

REGULAMIN

rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim”

Rozdział I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Niniejszy Regulamin określa szczegółowe zasady planowania i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) oraz zasady ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim”.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu stosuje się do:
 - 1) członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (własnościowe lub lokatorskie),
 - 2) członków spółdzielni będących właścicielami lokali,
 - 3) właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni,
 - 4) osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.
3. Koszty i przychody z opłat za używanie lokali o których mowa w art. 4 ust. 1 – 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 67 Statutu spółdzielni ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości wspólnej. Wpływy i wydatki funduszu remontowego podlegają ewidencji na poszczególne nieruchomości. Okresem rozliczeniowym jest rok bilansowy (kalendarzowy).

§ 2

Podstawę regulacji prawnych objętych postanowieniami niniejszego Regulaminu stanowią przepisy:

- 1/ ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 2/ ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo spółdzielcze,
- 3/ ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
- 4/ ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 5/ ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.
- 6/ Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim”.

§ 3

Ilekoć w niniejszym regulaminie jest mowa, bez bliższego określenia, o:

- 1) „spółdzielni” – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Nowy Prokocim”;
- 2) „statucie” – rozumie się przez to Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim”;
- 3) „Zarządzie” – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim” ;
- 4) „Radzie” – rozumie się przez to Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim” ;

- 5) „członku” lub „członkach” – rozumie się przez to członka (członków) Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim”;
- 6) „właścicielu” – rozumie się przez to właściciela wyodrębnionego lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu położonego w zasobach mieszkaniowych spółdzielni;
- 7) „użytkownikowi lokalu” – rozumie się przez to osobę faktycznie korzystającą z lokalu na podstawie przysługującego jej tytułu prawnego do lokalu lub w charakterze domownika osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, albo zajmującą lokal bez tytułu prawnego;
- 8) „Funduszu” – rozumie się przez to fundusz remontowy tworzony w spółdzielni w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
- 9) „zasobach mieszkaniowych” – rozumie się przez to stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni nieruchomości zabudowane budynkami, budowlami, obiektami małej architektury a także wyodrębnione lokale;
- 10) „nieruchomości wspólnej” – rozumie się przez to nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym (lub zespołem garażowym), stanowiącą współwłasność spółdzielni i właścicieli lokali, zwaną dalej „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy powołanej w § 2 pkt. 4 Regulaminu. Nieruchomość wspólną stanowią: grunt, na którym budynek został zbudowany, budowle związane z tym gruntem oraz wszystkie części i urządzenia budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali lub spółdzielni m.in. fundamenty, ściany (z kanałami wentylacyjnymi i spalinowymi), stropy, korytarze, klatki schodowe, szyby windowe (dźwigowe) łącznie z dźwigiem, zsypy, piony instalacji (elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, gazowej, c.o., c.w.u.) strychy, suszarnie, dachy, kominy oraz elementy elewacji (rynny, rury spustowe, detale architektoniczne nie przypisane do żadnego lokalu), wiaty;
- 11) „mieniu spółdzielni – rozumie się przez to te nieruchomości i części nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są zabudowane budynkami lub budowlami służącymi w szczególności działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej, oraz nieruchomości niezabudowane budynkami przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla (np. drogi osiedlowe, ścieżki, zatoki parkingowe, fragmenty infrastruktury technicznej, tereny zielone);
- 12) „przebudowie” – rozumie się przez to wykonywanie robót budowlanych mających na celu poprawę funkcjonalności pomieszczeń, izolacyjności dachów lub innych przegród, a także wymianę urządzeń technicznych i instalacji na sprawniejsze technicznie, bardziej funkcjonalne lub oszczędniejsze – w wyniku których następuje zmiana parametrów użytkowych lub technicznych istniejącego obiektu budowlanego, z wyjątkiem charakterystycznych parametrów, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość bądź liczba kondygnacji;
- 13) „remontie” – rozumie się przez to planowe lub awaryjne wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu pierwotnych właściwości (funkcjonalności), a nie stanowiących bieżącej konserwacji;
- 14) „konserwacji” – rozumie się przez to wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku;
- 15) „lokalach nie wyodrębnionych” – rozumie się przez to lokale nie wyodrębnione w nieruchomościach wspólnych, które pozostają własnością spółdzielni;
- 16) „lokalu o innym przeznaczeniu” – rozumie się przez to lokal użytkowy lub garaż;
- 17) „Regulaminie” – rozumie się przez to niniejszy Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim”.

