki przeliczeniowej 1m² powierzchni użytkowej lokalu stosuje się powierzchnie lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne zawarte

w inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej nieruchomości oraz w uchwałach określających przedmiot odrębnej własności lokali.

§ 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 w zależności od ilości osób zamieszkałych lub faktycznie korzystających z lokalu, podanej przez użytkownika lokalu w stosownym oświadczeniu.

Wzór oświadczenia stanowi załącznik Nr 1 do niniejszego regulaminu.

2. Jeżeli w w/w oświadczeniu wykazano, że w danym lokalu nie zamieszkuje żadna osoba, wówczas opłaty za zużytą zimną wodę w lokalach nieopomiarowych oraz za eksploatację dźwigów osobowych nalicza się w wysokości opłaty przypadającej na jedną osobę zamieszkałą w danej nieruchomości.
3. Nie nalicza się opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w przypadku złożenia przez użytkownika lokalu oświadczenia o niezamieszkiwaniu w lokalu lub niegromadzeniu odpadów komunalnych.

Wzór oświadczenia o niegromadzeniu odpadów komunalnych stanowi załącznik Nr 2 do niniejszego regulaminu.

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 utrzymaniem nieruchomości we właściwym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
 - 1) koszty eksploatacji podstawowej,
 - 2) opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi
 - 3) koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
 - 4) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
 - 5) podatek od nieruchomości,
 - 6) koszty eksploatacji anteny zbiorczej,
 - 7) koszty konserwacji instalacji domofonowej,
 - 8) odpis na fundusz remontowy,
 - 9) koszty centralnego ogrzewania,
 - 10) koszty ciepłej wody użytkowej,
 - 11) koszty eksploatacji dźwigów,
 - 12) koszty konserwacji zasobów,
 - 13) niedobór z roku ubiegłego niepokryty nadwyżkami z lat ubiegłych.
(nadwyżka kosztów nad przychodami).
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 dwa razy w roku - na koniec czerwca i grudnia lub w innym terminie w przypadku zmiany ceny urzędowej wody.
4. Koszty obejmujące kilka nieruchomości, których nie można wprost przyporządkować poszczególnym nieruchomościom, rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali znajdujących się tych nieruchomościach.

5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości powinny być w całości pokrywane przez wpływy z tytułu opłat wnoszonych przez użytkowników lokali znajdujących się w tej nieruchomości.
6. Różnica między kosztami a przychodami z eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
7. Niedobór wpływów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości z roku ubiegłego niepokryty posiadaną nadwyżką, zwiększa koszty roku następnego i jest składnikiem kosztów do kalkulacji stawek opłat za używanie lokali na rok następny
8. Różnica między kosztami dostawy mediów tj. zimnej i ciepłej wody oraz centralnego ogrzewania do danej nieruchomości a przychodami z tytułu opłat zaliczkowych, po zakończeniu okresu rozliczeniowego, podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali w danej nieruchomości.

§ 10

1. Koszty eksploatacji podstawowej obejmują:
 - 1) wynagrodzenia i narzuty ZUS pracowników Działu Administracji,
 - 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) koszty sprzętania systemem zleconym,
 - 8) usługi utrzymania zieleni wykonane przez firmy zewnętrzne,
 - 9) narzut kosztów transportu,
 - 10) narzut kosztów ogólnych,
 - 11) inne koszty.
2. Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi obejmują:
 - 1) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - 2) koszty najmu pojemników,
 - 3) inne koszty (w tym wywóz gruzu, innych odpadów, mandaty za niewłaściwą segregację odpadów, opłaty za zniszczone pojemniki itp.)
3. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi są ewidencjonowane i rozliczane na nieruchomości, a w przypadku nieruchomości wielobudynkowych na budynki, zgodnie ze składanymi deklaracjami. Wyliczenie wysokości opłat wnoszonych na rzecz Gminy Miejskiej Kraków oraz sposób ich rozliczania na poszczególne lokale mieszkalne i użytkowe, na gospodarstwa domowe czy też osoby zamieszkałe w lokalu wynika z przepisów obowiązujących na terenie Gminy Miejskiej Kraków oraz zasad wewnętrznych przyjętych przez Zarząd Spółdzielni.
4. Koszty najmu pojemników na odbiór odpadów komunalnych określa umowa zawarta z dostawcą tych pojemników. Koszty te rozliczane są na ilość lokali znajdujących się w budynku.
5. Inne dodatkowe koszty poniesione z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi, w tym podwyższone opłaty w przypadku niewłaściwej segregacji odpadów, nałożone mandaty z powodu niewłaściwej segregacji odpadów, koszty dodatkowych wywozów odpadów komunalnych, koszty za zniszczone pojemniki itp. obciążają użytkowników lokali znajdujących się w danym budynku.
6. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują:
 - a) koszty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków wynikających z faktur MPWiK,
 - b) opłaty abonamentowe za wodomierz główny.

7. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, ustalane przez Urząd Miasta Krakowa są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie na poszczególne nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w budynkach, posadowionych na tych nieruchomościach.
Jeżeli charakter lokalu powoduje wzrost kosztów z tego tytułu, to skutki tego wzrostu obciążają dany lokal.
8. Podatek od nieruchomości, ewidencjonowany i rozliczany odrębnie na poszczególne nieruchomości, obejmuje:
 - a) podatek od gruntu,
 - b) podatek od powierzchni użytkowej budynków.

Koszty ponoszone z tytułu podatku od nieruchomości obciążają poszczególne nieruchomości lub budynki w wysokości wynikającej ze stawek opłat uchwalonych przez Radę Miasta Krakowa.

9. Obciążenie poszczególnych lokali podatkiem od nieruchomości dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w danej nieruchomości lub budynku.
10. Koszty ponoszone z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłat za użytkowanie wieczyste gruntów w części przypadającej na nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni określone w § 3 rozliczane są zgodnie z zapisem § 5 ust. 8,9,10 niniejszego regulaminu.
11. Koszty utrzymania i eksploatacji zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości, a w przypadku nieruchomości wielobudynkowej budynku, proporcjonalnie do ilości lokali podłączonych w danym budynku do instalacji AZART.
12. Koszty utrzymania instalacji domofonowej, będącej własnością lokatorów rozliczane są na lokale mieszkalne znajdujące się w danej klatce schodowej lub w budynku na pisemny wniosek i za zgodą użytkowników lokali korzystających z domofonu. Wysokość stawki opłaty za konserwację instalacji domofonowej, określana w przeliczeniu na lokal mieszkalny, wynika z umowy zawartej z firmą świadczącą usługi w tym zakresie.
13. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują również odpisy na fundusz remontowy.
Szczegółowe zasady gospodarowania funduszem remontowym oraz ustalania wysokości odpisów określa odrębny regulamin, uchwalony przez Radę Nadzorczą.
14. Koszty centralnego ogrzewania to koszty zakupu energii cieplnej wynikające z faktur MPEC, na które składa się:
 - a) opłata stała, w tym:
 - opłata za moc zamówioną, stanowiącą iloczyn wielkości zapotrzebowania ciepła dla danego budynku (mocy zamówionej) i ceny 1 MW za moc zamówioną w okresie rozliczeniowym dla danej grupy taryfowej odbiorców,
 - opłata za przesył, stanowiąca iloczyn wielkości zapotrzebowania ciepła dla danego budynku (mocy zamówionej) i ceny 1 MW za przesył energii cieplnej w okresie rozliczeniowym dla danej grupy taryfowej odbiorców,
 - b) opłata zmienna, w tym:
 - opłata za zużytą energię stanowiąca iloczyn dostarczonego ciepła w sezonie grzewczym wg wskazań ciepłomierza na węźle cieplnym i ceny 1 GJ wg taryfy ciepła zatwierdzonej przez Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki,
 - opłata za przesył stanowiąca iloczyn dostarczonego ciepła wg wskazań ciepłomierza na węźle cieplnym i ceny 1 GJ wg taryfy ciepła,
 - opłata za nośnik ciepła stanowiąca iloczyn liczby m³wody uzupełniającej instalację centralnego ogrzewania i taryfowej stawki 1 m³ nośnika ciepła.
15. Koszty podgrzania ciepłej wody użytkowej, zgodnie z umową zawartą MPEC, obejmują:
 - 1) koszty zużytej do podgrzania zimnej wody, zmierzonej na indywidualnym wodomierzu,

- 2) koszty energii cieplnej zużytej do podgrzania zimnej wody, na które składają się :
 - opłata stała z tytułu gotowości do podgrzania,
 - opłata zmienna z tytułu dostarczonego nośnika energii cieplnej wnoszona przez Spółdzielnię.

16. 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, a w przypadku nieruchomości wielobudynkowych dla każdego budynku i rozliczane na osoby zamieszkałe na wszystkich kondygnacjach budynku wyposażonego w dźwigi osobowe z wyjątkiem parteru budynku.

Koszty eksploatacji dźwigu towarowego są ewidencjonowane w ciężar kosztów nieruchomości i rozliczane na najemców lokali, korzystającego z tego urządzenia.

17. Koszty konserwacji zasobów obejmują:

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

Koszty konserwacji zasobów są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości, a w przypadku nieruchomości wielobudynkowych budynki według miejsc powstania.

18. Koszty ogólne zarządzania Spółdzielnią dotyczą całokształtu funkcjonowania Spółdzielni i stanowią wszystkie koszty, których nie można powiązać bezpośrednio z kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też kosztami innej prowadzonej przez Spółdzielnię działalności.

