

REGULAMIN
rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
oraz ustalania opłat za używanie lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Śnieżka” w Krakowie.

§ 1

Regulamin opracowano w oparciu o następujące przepisy:

- 1) ustawę z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
- 2) Statut Spółdzielni.

§ 2

1. Regulamin ustala zasady rozliczania kosztów związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem lokali,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Regulamin niniejszy określa zasady ustalania opłat za używanie lokali.

§ 3

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokalu stanowią:
 - 1) koszty okresowych przeglądów znajdujących się w lokalu instalacji technicznych,
 - 2) koszt podatku od nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni lokalu, o ile do lokalu nie przysługuje prawo odrębnej własności;
 - 3) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników, mierzących dostawy mediów do lokalu,
 - 4) koszty centralnego ogrzewania,
 - 5) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
 - 6) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 7) koszty wywozu nieczystości,
 - 8) koszty remontów i konserwacji tego lokalu.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych stanowią:
 - 1) koszty ubezpieczenia budynku,
 - 2) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i wejść do budynku,
 - 3) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
 - 4) opłaty za użytkowanie wieczyste mienia Spółdzielni proporcjonalnie do powierzchni lokalu
 - 5) podatek od nieruchomości mienia Spółdzielni, proporcjonalnie do powierzchni lokalu,
 - 6) koszty remontów i konserwacji budynku,

- 7) koszty remontów i konserwacji instalacji gazowej,
 - 8) koszty remontów i konserwacji instalacji elektrycznej
 - 9) koszty remontów i konserwacji anteny zbiorczej lub instalacji telewizji kablowej,
 - 10) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,
 - 11) koszty obowiązkowych przeglądów budynku i badań sprawności instalacji technicznych budynku, określonych w prawie budowlanym,
 - 12) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
 - 13) koszty centralnego ogrzewania części wspólnych budynku,
 - 14) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków do części wspólnych,
 - 15) koszty dzierżawy kontenerów,
 - 16) koszty monitoringu,
 - 17) koszty ogólne zarządu.
3. Koszty wymienione w ust. 2 powiększa się o przypadającą na nie część kosztów ogólnego zarządu Spółdzielni (z wyłączeniem kosztów dostawy mediów, eksploatacji dźwigów i kosztów remontów).
 4. Koszty wymienione w ust. 2 pomniejsza się o pożytki i przychody uzyskiwane z nieruchomości wspólnej.
 5. Do kosztów związanych z eksploatacją nieruchomości stanowiących, zgodnie z § 75 Statutu mienie Spółdzielni, zalicza się koszty wymienione w ust. 1 i 2 oraz:
 - 1) koszty napraw i konserwacji infrastruktury, nawierzchni dróg, chodników, elementów małej architektury, placów zabaw itp.
 - 2) koszty ogólne, w tym koszty zarządu nieruchomościami Spółdzielni.

§ 4

1. Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody na poszczególne lokale mieszkalne określa odrębny Regulamin.
2. Rozliczanie kosztów zużycia wody zimnej i odprowadzania ścieków określa odrębny Regulamin.
3. Tworzenie i wydatkowanie środków funduszu na remonty określa odrębny Regulamin.

§ 5

1. Koszty wywozu nieczystości poszczególnych nieruchomości w zasobach SM Śnieżka określone są na podstawie deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, składanych do Urzędu Miasta Krakowa wg :
 - 1) systemu mieszanego z danej nieruchomości – deklaracja DM,
 - 2) norm przypadających na gospodarstwo domowe – deklaracja DW.
2. Koszty wywozu nieczystości wg systemu mieszanego z danej nieruchomości rozlicza się :
 - 1) lokale mieszkalne na osoby zgodnie z oświadczeniem członka Spółdzielni lub właściciela. W lokalach mieszkalnych, w których średnie zużycie wody (zimnej i ciepłej) przekracza 6 m³ na osobę – Spółdzielnia może zwiększyć liczbę osób w stosunku do zgłoszonych w oświadczeniu,

- 2) w odniesieniu do lokali użytkowych według norm wywozu określonych charakterem prowadzonej w nich działalności.
3. Deklaracje DM systemu mieszanego składne są w okresach rocznych lub w przypadku znaczącej zmiany liczby osób w danej nieruchomości, wówczas nowe stawki opłat ustalane są przez Zarząd Spółdzielni.
4. Zmniejszenie liczby osób zamieszkałych w danym lokalu może być dokonane na okres nieobecności powyżej 3 miesięcy na podstawie oświadczenia.
5. Zmiana liczby osób następuje od 1-ego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zostało złożone oświadczenie co do liczby osób zamieszkałych.
6. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie zamieszkuje żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń kosztu wywozu śmieci oraz obciążeń lokalu, przyjmuje się 1 osobę, a to w związku z koniecznością ponoszenia stałych kosztów za dzierżawę pojemników i wywóz nieczystości.