§ 4

1. Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni jest nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym (lub zespołem garażowym, lokalami użytkowymi), stanowiąca współwłasność spółdzielni i właścicieli lokali, zwana dalej „nieruchomością wspólną” w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali i art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Spółdzielnia obowiązana jest do prowadzenia, odrębnie dla każdej nieruchomości wspólnej, ewidencji przychodów i kosztów związanych z utrzymaniem i eksploatacją tej nieruchomości, w tym również ewidencji wpływów i wydatków na poczet funduszu remontowego.
3. W celu ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali spółdzielnia prowadzi w szczególności oddzielną ewidencję księgową kosztów związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości zabudowanych stanowiących mienie spółdzielni,
 - 3) centralnym ogrzewaniem,
 - 4) ciepłą wodą użytkową,
 - 5) gospodarką odpadami komunalnymi i najem, czyszczenie pojemników,
 - 6) wodą i kanalizacją,
 - 7) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości niezabudowanych stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla,
 - 8) kosztami obsługi mienia,
 - 9) działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię.
4. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.
5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości pozostającej w zarządzie spółdzielni, a przychodami z opłat za używanie lokali, o których mowa w § 12 Regulaminu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym.

Rozdział II

FIZYCZNA JEDNOSTKA ROZLICZENIOWA

§ 5

1. Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu ustala się na podstawie urządzeń pomiarowych lub przy zastosowaniu norm przeliczeniowych na poszczególne lokale albo proporcjonalnie do łącznej ilości wody zimnej i ciepłej (ciepłej wody użytkowej) zużytej w poszczególnych gospodarstwach domowych, a także z zastosowaniem innych jednostek rozliczeniowych.
2. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
 - 1) m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - 2) m³ wody zimnej i ciepłej wody użytkowej zużytej w danym gospodarstwie domowym,
 - 3) lokal,
 - 4) wskazania urządzeń pomiarowych,
 - 5) osoba zamieszkała w lokalu (gospodarstwie domowym).

§ 6

1. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi fizyczną jednostką jest m² powierzchni użytkowej lokali, to powierzchnię tę oblicza się według zasad określonych polską normą PN-70/B-02365. Nie dotyczy to budynków, w których pierwszy obmiar powykonawczy powierzchni użytkowej lokali dokonany został w oparciu o polską normą PN-ISO 9836:1997.
2. Jako obowiązującą przyjmuje się powierzchnię użytkową lokalu ustaloną w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności, o której mowa w art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Powierzchnią użytkową lokalu – w rozumieniu Regulaminu – jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu lub gospodarczym potrzebom użytkownika lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się powierzchni pomieszczeń przynależnych (piwnic, garaży, komórek), a także powierzchni balkonów, tarasów i loggii oraz antresoli, szaf i schowków w ścianach.
4. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie zalicza się tej części powierzchni w pomieszczeniu o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnia lokalu lub jego części o wysokości równej lub wyższej od 220 cm zalicza się w 100%. Ograniczenie wysokości lokalu spowodowane zabudowaniem przez użytkownika lokalu sufitu podwieszonego nie ma wpływu na ustalenie powierzchni lokalu. Do powierzchni użytkowej lokalu nie wlicza się również odgradzonych korytarzy, z których prowadzą drzwi wejściowe do więcej niż jednego lokalu.
5. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz powierzchnię pomieszczeń przynależnych z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy. Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu.