19. Do kosztów ogólnych zarządzania Spółdzielnią zalicza się między innymi koszty ponoszone w celu właściwej obsługi mieszkańców i użytkowników lokali o innym przeznaczeniu, koszty związane z funkcjonowaniem organów samorządowych, koszty przeprowadzanych lustracji, badania sprawozdań finansowych, obsługi prawnej i informatycznej, usług pocztowych, telekomunikacyjnych.

Obejmują one :

- 1) wynagrodzenia i narzuty ZUS pracowników pozostałych, nie wymienionych w § 10 ust.1 oraz ust. 17
- 2) świadczenia pracownicze,
- 3) koszty biurowe,
- 4) amortyzację,
- 5) ubezpieczenia majątkowe,
- 6) narzut kosztów transportu,
- 7) koszty obsługi prawnej oraz informatycznej,
- 8) koszty usług pocztowych,
- 9) koszty usług telekomunikacyjnych,
- 10) wynagrodzenia - diety Rady Nadzorczej,
- 11) koszty obsługi rachunków bankowych,
- 12) opłaty za badania sprawozdań finansowych i lustracje,
- 13) opłaty na PFRON,
- 14) podatek należny w części niepodlegającej odliczeniu od podatku naliczonego,
- 15) inne koszty ogólne.

20. Koszty ogólne zarządzania Spółdzielnią rozliczane są na poszczególne rodzaje działalności - zgodnie z art. 15 ust. 2 i 2a ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych - proporcjonalnie wg udziału przychodów z działalności dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi do przychodów ogółem oraz przychodów z działalności pozostałej do przychodów ogółem. Tak ustalona wysokość kosztów ogólnych odnoszona jest w okresach kwartalnych na poszczególne nieruchomości - budynki proporcjonalnie do ich udziału w powierzchni wszystkich nieruchomości, przy czym :
- 1) w przypadku lokali mieszkalnych 65% tych kosztów obciąża eksploatację, a 35% tych kosztów obciąża konserwację,
 - 2) w przypadku lokali użytkowych oraz garaży koszty te obciążają w całości eksploatację.

Powyższy sposób podziału kosztów ogólnych zarządzania Spółdzielnią jest zgodny z zasadami określonymi w Polityce rachunkowości obowiązującej w Spółdzielni.

V. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE 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, a wysokość czynszu najmu lokali użytkowych ustala Zarząd Spółdzielni.
4. 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, przy czym wysokość zaliczek za centralne ogrzewanie uchwała Rada Nadzorczą na wniosek Zarządu, a wysokość zaliczek za zużycie ciepłej wody oraz zimnej wody i odprowadzenie ścieków ustala Zarząd Spółdzielni.
5. Wysokość opłat wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych za gospodarowanie odpadami komunalnymi wynika ze złożonych w Spółdzielni oświadczeń o ilości osób zamieszkałych w lokalach mieszkalnych oraz obowiązujących zasad i stawek opłat wnoszonych na rzecz Gminy Miejskiej Kraków.
6. Wysokość opłat dla najemców lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne tj. garaży oraz lokali użytkowych ustala się w zależności od ilości zadeklarowanej przez Spółdzielnię ilości i rodzaju pojemników na odpady komunalne, częstotliwości ich odbioru oraz obowiązujących zasad i stawek opłat za jednorazowy odbiór pojemników.
7. Opłaty dla nieruchomości, na których w części zamieszkują mieszkańcy, a w części nieruchomości niezamieszkuje mieszkańcy (tzn. znajdują się lokale użytkowe lub garaże), ustala się - zgodnie ze składanymi deklaracjami w sprawie odbioru odpadów komunalnych - osobno dla użytkowników lokali mieszkalnych oraz dla użytkowników garaży lub najemców lokali użytkowych.
8. Wysokość opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla najemców lokali użytkowych określa Zarząd Spółdzielni w umowach najmu lokali. Przy obliczeniu wielkości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi wnoszonej przez najemców poszczególnych lokali użytkowych w danej nieruchomości lub budynku uwzględnia się w szczególności ilość

gromadzonych odpadów oraz rodzaj prowadzonej działalności, powierzchnię lokalu, ilość osób prowadzących działalność w lokalu, średnie wskaźniki wytwarzania odpadów komunalnych z innych źródeł niż gospodarstwa domowe obowiązujące na terenie Gminy Miejskiej Kraków.