§ 6

1. Podatek od nieruchomości:
 - 1) od lokalu stanowiącego odrębną własność oraz od pomieszczenia do niego przynależnego ustalany jest dla każdego lokalu, zgodnie z obowiązującymi stawkami uchwalonymi przez Radę Miasta Krakowa i regulowany bezpośrednio przez właściciela,
 - 2) od lokali stanowiących mienie Spółdzielni (własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu) ustalany jest łącznie dla wszystkich lokali i określany dla danego lokalu mieszkalnego proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tego lokalu, regulowany przez Spółdzielnię.
2. Opłata za wieczyste użytkowanie od powierzchni gruntowych, stanowiących mienie Spółdzielni zajętych pod drogi, ulice, place zabaw ustalana jest łącznie dla całej Spółdzielni i rozliczana na lokale, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
3. Opłata za korzystanie z pakietu podstawowego telewizji kablowej pobierana przez Spółdzielnię, ustalana jest na podstawie umowy z operatorem sieci. W przypadku posiadania zaległości w opłatach eksploatacyjnych ponad 2 m-ce, na wniosek Spółdzielni operator może dokonać odłączenia abonenta od sieci.

§ 7

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej(tj. gruntu oraz tej części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich lokali) ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości będącej własnością lub współwłasnością Spółdzielni. Koszty te rozliczane są na poszczególne budynki, proporcjonalnie do powierzchni lokali w danym budynku, tj.:
 - 1) koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnych - według faktur za energię zużyta,
 - 2) koszty utrzymania zieleni i czystości nieruchomości wspólnych - według faktur wystawianych przez firmę na podstawie zawartej umowy o te usługi,
 - 3) koszty ogólne, w tym koszty zarządzania nieruchomościami wspólnymi.
2. Koszty wymienione poniżej rozliczane są:
 - 1) podatek od nieruchomości liczony jest odrębnie dla każdej nieruchomości, według powierzchni użytkowej lokali i powierzchni działki,
 - 2) koszty ubezpieczenia budynku w wysokości wynikającej z polisy ubezpieczeniowej dotyczącej danego budynku,
 - 3) koszty konserwacji i napraw części wspólnych nieruchomości - według faktur,
 - 4) koszty przeglądów technicznych - według faktur dotyczących danej nieruchomości,
 - 5) koszty usług kominiarskich - według faktur dotyczących danej nieruchomości,
 - 6) koszty opłat abonamentowych za wodomierz główny rozlicza się według stawek MPWiK dotyczących danej nieruchomości,

- 7) koszty dotyczące wyłącznie mieszkań lokatorskich wybudowanych z udziałem środków z dawnego KFM rozliczane są na ww. nieruchomości i lokale mieszkalne.