§ 7

1. Przez osoby zamieszkałe w lokalu (gospodarstwie domowym) rozumie się:
 - 1) osoby zameldowane na pobyt stały,
 - 2) osoby zameldowane na pobyt czasowy na okres ponad 2 miesiące,
 - 3) osoby przebywające faktycznie przez okres ponad 1-go miesiąca bez dopełnienia obowiązku meldunkowego, jeśli dodatkowo okoliczność powyższa została stwierdzona przez pracowników spółdzielni.
2. Stan zamieszkania w danym lokalu ustala się na dzień 1-go danego miesiąca na cały miesiąc. O zmianach stanu zasiedlenia mieszkania użytkownik lokalu obowiązany jest niezwłocznie pisemnie powiadomić spółdzielnię. Zmniejszenie lub zwiększenie liczby osób przyjmowanej za podstawę przy ustalaniu opłat uwzględnia się od następnego miesiąca po dacie pisemnego zgłoszenia tej zmiany.
3. Ujawnienie faktu niezgłoszenia przez użytkownika lokalu dodatkowych osób zamieszkałych w lokalu uprawnia spółdzielnię do podwyższenia opłaty w części zależnej od

ilości osób zamieszkałych za 6 miesięcy wstecz, niezależnie od naliczenia należnej opłaty od daty ich zamieszkania. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd.

4. W szczególnych przypadkach (np. pobyt w placówce leczniczej), zwolnienie z opłat w części zależnej od ilości osób zamieszkałych w lokalu nie może nastąpić wstecz. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd. Do wniosku użytkownik powinien dołączyć:
 - 1) potwierdzenie wymeldowania na pobyt czasowy, lub
 - 2) potwierdzenie pobytu poza miejscem zamieszkania, lub
 - 3) inne dokumenty lub oświadczenie potwierdzające nieobecność w mieszkaniu wskazanej osoby.
5. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie jest zameldowana żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dla których jednostką rozliczeniową jest osoba zamieszkała w lokalu, przyjmuje się jedną osobę, z zastrzeżeniem postanowień ust. 6.
6. W przypadku stwierdzenia, że średnie miesięczne zużycie wody zimnej i ciepłej (lub zimnej w lokalu bez c.w.u.) wykazywane w poprzednim okresie rozliczeniowym przez wodomierze zainstalowane w lokalu mieszkalnym, w którym nie jest zameldowana żadna osoba, jest równe przeciętnej normie zużycia wody na jednego mieszkańca w gospodarstwach domowych (5,4 m³/mieszkańca/miesiąc) ustalonej w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. z 2002 r. Nr 8, poz. 70) lub stanowi wielokrotność tej normy, spółdzielnia przyjmować będzie do rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi liczbę osób przebywających w lokalu równą liczbie całkowitej, jaka wyniknie z podzielenia średniego miesięcznego zużycia wody w lokalu przez przeciętną normę zużycia wody na jednego mieszkańca. Podstawę ustalenia średniego miesięcznego zużycia wody dla danego lokalu mogą stanowić wskazania wodomierzy za co najmniej jeden pełny okres rozliczeniowy.
7. Określoną w ust. 6 zasadę ustalania liczby osób przebywających w lokalu dla potrzeb rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi stosuje się również w przypadku, gdy według oświadczeń użytkownika lokalu mieszkalnego zamieszkuje w lokalu mniejsza liczba osób, niż wynika to ze średniego miesięcznego zużycia wody zimnej i ciepłej wykazanego w zakończonym okresie rozliczeniowym.