9. Użytkownicy lokali wnoszą opłatę z tytułu najmu pojemników, w wysokości wynikającej z ilości pojemników zadeklarowanych dla danej nieruchomości, budynku oraz stawek opłat za ich najem przeliczonej na ilość lokali.
10. Opłaty z tytułu eksploatacji dźwigów osobowych ustala się na podstawie poniesionych w tym zakresie kosztów w danej nieruchomości proporcjonalnie do liczby osób w niej zamieszkałych na wszystkich kondygnacjach z wyjątkiem parteru.
11. Wysokość opłaty za utrzymanie instalacji domofonowej wynika z kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię na rzecz firmy świadczącej usługi konserwacji instalacji domofonowej w budynku lub danej klatce schodowej budynku, rozliczonych na ilość lokali korzystających z tych usług.
12. Wysokość opłaty z tytułu utrzymania i eksploatacji zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych wynika z kosztów ponoszonych na rzecz firmy świadczącej usługi w tym zakresie, rozliczanych na ilość lokali podłączonych do instalacji AZART.
13. Inne opłaty naliczane użytkownikom poszczególnych lokali za dodatkowe usługi (np. za piloty do szlabanów, identyfikatory, dorabianie kluczy itp.) ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie poniesionych kosztów.
14. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego, osoby zajmujące te lokale bez tytułu prawnego, są obowiązane pokrywać odszkodowanie odpowiadające wysokości obowiązujących opłat za użytkowanie lokalu, do dnia opróżnienia lokalu mieszkalnego, zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
15. W przypadku wygaśnięcia bądź rozwiązania umowy najmu lokalu, osoby zajmujące te lokale bez tytułu prawnego są obowiązane pokrywać odszkodowanie w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni – wysokość odszkodowania może zostać ustalona w wysokości wyższej od doczasowego czynszu.
16. Użytkownicy lokali mogą na własny wniosek korzystać odpłatnie z pomieszczeń stanowiących część wspólną nieruchomości (tj. pomieszczenia gospodarcze, schowki, części korytarzy, itp.) za zgodą Zarządu Spółdzielni.
17. Warunki oraz wysokość miesięcznych opłat za korzystanie z pomieszczeń stanowiących części wspólne nieruchomości ustala Zarząd Spółdzielni w umowach najmu.
18. Spółdzielnia może wynajmować części wspólne nieruchomości, stanowiące pomieszczenia techniczne, zaadoptowane na lokale użytkowe przed dniem uchwalenia niniejszego regulaminu, na cele działalności gospodarczej za zgodą większości współwłaścicieli nieruchomości. Powyższy zapis dotyczy wyłącznie dwóch lokali znajdujących się w budynku przy ulicy Sądowej nr 9.

VI. POŻYTKI

§ 12

1. Pożytki i przychody uzyskiwane przez Spółdzielnię obejmują pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej oraz pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej 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, proporcjonalnie od ich udziału w nieruchomości wspólnej.
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 i innych pomieszczeń 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 i inne przychody z części wspólnych nieruchomości Spółdzielnia ewidencjonuje oddzielnie dla każdej nieruchomości, w której one występują.
6. Członkowie Spółdzielni korzystają z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
7. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
8. Pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni rozliczane są proporcjonalnie w stosunku do powierzchni użytkowej lokali, których dysponentami są członkami Spółdzielni.
9. Udział członków Spółdzielni w pożytkach i pozostałych przychodach z działalności gospodarczej Spółdzielni może być realizowany poprzez ustalenie dla członków Spółdzielni stawki opłaty eksploatacyjnej w niższej wysokości niż stawka obowiązująca dla pozostałych użytkowników lokali niebędących członkami.

VII. TERMINY WNOSZENIA OPŁAT.

§ 13

1. Opłaty, o których mowa w § 2 i 3 ust. 3 niniejszego regulaminu powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 20-go każdego miesiąca. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera ustawowe odsetki za opóźnienie.
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 ponoszą one opłaty zależne od Spółdzielni 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 niebędące 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, których mowa w § 2 i § 3 ust. 3 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 niebędąca 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 Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy lub budowlany zwaloryzowany według wartości rynkowej lokalu bądź wartość rynkową lokalu, po potrąceniu roszczeń z tytułu niewniesionych opłat za używanie lokalu, a także innych należności przysługujących Spółdzielni. Roszczenie o wypłatę staje się wymagalne z chwili opróżnienia lokalu.

Niniejszy Regulamin 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 13.12.2021r. uchwałą nr 145/44/2021 i obowiązuje od dnia 01.01.2022r.

Jednocześnie z dniem 13.12.2021r. traci moc Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat i czynszów za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie, uchwalony przez Radę Nadzorczą dnia 25.10.2021r., uchwałą nr 137/42/2021.

na oryginale właściwe podpisy

Załącznik nr 1

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

.....
(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. 391, z późniejszymi zmianami). Składający niniejsze oświadczenie ponosi odpowiedzialność karno-skarbową za treść oświadczenia, co oznacza, że udzielenie informacji niezgodnej ze stanem faktycznym może spowodować egzekucje 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 regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat i czynszów za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota-Dąbie” w Krakowie

.....
(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 egzekucje 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