

Spółdzielnia Mieszkaniowa
"GRODZKA"

30-198 Kraków, ul. Wierzyńskiego 22/LU1
tel. 12 637-62-37 fax. 12 637-97-67
NIP: 677-21-69-248; Regon 357423623

REGULAMIN

SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ GRODZKA
W KRAKOWIE

REGULAMIN SZCZEGÓŁOWYCH ZASAD ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ GRODZKA W KRAKOWIE

1. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin ustala zasady określania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalania opłat ponoszonych przez członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, a także najemców użytkujących lokale. Dotyczy kosztów i opłat związanych z:

- a) eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych i lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalny (lokale użytkowe, garaże, piwnice nie stanowiące pomieszczeń przynależnych do lokali mieszkalnych etc);
- b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych w częściach przypadających na ich lokale,
- c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- d) działalnością społeczną i oświatowo – kulturalną, o ile Spółdzielnia będzie prowadziła taką działalność;
- e) zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów, zgodnie z postanowieniami Statutu lub przyjętych do finansowania, na podstawie stosownych uchwał organów Spółdzielni (kredyty na realizację inwestycji, remonty, modernizacje).

2. Okresem rozliczeniowym kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi tj kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy.

3. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio przychody lub koszty tej gospodarki w roku następnym.

4. Jeżeli niniejszy regulamin mówi o lokalu stanowiącym odrębną własność, należy przez to rozumieć także domy jednorodzinne.

§ 2

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:

1.1. koszty eksploatacji takie jak:

- a) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków,
- b) energia elektryczna zużywana do oświetlenia nieruchomości, a w przypadku posiadania przez Spółdzielnię urządzeń technicznych – energia elektryczna zużywana do napędu tych urządzeń technicznych (np. dźwigów osobowych),
- c) ubezpieczenie budynku,
- d) konserwacja budynku i jego otoczenia w tym konserwacja urządzeń, o których mowa w pkt. b oraz domofonów, urządzeń monitoringu, itp,
- e) koszty obowiązkowych przeglądów określonych w prawie budowlanym,

- f) konserwacja i utrzymanie zieleni,
- g) zarządzanie i administracja,
- h) utrzymanie mienia Spółdzielni,
- i) zużycie wody na cele gospodarcze,
- j) ochrona osiedla oraz utrzymanie monitoringu,
- k) działalność społeczna i oświatowo – kulturalna, o ile Spółdzielnia będzie prowadziła taką działalność,
- l) eksploatacja dźwigów,
- m) eksploatacja kotłów c.o. i c.w.u
- n) odpis na fundusze remontowe

1.2. pozostałe koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, takie jak:

- a) dostawy wody i odprowadzanie ścieków,
- b) gospodarka odpadami komunalnymi,
- c) podatek od nieruchomości,
- d) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,

§ 3

1. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

1.1. do naliczeń opłat eksploatacyjnych - m2 powierzchni użytkowej lokali.

1.2. do naliczeń odpłatności za zużytą wodę i odprowadzenie ścieków - m3;

1.3. do naliczeń odpłatności za śmieci, - osoby zamieszkałe w lokalu; Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gdzie jednostką rozliczeniową jest „osoba zamieszkała w lokalu” stosuje się zasadę naliczania opłat od ilości osób zamieszkałych w danym lokalu według ewidencji prowadzonej przez Spółdzielnię. Szczegółowe zasady zostały określone w § 13 pkt.1-3 niniejszego Regulaminu. Dla lokali innych niż mieszkalne stosuje się opłaty zgodnie z uchwałami miasta i gminy.

1.4. do naliczeń innych opłat eksploatacyjnych/administracyjnych - lokal;

1.5. jednostką rozliczeniową kosztów utrzymania ochrony osiedli – jest m2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego / domu jednorodzinnego / lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne: garażu, miejsca postojowego, komórki lokatorskiej nie stanowiących pomieszczeń przynależnych i pomieszczeń przynależnych – komórki lokatorskie przy lokalach mieszkalnych w budynkach wielomieszkaniowych, lokali użytkowych (usługowych)

1.6. udział w nieruchomości wspólnej

1.7. urządzenie pomiarowe

§ 4

1. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi gdzie jednostką jest m² powierzchni do obliczenia powierzchni użytkowej lokali stosuje się następujące zasady:

- a) przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary powierzchni użytkowej określone w akcie notarialnym, na podstawie którego nastąpiło przeniesienie prawa własności. Do czasu zawarcia umowy przenoszącej własność podstawą rozliczenia jest powierzchnia określona w inwentaryzacji powykonawczej budynku.
- b) powierzchnię użytkową lokalu podaje się z dokładnością do 0,01 m². Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do 0,01m²,
- c) powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, takich jak np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika,
- d) do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane o ile zostały wykonane,
- e) nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, tarasu, pralni, suszarni, rowerowi, jeżeli znajdują się w budynku.
- f) do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach, strychach użytkowych, antresolach etc), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm,
- g) jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części,
- h) powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100%,
- i) do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych,
- j) Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu,
- k) powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali.

2. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – GZM

§ 5

1. Ponośzone przez Spółdzielnię koszty GZM są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku gdyby nie było możliwości ustalenia kosztów dla poszczególnych

nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty są rozliczane na grupy nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej lub udziału.

2. Lokale stanowiące wyodrębnioną własność są obciążane taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej.

3. W stosunku do lokali użytkowych lub mieszkalnych posiadających własnościowe prawo do lokalu obciążenie kosztami eksploatacji danej nieruchomości może być różne od tych niż wynikających z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zmienia koszty eksploatacji. Wielkość zmian określa Rada Nadzorcza Spółdzielni w stosownej uchwale.

4. Część kosztów eksploatacji nieruchomości przypadająca na lokale zajmowane na warunkach najmu jest rozliczana odrębnie dla każdej nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

5. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi pomniejsza się o:
a) przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej,
b) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.

6. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, niepokryte pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.

7. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na lokal użytkowy zajmowany na warunkach najmu, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa umowa najmu. Wysokość stawek na podstawie umów najmu ustala Zarząd Spółdzielni.

8. Koszty lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności eksploatacyjnej.

§ 6

Odpis na fundusz remontowy.

1. Odpis na fundusz remontowy odbywa się według stawek w zł/m² uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali.

3. W stosunku do lokali użytkowych, mieszkalnych lub domów jednorodzinnych posiadających własnościowe prawo do lokalu obciążenie kosztów i wysokości składki na fundusz remontowy budynku lub infrastruktury może być różny od tych niż wynikających z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zmienia koszty eksploatacji. Wielkość zmian określa Rada Nadzorcza Spółdzielni w stosownej uchwale.

4. Obowiązek ten dotyczy właścicieli domów jednorodzinnych wyłącznie w odniesieniu do wspólnych terenów zewnętrznych tj. na Fundusz remontowy infrastruktury osiedla. Remonty i konserwację budynków jednorodzinnych wykonują właściciele we własnym zakresie.

§ 7

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków.

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz dostawców wody.
2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są ewidencjonowane odrębnie dla każdego budynku lub ujęcia / miejsca opomiarowania /.
3. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są rozliczane przez Spółdzielnię zgodnie z „Regulaminem zasad rozliczania kosztów dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Grodzka” w Krakowie” uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
4. Właściciele domów 1-rodzinnych rozliczają koszty wody zimnej i odprowadzania ścieków indywidualnie, bezpośrednio z dostawcą wody.

§ 8

Koszty gospodarki odpadami komunalnymi.

1. Koszty gospodarki odpadami komunalnymi obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za wywóz nieczystości, uiszczanymi przez Spółdzielnię na rzecz usługodawców zewnętrznych.
2. Koszty gospodarki odpadami komunalnymi są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Rozliczenie tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach.
3. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami wywozu śmieci jest uzależnione od rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej i wskaźników nagromadzenia śmieci opracowanych przez przedsiębiorstwa oczyszczania.
4. Koszt wynajmu i obsługi pojemników rozlicza się proporcjonalnie do ilości lokali przypadających na daną wiatę śmietnikową.
5. Koszty gospodarki odpadami komunalnymi są rozliczane przez Spółdzielnię zgodnie z „Regulaminem zasad składowania, wywozu oraz rozliczania odpadów komunalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Grodzka” w Krakowie” uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
6. Właściciele domów 1-rodzinnych rozliczają koszty indywidualnie, bezpośrednio z Urzędem Miasta Krakowa.

§ 9

Podatek od nieruchomości.

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiu na:

- a) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
- b) podatek od lokali mieszkalnych,
- c) podatek od lokali użytkowych.
- d) podatek od budowli.

2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust.1 poz. a i b dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali .

3. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.

4. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust.1 poz. a), dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a poz. c) rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.

5. Właściciele lokali posiadający odrębną własność lokalu rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

§ 10

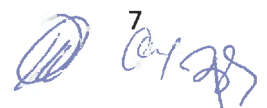
Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu części wspólnych

- 1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
- 2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej odpowiadającej danemu lokalowi.
- 3. Jeżeli charakter lokalu powoduje wzrost obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to skutki tego wzrostu obciążają dany lokal.
- 4. Właściciele lokali posiadający odrębną własność lokalu, będący współużytkownikami wieczystymi gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozliczają się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie.
- 5. Obciążenia dotyczące opłaty przekształceniowej dla lokali dokonuje się proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. Jeżeli charakter lokalu powoduje wzrost obciążeń Spółdzielni opłatami za opłatę przekształceniową, to skutki tego wzrostu obciążają dany lokal.

§ 11

Koszty eksploatacji urządzeń technicznych

- 1. Koszty eksploatacji urządzeń technicznych takich jak dźwigi osobowe określone są w "Regulaminie zasad rozliczania kosztów i ustalania opłat z tytułu eksploatacji dźwigów osobowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Grodzka” w Krakowie.