Rozdział III

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW

§ 8

1. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych o których mowa w § 4 ust. 1 Regulaminu , zalicza się w szczególności koszty:
 - 1) utrzymania porządku części wspólnych,
 - 2) materiałów i zakupu żarówek środków czystości i inne,
 - 3) energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,
 - 4) ubezpieczenia nieruchomości,
 - 5) pozostałe koszty jak : dezynsekcje, deratyzacje, podatek od nieruchomości części wspólnych, odśnieżanie i inne,
 - 6) utrzymania terenów zielonych przy nieruchomości,
 - 7) konserwacji w tym m.in. obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym, przeglądów i konserwacji instalacji

- gazowej, elektrycznej, przeglądy i konserwacje kominiarskie, usuwania awarii, inne prace konserwatorskie ślusarskie, budowlane, stolarskie itp.,
- 8) koszty obsługi mienia w części przypadającej na daną nieruchomość,
 - 9) koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni w części przypadającej na daną nieruchomość,
 - 10) odpisów na fundusz remontowy,
 - 11) podatku od nieruchomości przypadającego na daną nieruchomość (mieszkania niewyodrębnione),
 - 12) konserwacji domofonów,
 - 13) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,
 - 14) opłaty tzw. przekształceniowej to jest z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu przypadającej na daną nieruchomość (lokale niewyodrębnione)
 - 15) dla lokali niewyodrębnionych:
 - dostaw centralnego ogrzewania
 - dostaw ciepłej wody użytkowej
 - gospodarki odpadami komunalnymi i koszty najmu , czyszczenie pojemników
 - dostaw wody i kanalizacji
2. Do ponoszonych lub rozliczanych przez spółdzielnię kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu stanowiącego przedmiot odrębnej własności, zalicza się w szczególności:
- 1) koszty centralnego ogrzewania,
 - 2) koszty dostawy centralnej wody użytkowej,
 - 3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 4) obciążenia z tytułu opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - 5) koszty najmu i czyszczenia pojemników na śmieci
3. Podatek od nieruchomości oraz opłatę przekształceniową obciążające lokal stanowiący odrębną własność uiszcza we własnym zakresie jego właściciel (lub współwłaściciele).

§ 9

1. Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni
 - rozumie się przez to będące własnością spółdzielni:
 - 1) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla,
 - 3) nieruchomości niezabudowane.
2. Spółdzielnia gospodaruje nieruchomościami stanowiącymi jej mienie poprzez utrzymywanie ich w należytym stanie technicznym i eksploataowanie.
3. Gospodarowanie nieruchomościami, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3, polega w szczególności na czerpaniu pożytków prawnych z wynajmowania budynków oraz lokali o innym przeznaczeniu, a także z dzierżawy gruntów stanowiących własność lub pozostających w jej użytkowaniu wieczystym.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości niezabudowanej budynkami stanowiącej mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla, obciążają wszystkich użytkowników lokali zamieszkujących w obrębie naszego osiedla .

- 1) Koszty eksploatacji i utrzymania mienia obejmują w szczególności:
 - a) opłatę za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości dotyczące nieruchomości niezabudowanych
 - b) koszty utrzymania zieleni i inne dotyczące tego mienia
- 2) Podziału (przypisu) kosztów utrzymania mienia spółdzielni nieruchomości niezabudowanych na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostających w zasobach mieszkaniowych spółdzielni dokonuje się w systemie informatycznym w proporcji do uzyskiwanego przychodu
5. Koszty eksploatacji i utrzymania budynków i lokali wykorzystywanych przez spółdzielnię na cele administracyjne lub techniczne (np. biura, warsztaty, magazyny, pomieszczenia socjalne dla pracowników, garaże) obciążają wszystkich użytkowników lokali położonych w zasobach mieszkaniowych spółdzielni.