§ 8

1. Koszty eksploatacji dźwigów ewidencjonowane są na nieruchomości posiadające dźwigi, według faktycznie poniesionych kosztów dźwigu w danym budynku.
2. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują :
 - 1) zużycie energii elektrycznej,
 - 2) konserwacje bieżące i naprawy urządzeń dźwigowych,
 - 3) przeglądy techniczne i pomiary elektryczne,
 - 4) skutki usuwania awarii i dewastacji.
3. Koszty eksploatacji dźwigów rozliczane są na nieruchomości posiadające dźwigi, według liczby osób korzystających z dźwigu w danym budynku.
4. W budynkach wieloklatkowych, w których jest tylko jeden dźwig, obsługujący jedną klatkę oraz przyległą galerię, osoby zamieszkałe na parterze nie wnoszą opłat, a zamieszkałe na I piętrze wnoszą 50 % stawki podstawowej (dotyczy: Zdunów 18, Mazowiecka 16).
5. W budynkach wieloklatkowych, w których znajdują się dźwigi obsługujące każdą klatkę, a w podziemiu budynku zlokalizowane są miejsca postojowe osoby zamieszkałe na parterze, posiadające równocześnie miejsca postojowe w podziemiu, wnoszą opłaty w wysokości 50 % stawki podstawowej. Osoby zamieszkujące na I piętrze i wyżej, wnoszą 100 % stawki podstawowej.
6. Zmniejszenie liczby osób zamieszkałych w danym lokalu może być dokonane na okres nieobecności powyżej 3 miesięcy na podstawie oświadczenia o faktycznym miejscu pobytu.
7. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie zamieszkuje żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń kosztów dźwigów oraz obciążeń lokalu, przyjmuje się 1 osobę.
8. W przypadku nie złożenia oświadczenia w sprawie liczby osób zamieszkałych w lokalu, jako podstawę do rozliczeń kosztów oraz obciążeń lokalu, przyjmuje się koszt przypadający na :
 - 1) 1 osobę, dla lokali o powierzchni użytkowej do 37 m²,
 - 2) 2 osoby, dla lokali o powierzchni użytkowej od 37,01 m² do 55 m²,
 - 3) 3 osoby, dla lokali o powierzchni użytkowej od 55,01 m² do 65 m²,
 - 4) 4 osoby, dla lokali o powierzchni użytkowej powyżej 65 m²,
9. Różnica między kosztami a przychodami dźwigów w danej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym poprzez rozliczenia międzyokresowe kosztów gzm.

§ 9

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozliczane są w danej nieruchomości na lokale stanowiące własność odrębnych właścicieli oraz na lokale stanowiące własność Spółdzielni (zajmowane na zasadach spółdzielczych praw do lokali), proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali.

§ 10

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni rozlicza się na poszczególne nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni przypadające na daną nieruchomość, rozliczane są proporcjonalnie na lokale mieszkalne stanowiące własność Spółdzielni (zajmowane na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu) oraz na lokale zajmowane przez innych właścicieli.

3. Wyodrębnione w ust.1 koszty utrzymania nieruchomości Spółdzielni, przypadające na lokale stanowiące własność Spółdzielni, rozliczane są na poszczególne lokale, proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

§ 11

1. Koszty utrzymania i eksploatacji garaży wbudowanych oraz miejsc postojowych i garaży w wielostanowiskowych garażach, ewidencjonowane są oddzielnie dla każdej nieruchomości. Koszty eksploatacji garaży obejmują pozycje jak dla lokali mieszkalnych w części przypadającej na garaże i miejsca postojowe.
2. Różnica między kosztami a przychodami garaży w danej nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym poprzez rozliczenia międzyokresowe kosztów gzm.

§ 12

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z :
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów, przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego Regulaminu.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z :
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 4) zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu i niniejszego Regulaminu.
3. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z :
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) kosztami zarządu nieruchomością wspólną,
 - 4) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania.

§ 13

1. Członkowie Spółdzielni zajmujący lokale na zasadzie spółdzielczych praw do lokali wnoszą opłaty na pokrycie kosztów określonych w § 12 ust.1.
2. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali ustala się w sposób następujący:
 - 1) opłaty na pokrycie kosztów dostawy ciepła na cele c.o. i c.w.u. ustala się i rozlicza na podstawie odrębnego Regulaminu,
 - 2) opłaty na pokrycie kosztów dostawy wody określa się na podstawie zużycia wody w danym lokalu i na podstawie obowiązującej ceny za wodę i ścieki, zgodnie z odrębnym Regulaminem,
 - 3) opłatę na rzecz podatku od nieruchomości ustala się na podstawie deklaracji podatkowej w części dotyczącej zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, jako stawkę średnią w przeliczeniu na powierzchnię użytkową lokalu, stanowiącego własność Spółdzielni,
 - 4) opłatę za wywóz nieczystości ustala się na podstawie planowanych kosztów ich wywozu, przypadających na dany lokal w zależności od liczby osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania, a w przypadku lokali użytkowych według norm wywozu, określonych charakterem prowadzonych w nich działalności.