7


2. Koszty eksploatacji urządzeń technicznych znajdujących się w kotłowniach określone są Regulaminie zasad rozliczania kosztów energii cieplnej dla centralnego ogrzewania (c.o.) i podgrzania wody użytkowej (c.w.u.) w Spółdzielni Mieszkaniowej „Grodzka” w Krakowie.
3. W przypadku kosztów eksploatacji pozostałych urządzeń, określać je będzie Rada Nadzorcza Spółdzielni w stosownej uchwale, w oparciu o ponoszone rzeczywiste koszty eksploatacji tych urządzeń.

3. Ustalanie wysokości opłat

§ 12

1. Wysokość opłat za lokale oraz wysokość odpisów na fundusz remontowy, na podstawie rocznych planów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla poszczególnych nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.
2. Stawki opłat niezależnych od Spółdzielni takich jak opłata za wodę, gospodarkę odpadami komunalnymi, podatki i inne ustala Rada Nadzorcza na podstawie przewidywanych kosztów.

§13

1. Przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest „osoba zamieszkała w lokalu” stosuje się zasadę naliczania opłat od ilości osób zamieszkałych w danym lokalu według oświadczeń złożonych w Spółdzielni.

1.1. Za osobę zamieszkałą w lokalu uważa się osobę zamieszkałą, przebywającą w lokalu na pobyt stały lub czasowy

1.2. Zwolnienie od części opłat za gospodarkę odpadami komunalnymi oraz pobierania zaliczek na wodę następować będzie na podstawie zgłoszenia i udokumentowania faktu czasowej nieobecności osoby, której zwolnienie dotyczy.

1.3 Wszelkie zmiany ilości osób mające wpływ na wymiar opłat będą uwzględniane od 1 -go dnia następnego miesiąca po dokonaniu takiego zgłoszenia.

2. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z działalności społecznej i oświatowo – kulturalnej na podstawie odrębnych umów zawieranych ze Spółdzielnią o ile Spółdzielnia będzie prowadzić taką działalność.

§ 14

1. O zmianie wysokości opłat za lokal Spółdzielnia zawiadamia osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód przed upływem terminu do wnoszenia opłat, na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. W przypadku, gdy zmiana wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni w szczególności energii, wody, odbioru ścieków i nieczystości ciekłych Spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali co najmniej na 14 dni przed upływem

terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

3. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

§ 15

1. Opłaty za lokal należy wносить co miesiąc, z góry do 15 dnia miesiąca przelewem na rachunek bankowy Spółdzielni.

2. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.

3. Powstanie i ustanie obowiązku wnoszenia opłat za lokal oraz terminy ich wnoszenia ustalają postanowienia Statutu SM Grodzka oraz uchwała Zarządu.

4. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 solidarnie z członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych, odpowiadają:

a) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie za wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,

b) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje udział w spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu.

5. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust 4, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

6. W przypadku dopuszczenia się zwłoki w zapłacie opłat, o których mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu i po wyczerpaniu postępowania wzywającego osoby zobowiązane do uregulowania zaległych opłat, Zarząd Spółdzielni może dochodzić należności zgodnie z postanowieniami przepisów prawa.

§ 16

1. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni

2. Członek Spółdzielni nie może potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za lokal.

4. Ustalanie wysokości opłat dla domów jednorodzinnych na os. Jurajskim 1 i Jurajskim 3

§ 17

1. Ze względu na specyficzną sytuację domów jednorodzinnych (m.in. indywidualne rozliczanie mediów z dostawcami, wykonywanie prac konserwacyjnych i remontowych we własnym zakresie i na własny koszt), przyjmuje się 50% powierzchni użytkowej domu jako powierzchnię obliczeniową do rozliczania kosztów i opłat.
2. Dla ustalenia dla domów jednorodzinnych wysokości miesięcznych opłat na pokrycie kosztów mediów części wspólnej, konserwacji oraz utrzymania czystości przyjmuje się wyłącznie koszty dotyczące wspólnych terenów zewnętrznych.
3. Koszty obowiązkowych przeglądów w domach jednorodzinnych rozlicza się wg faktycznych, ustalonych z wykonawcą kosztów dla pojedynczego domu. Ewentualne różnice wynikłe ze zmian cen podlegają korekcie w najbliższym okresie rozliczeniowym.

5. Postanowienia końcowe

§ 18

Sprawy nie uregulowane niniejszym regulaminem będą indywidualnie rozpatrywane przez Zarząd Spółdzielni.

Regulamin zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej nr 25/09/2024, z dnia 24.09.2024 Regulamin wchodzi w życie w dniu 1.02.2025 r.

W dniu wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc „Regulamin szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Grodzka” w Krakowie” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej "Grodzka" w Krakowie 47/09/2020 z dnia 29.09.2020 r.

**Spółdzielnia Mieszkaniowa
"GRODZKA"**

30-198 Kraków, ul. Wierzyńskiego 22/LU1
tel. 12 637-62-37 fax. 12 637-97-67
NIP: 677-21-63-248; Regon 357423623

**Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
"GRODZKA"
w Krakowie**