§ 10

1. Ponoszone przez spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też z kosztami prowadzonej przez spółdzielnię innej działalności gospodarczej, stanowią koszty obsługi mienia spółdzielni. Podziału (przypisu) kosztów obsługi mienia spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności i nieruchomości pozostające w zasobach mieszkaniowych spółdzielni dokonuje się zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w planach gospodarczo-finansowych zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.
2. Do kosztów obsługi mienia spółdzielni zalicza się wszystkie koszty ponoszone na administrację zasobami spółdzielni w celu właściwej obsługi wszystkich mieszkańców i użytkowników lokali o różnym przeznaczeniu, a w szczególności:
 - 1) koszty płac, narzutów na płace i odpisów obowiązkowych od płac pracowników Spółdzielni,
 - 2) koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości, lokali lub pomieszczeń wykorzystywanych na potrzeby własne Spółdzielni, m.in biura wraz z magazynami i o innym przeznaczeniu (tj. zużycia energii, wody, itp.),
 - 3) koszty bhp, diet, szkoleń, reklamy, ogłoszeń prasowych, przejazdów, ryczałtów samochodowych i innych kosztów transportu,
 - 4) koszty administracyjno-biurowe,
 - 5) koszty usług obcych, w tym: obsługi bankowej, pocztowej, pozostałych opłat administracyjno-sądowych, usług informatycznych i telekomunikacyjnych,
 - 6) koszty ubezpieczenia majątku i ochrony mienia,
 - 7) koszty zakupu i amortyzacji sprzętu i urządzeń stanowiących wyposażenie spółdzielni,
 - 8) koszty usług doradczych, badań bilansu, lustracji i innych audytów wewnętrznych lub innych kontroli doraźnych i przewidzianych przepisami prawa,
 - 9) koszty pozostałe związane z zarządzaniem, w tym koszty związane z wynagrodzeniem Rady Nadzorczej i pozostałych organów spółdzielni.
3. Do kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, zalicza się w szczególności koszty utrzymania klubu Zachęta oraz koszty prowadzonej w nim działalności społeczno-kulturalnej i oświatowej.

§ 11

Zasady rozliczania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim”:

- 1) kosztów dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania określa szczegółowo

oddzielny „Regulamin rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej "Nowy Prokocim" uchwalony przez Radę Nadzorczą,

- 2) kosztów dostawy wody zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz odprowadzania ścieków określają szczegółowo *Regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim” oraz Regulamin rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby podgrzania wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej "Nowy Prokocim" uchwalone przez Radę Nadzorczą,*
- 3) kosztów remontów zasobów mieszkaniowych określa oddzielny „Regulamin finansowania remontów zasobów mieszkaniowych oraz gromadzenia i wydatkowania środków Funduszu Remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim” uchwalony przez Radę Nadzorczą,
- 4) kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej – określa szczegółowo odrębny *Regulamin gospodarowania środkami przeznaczonymi na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej uchwalony przez Radę Nadzorczą.*

Rozdział IV

USTALANIE I WNOSZENIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 12

1. Za używanie lokali spółdzielni pobiera następujące opłaty:

- 1) opłatę eksploatacyjną,
 - 2) odpis na fundusz remontowy,
 - 3) opłatę za korzystanie z dźwigów osobowych,
 - 4) opłatę na działalność społeczno-kulturalną i oświatową,
 - 5) opłatę za domofony
 - 6) opłatę za dostawę energii cieplnej,
 - 7) opłatę za dostawę ciepłej wody użytkowej,
 - 8) opłatę za dostawę wody zimnej i odprowadzanie ścieków,
 - 9) opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - 10) opłatę za najem i czyszczenie pojemników na śmieci,
 - 11) opłatę na sfinansowanie podatku od nieruchomości obciążającego lokale stanowiące własność spółdzielni,
 - 12) opłatę na sfinansowanie uiszczonej przez spółdzielnię opłaty, o której mowa w ustawie wskazanej w § 2 pkt. 5 Regulaminu, z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego na cele mieszkaniowe w prawo własności tego gruntu.
2. Planowane na kolejny rok obrotowy stawki opłaty eksploatacyjnej, za dźwigi, odpisu na fundusz remontowy, opłat za działalność społeczno-kulturalną i oświatową, wylicza (kalkuluje) Zarząd spółdzielni, a zatwierdza te stawki Rada Nadzorczą.
3. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach działania spółdzielni, to dopuszczalna jest zmiana ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali. Podwyższenie opłat za używanie lokali mieszkalnych nie może jednak być dokonywane częściej, niż co 6 miesięcy, z wyjątkiem opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, do których zalicza się opłaty wymienione w ust. 1 pkt 6-12.