- 5) opłatę za korzystanie z dźwigów ustala się na podstawie planowanych kosztów eksploatacji dźwigów w przeliczeniu na osobę korzystającą z dźwigów,
 - 6) opłatę na pokrycie kosztów dotyczących wyłącznie mieszkań lokatorskich, wybudowanych z udziałem kredytu z dawnego KFM ustala się w wysokości faktycznie poniesionych kosztów, w tym spłaty kredytu obciążającego dany lokal.
3. Na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości oraz kosztów ogólnych działalności Spółdzielni, użytkownicy lokali wnoszą opłatę eksploatacyjną. Wysokość opłaty eksploatacyjnej ustala Rada Nadzorcza odrębnie dla każdej nieruchomości Spółdzielni, na podstawie planowanych kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości.
 4. Na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości Spółdzielni (mienia spółdzielni), do których należy podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie terenu nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, użytkownicy lokali wnoszą opłaty eksploatacyjne. Wysokość tych opłat ustala Rada Nadzorcza jako średnią opłatę dla wszystkich nieruchomości Spółdzielni lub dla danego osiedla, na podstawie planowanych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni, w częściach przypadających na zasoby mieszkaniowe Spółdzielni.

§ 14

1. Opłaty na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokali stanowiących własność członków Spółdzielni, określa się w części dotyczącej kosztów dostawy ciepła na cele c.o. i c.w.u., w części dotyczącej kosztów dostawy wody i odbioru ścieków, w części dotyczącej wywozu nieczystości jak w § 13 ust. 2 pkt. 1, 2 i 4.
2. Na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i nieruchomości Spółdzielni, właściciele będący członkami Spółdzielni, wnoszą opłatę eksploatacyjną, ustaloną jak w § 13 ust.3, z uwzględnieniem pożytków z nieruchomości wspólnej.

§ 15

1. Opłaty na pokrycie kosztów związanych z utrzymaniem lokali stanowiących własność osób nie będących członkami Spółdzielni ustala się jak w § 14 ust. 1.
2. Na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i nieruchomości Spółdzielni właściciele, o których mowa w ust.1 wnoszą opłatę eksploatacyjną ustaloną przez Radę Nadzorczą.

§ 16

1. Przychody z opłat na utrzymanie lokali w danej nieruchomości ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości i rozlicza się na każdego użytkownika lokalu:
 - 1) dostawę c.o. i c.w.u. według odrębnego Regulaminu,
 - 2) dostawę wody i odbiór ścieków według odrębnego Regulaminu,
 - 3) opłatę za wywóz nieczystości według liczby osób zamieszkałych w lokalu.
2. Przychody z opłaty eksploatacyjnej członków zajmujących lokale stanowiące własność Spółdzielni, ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Przychody z opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnej i na utrzymanie nieruchomości Spółdzielni wnoszonych przez właścicieli, ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości, a w obrębie tej nieruchomości na poszczególnych właścicieli.
4. Pożytki z nieruchomości (np. z wynajmu piwnic, reklam) ewidencjonuje się jako przychody nieruchomości, w obrębie której powstały.
5. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki, przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

6. 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.

§ 17

Spółdzielnia ma prawo pobierać pożytki, którymi mogą być w szczególności przychody z najmu lokali użytkowych stanowiących jej mienie, z dzierżawy terenu, który nie przynależy do żadnej nieruchomości budynkowej.

§ 18

Obowiązek wnoszenia opłat powstaje od dnia postawienia członkowi lub osobie niebędącej członkiem lokalu do dyspozycji.

§ 19

W przypadku, gdy część lokalu mieszkalnego, do którego osobom przysługują spółdzielcze prawa do lokali, wykorzystywana jest na prowadzenie działalności gospodarczej (wykonywanie zawodu czy świadczenie usług) za powierzchnię wykorzystywaną na ten cel należy użytkownika obciążyć stawką eksploatacyjną zwiększoną o 100%.

§ 20

1. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych.
2. Różnica między kosztami, a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym, poprzez rozliczenia międzyokresowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 21

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 28.10.2019r. uchwałą nr⁵³.../2019.
2. Traci moc Regulamin rozliczania kosztów gzm S.M. "Śnieżka" oraz ustalania opłat za używanie lokali, uchwalony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 26.11.2018r. uchwałą nr 58/2018.
3. Regulamin obowiązuje od dnia uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Ewa Kaczmarczyk

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Wojciech Szymański

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
" ŚNIEŻKA "
30-798 Kraków Opalowa 2

Zatwierdzam pod względem
 formalno-prawnym

adw. Małgorzata Gorczyka