§ 13

1. W ciężar opłaty eksploatacyjnej zaliczane są koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej wymienione w § 8 ust. 1 punkt 1) do 7) oraz koszty obsługi mienia w części przypadającej na daną nieruchomość - punkt 8) i koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni w części przypadającej na daną nieruchomość - punkt 9).
2. W ciężar kosztów finansowanych z funduszu remontowego zaliczane są te koszty utrzymania nieruchomości wspólnej (o której mowa w § 4 ust. 1 Regulaminu), które stanowią przebudowę lub remont obiektu budowlanego a w szczególności substancji budowlanej budynku lub znajdujących się w nim instalacji i urządzeń technicznych i – w rozumieniu art. 3 pkt 7a i 8 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane – natomiast koszty napraw i bieżącej konserwacji odnoszone są w ciężar opłaty eksploatacyjnej .
3. Przewidywane do poniesienia w danym roku obrotowym koszty zaliczane w ciężar opłaty eksploatacyjnej, określa się w oparciu o koszty poniesione w poprzednim roku obrotowym, z uwzględnieniem zapowiadanych podwyżek cen towarów i usług wliczanych w ciężar opłaty eksploatacyjnej oraz z uwzględnieniem prognozowanych wskaźników makroekonomicznych wpływających na wysokość ponoszonych kosztów (np. wzrost minimalnego wynagrodzenia, stopy inflacji).

§ 14

1. Opłata eksploatacyjna naliczana jest przez pomnożenie powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w § 6 ust. 3 Regulaminu, przez stawkę opłaty eksploatacyjnej.
2. Stawkę opłaty eksploatacyjnej wylicza się (kalkuluje) przez podzielenie przewidywanych na dany rok obrotowy kosztów, zaliczanych na podstawie § 13 Regulaminu w ciężar opłaty eksploatacyjnej, przez powierzchnię użytkową lokali położonych w nieruchomościach wspólnych.

Rozdział V

ROZLICZANIE INNYCH KOSZTÓW ZALEŻNYCH OD SPÓŁDZIELNI

§ 15

1. Spółdzielnia dokonuje odpisów na fundusz remontowy. Odpisy na ten Fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Odpis na fundusz remontowy w danym roku obrotowym naliczany jest przez pomnożenie powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w § 6 ust. 3 Regulaminu, przez stawkę odpisu na Fundusz.
3. Szczegółowe zasady finansowania w spółdzielni remontów zasobów mieszkaniowych oraz gromadzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego, a także zasady ustalania wysokości odpisów na ten fundusz – określa uchwalany przez Radę Nadzorczą regulamin, o którym mowa w § 11 pkt 3 niniejszego Regulaminu.

§ 16

1. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, poprzez wnoszenie opłat na działalność społeczno-kulturalną i oświatową w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.

2. Właściciel lokalu niebędący członkiem spółdzielni i osoba niebędąca członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, może korzystać z usług społeczno-kulturalnych i oświatowych, na zasadach określonych w art. 4 ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 17

1. Koszty eksploatacji dźwigów osobowych rozlicza się dla budynków wyposażonych w windy (dźwigi osobowe), według ilości osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym.
2. Za lokale obsługiwane przez dźwigi osobowe uważa się lokale położone powyżej parteru. Rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów w przeliczeniu na osobę zamieszkałą na I piętrze, wynosi 50 % naliczonych kosztów.

Rozdział VI

ROZLICZANIE KOSZTÓW NIEZALEŻNYCH OD SPÓŁDZIELNI

§ 18

1. Koszty dostawy energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania lokali i dla potrzeb podgrzania wody użytkowej, a także koszty dostawy wody zimnej i ciepłej wody użytkowej oraz odprowadzania ścieków rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości wspólnej zabudowanej budynkiem ogrzewanym centralnie oraz zaopatrywanym w ciepłą wodę użytkową i wodę zimną.
2. Opłaty za:
 - a) centralne ogrzewanie,
 - b) dostawę ciepłej wody użytkowej,
 - c) dostawę wody zimnej i odprowadzanie ścieków,pobierane są w formie zaliczek, łącznie z opłatami za używanie lokali, z góry za dany miesiąc.
3. Rozliczenie z użytkownikami lokali:
 - 1) dostaw energii cieplnej do celów centralnego ogrzewania – następuje w okresach rocznych, na koniec roku obrotowego,
 - 2) dostaw wody zimnej i ciepłej wody użytkowej – następuje w okresach rocznych, na koniec roku obrotowego,
4. Użytkownik lokalu otrzymuje w formie elektronicznej lub na piśmie rozliczenie zawierające wyliczenie należności przypadających na rozliczony lokal, pomniejszonych o wpłaty zaliczkowe. Rozliczenie należności na poszczególne lokale winno być dostarczone użytkownikom w terminie do 90 dni od daty zamknięcia okresu rozliczeniowego.

§ 19

1. Na zasadach ustalonych w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz w uchwałach Rady Miasta Krakowa, użytkownicy lokali mieszkalnych obowiązani są do wnoszenia opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości zależnej od liczby osób w gospodarstwie domowym.
2. Na podstawie ponoszonych kosztów ustalana jest osobna opłata na najem i czyszczenie pojemników na śmieci. Opłata ta jest naliczana przez pomnożenie powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w § 6 ust. 3 Regulaminu, przez skalkulowaną na podstawie przewidywanych kosztów stawkę za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 20

1. Koszty utrzymania domofonów i samozamykaczy są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Koszty napraw i konserwacji domofonów w specyfikacji opłat wykazuje się jako oddzielne opłaty przypadające na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji, niezależnie od charakteru lokalu i jego powierzchni.
3. Kalkulacji opłat dokonuje Zarząd spółdzielni.

§ 21

1. Opłacany przez spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali podatkiem wymienionym w ust. 1 dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki podatkowe tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
4. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości należnego od tego lokalu indywidualnie z Gminą.

Rozdział VII

USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 22

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, obowiązani są do uiszczania opłaty eksploatacyjnej, odpisu na fundusz remontowy, opłaty za korzystanie z dźwigów osobowych i pozostałych opłat, o których mowa w §§ 18 – 21 Regulaminu, co miesiąc z góry w terminie do dnia 15 – go każdego miesiąca.
2. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni, obowiązani są do uiszczania opłat wskazanych w ust. 1 na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem postanowień § 23 Regulaminu.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych od spółdzielni, a to: opłaty eksploatacyjnej, odpisu na fundusz remontowy, opłaty za korzystanie z dźwigu oraz opłaty na działalność społeczno-kulturalną i oświatową spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, o których mowa w § 12 ust. 1 pkt 5 - 12 Regulaminu, spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia tych opłat, ale nie później niż ostatniego

dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat, o których mowa w § 12 ust. 1 pkt 5 - 12 Regulaminu, wymaga uzasadnienia na piśmie.

5. 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.
6. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w §§ 17 – 22 Statutu lub bezpośrednio na drodze sądowej.
7. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
8. W przypadku wystąpienia na drogę sądową przez osoby, o których mowa w ust. 6 i 7 ponoszą one w dotychczasowej wysokości tylko opłaty zależne od spółdzielni, opłaty niezależne od spółdzielni wnoszone są w zmienionej (nowej) wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na spółdzielni.
9. Obowiązek uiszczania opłat za używanie lokali powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika lokalu, o którym mowa w ust. 1 i 2, a ustaje z dniem opróżnienia lokalu przez użytkownika lokalu i osoby wspólnie z nim zamieszkałe.
10. Za zapłatę opłat, o których mowa w ust. 1, solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
11. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 10, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
12. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu jaki spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższego jednak od kosztów ponoszonych przez spółdzielnię, a przypadających na dany lokal.

§ 23

Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni:

- 1) pokrywają koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, o których mowa w § 8 ust. 3 Regulaminu,
- 2) uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, o których mowa w § 8 ust. 1 Regulaminu,
- 3) uczestniczą w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania o których mowa w § 9 ust. 4 i 5 Regulaminu.

§ 24

1. Od nie wpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 22 ust. 1 Regulaminu, spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.
2. Zarząd może w wyjątkowych wypadkach odstąpić od dochodzenia odsetek, o których mowa w ust. 1, pod warunkiem uregulowania należności głównej.

§ 25

1. Realizacja na rzecz członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni lub osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, dodatkowych czynności nie kalkulowanych w ciężar opłaty eksploatacyjnej, rozliczana jest poprzez obciążenie tych osób w formie opłat jednorazowych lub opłat stałych. Zasady wnoszenia i rozliczania tych opłat ustala, z zastrzeżeniem postanowień ust. 2, Rada Nadzorcza.
2. Członków spółdzielni oraz osoby nie będące członkami posiadające tytuł prawny do lokalu, którzy wskazali adres zamieszkania lub adres do korespondencji położony poza zasobami mieszkaniowymi spółdzielni, obciąża się zryczałtowanymi kosztami kierowanych do nich przesyłek zwykłych i poleconych, zawierających zawiadomienia o zmianie wysokości opłat, rozliczenia kosztów mediów i inne zawiadomienia dotyczące danego lokalu. Wysokość opłat korespondencyjnych ustala Zarząd na podstawie cenników usług operatorów publicznych.
3. Inne opłaty i składniki opłat za używane lokale, które wynikają z przepisów statutu lub z innych przepisów ogólnie obowiązujących, a także wynikające ze zmiany cen i usług – ustala Zarząd spółdzielni.

§ 26

1. Za zainstalowanie na budynku lub postawienie na nieruchomości reklamy pobierana jest opłata umowna, której wysokość ustala Zarząd.
2. Za dzierżawę terenów wewnątrzsiedlowych wykorzystywanych na cele prowadzenia działalności gospodarczej pobierana jest opłata umowna, której wysokość ustala Zarząd spółdzielni.
3. Opłata za dodatkowe zużycie energii elektrycznej w indywidualnej piwnicy (na cele inne, niż oświetlenie pomieszczenia) ustalana jest przez Zarząd spółdzielni.
4. Jeżeli część pomieszczeń ogólnego użytku w danej nieruchomości jest udostępniana czasowo do wyłącznego korzystania przez daną osobę (najem pomieszczenia ogólnego użytku), to osoba ta obowiązana jest wносить z tego tytułu comiesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie o udostępnienie pomieszczenia do wyłącznego korzystania.

§ 27

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali spółdzielnia obowiązana jest zapewnić:
 - 1) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych – utrzymanie budynków w należyłym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszelkich instalacji i urządzeń w budynkach i ich otoczeniu, a w szczególności dźwigów, sprawną obsługę administracyjną, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 sierpnia 1999 r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych,
 - 2) prawidłowe funkcjonowanie samozamykaczy i domofonów.
2. Obowiązkiem użytkowników lokali jest utrzymywanie lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi i pomocniczymi (piwnice, balkony, loggie) w należyłym stanie technicznym i estetycznym. Zakres i podział obowiązków spółdzielni i użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali określa szczegółowo odrębny regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

3. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu lub poza nim powstałych z winy użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciąża użytkownika lokalu. Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością, poza opłatami za używanie lokalu.

Rozdział VIII

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 28

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim” ***Uchwałą RN Nr 5/2023 z dnia 15.03.2023 r.***

Uchwalony regulamin obowiązuje od dnia 01.01.2023 r.