

Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasady ustalania wysokości opłat za używanie lokali w budynkach zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Rząka” w Krakowie.

I. Postanowienia ogólne

1. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową RZĄKA w Krakowie opracowano na podstawie następujących przepisów:
 - a. ustawy z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - b. ustawy z 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze,
 - c. ustawy z 24.06.1994r. o własności lokali,
 - d. ustawy z 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie kodeksu cywilnego,
 - e. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Rząka”.
2. Regulamin ustala zasady kwalifikowania i rozliczania kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych (GZM) oraz ustalania opłat ponoszonych przez Użytkowników lokali z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali w danej nieruchomości, kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 1

Przez użyte w regulaminie określenia należy rozumieć:

1. Spółdzielnia - Spółdzielnię Mieszkaniową „Rząka”.
2. Użytkownik – właściciel lokalu, osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, najemca lub osoba użytkująca lokal na podstawie innego tytułu prawnego do lokalu.
3. Opłata przekształceniowa - opłata naliczona w związku z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności.
4. Zarząd - Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Rząka”.
5. Rada Nadzorcza - Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Rząka”.

§ 2

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
 - 1) obsługę eksploatacyjną nieruchomości i bieżącą konserwację,
 - 2) odpis na fundusz remontowy,
 - 3) opłaty za ciepło do ogrzewania pomieszczeń, oraz części wspólnych nieruchomości.
 - 4) opłaty za dostawę wody zimniej i odprowadzanie ścieków,
 - 5) opłaty za zagospodarowanie odpadów komunalnych
 - 6) Opłatę przekształceniową i podatek od nieruchomości,

- 7) opłaty za zużycie energii elektrycznej na oświetlenie pomieszczeń wspólnego użytku i oświetlenia terenu,
 - 8) opłaty za obowiązkowe przeglądy budowlane,
 - 9) opłaty za utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania (tereny zielone, ciągi pieszo-jezdne i inne).
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 3

1. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie opłat przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
2. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczo-finansowy sporządzany przez Zarząd i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
3. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, na wniosek Zarządu, Rada Nadzorczą dokonuje korekty planu gospodarczo-finansowego, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
4. Różnica między rzeczywistymi kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
5. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność, koszty z tytułu opłaty przekształceniowej oraz podatku od nieruchomości wnoszą bezpośrednio do U.M. Krakowa.

§ 4

1. Do rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi stosowane są następujące jednostki rozliczeniowe:
 - udział w częściach wspólnych nieruchomości,
 - osoba korzystająca z lokalu,
 - metr sześcienny,
 - jednostka zużycia (c.o.)
2. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wg udziałów w częściach wspólnych nieruchomości dotyczy wydatków z tytułu:
 - a) eksploatacji i konserwacji,
 - b) podatków i opłat gminnych,
 - c) remontów nieruchomości w tym budynków, instalacji, urządzeń i infrastruktury,
 - d) kosztów za dostarczone media do części wspólnych nieruchomości.
3. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zależności od ilości osób korzystających z lokalu, dotyczy wydatków z tytułu; zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach, które nie są opomiarowane oraz za zagospodarowania odpadów komunalnych.
4. W lokalach, w których są zainstalowane sprawne i legalizowane urządzenia pomiarowe: zużycia zimnej wody, energii cieplnej (centralnego ogrzewania), koszty z tych tytułów rozliczane są w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych, zgodnie z regulaminem rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej i regulaminem rozliczania wody.

§ 5

1. Jeśli dla rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jednostką rozliczeniową jest udział w częściach wspólnych nieruchomości to do obliczeń przyjmuje się sumę powierzchni lokalu i pomieszczenia przynależnego z inwentaryzacji sporządzonej przez uprawnionego architekta.
2. Jeśli dla rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jednostką rozliczeniową jest „osoba korzystająca z lokalu”, to stosuje się zasadę naliczania opłat od ilości osób korzystających z danego lokalu zgodnie z ust. 5.
3. Przez liczbę osób korzystających z lokalu rozumie się liczbę osób przebywających w nim powyżej 14 dni.
4. Korekta ilości osób i związana z w tym aktualizacja opłat o ile została dokonana przed lub 15-tego dnia miesiąca obowiązuje od 1 szego dnia miesiąca kalendarzowego. Dokonana po 15-tym dniu obowiązuje od następnego miesiąca. Korekty dokonuje właściciel lokalu na piśmie. W przypadku, gdy spółdzielnia uzyska wiarygodną i udokumentowaną informację, że z danego lokalu stale korzysta większa ilość osób, niż była zgłoszona przez użytkownika lokalu, to spółdzielnia dokona korekty naliczenia opłat, stosownie do ilości osób zgodnie z uzyskaną informacją.
5. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie zamieszkuje żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.

II. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 6

2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych stanowią:
- koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnych,
 - koszty utrzymania czystości nieruchomości wspólnych ,
 - koszty ubezpieczenia majątkowego,
 - koszty konserwacji i napraw części wspólnych nieruchomości, w tym: instalacji centralnego ogrzewania, wodno–kanalizacyjnej, elektrycznej i gazowej,
 - koszty przeglądów technicznych budynków,
 - koszty usług kominiarskich,
 - koszty oświetlenia terenu,
 - koszty utrzymania zieleni,
 - koszty napraw i konserwacji infrastruktury, chodników, elementów małej architektury,
 - koszty pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem, części wspólnych nieruchomości,
 - koszty ogólne, w tym koszty zarządu spółdzielni.

§ 7

Zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania oraz kosztów za-dostarczonej wody i odprowadzonych ścieków określają odrębne regulaminy.

III. Zasady rozliczania kosztów wywozu nieczystości stałych z nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.

§ 8

1. Koszty wywozu nieczystości obejmują wydatki z następujących tytułów:
 - usługi wywozu nieczystości segregowanych i nie segregowanych wykonywane zgodnie Ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
 - wywozu pozostałych odpadów komunalnych.
 - dzierżawy kontenerów.
2. Koszty wywozu nieczystości stałych z poszczególnych nieruchomości ustala się w oparciu o „Deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi” składaną do U.M. Krakowa
3. Łączne koszty wywozu nieczystości stałych z poszczególnych budynków rozlicza się na wszystkich użytkowników lokali w tych budynkach.

IV. Rozliczanie kosztów z tytułu podatków.

§ 9

1. Koszty podatków i opłat gminnych obejmują wydatki z następujących tytułów:
 - a) podatku od nieruchomości,
 - b) opłaty przekształceniowej.
2. Podatek od nieruchomości w wysokości uchwalonej przez uprawniony organ gminy naliczany jest od powierzchni lokali mieszkalnych, przynależnych, użytkowych, pomieszczeń wspólnego użytku danej nieruchomości tj. powierzchni piwnic, korytarzy, schowków, suszarni, wózkowni (zgodnie z zasadami naliczania podatku w oparciu o postanowienia ustawy o podatkach i opłatach lokalnych) dotyczących danej nieruchomości oraz od powierzchni gruntów danej nieruchomości.
3. Wysokość opłaty przekształceniowej ustalana jest w oparciu o zasady wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów oraz stosownej uchwały Rady Miasta Krakowa.
4. Koszty, o których mowa w ust. 1 są rozliczane na lokale zajmowane na podstawie spółdzielczego lokatorskiego i własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego wg udziałów w częściach wspólnych nieruchomości.
5. Właściciele lokali, którzy posiadają odrębną własność w danej nieruchomości, podatki i opłaty gminne od powierzchni lokali i udziałów w gruncie wnoszą bezpośrednio do gminy.
6. Okresem rozliczeniowym kosztów z tytułu podatków i opłat gminnych jest rok kalendarzowy.

V. Odpis na fundusz remontowy.

§ 10.

1. Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na finansowanie remontów części wspólnych nieruchomości zarządzanych przez spółdzielnię, zgodnie z Regulaminem określającym obowiązki spółdzielni i członków spółdzielni w zakresie prac konserwacyjno remontowych substancji mieszkaniowej.
2. Określone przez Radę Nadzorczą stawki opłat na fundusz remontowy dla poszczególnych nieruchomości różnią się i zależą od zaplanowanych remontów w poszczególnych nieruchomościach oraz zaciągniętego kredytu inwestycyjnego.
3. Szczegółowe zasady tworzenia funduszu remontowego i wydatkowania środków z tego funduszu określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VI. Postanowienia końcowe.

§ 11.

1. Każdy Użytkownik lokalu po otrzymaniu rozliczenia mediów opłacanych dostawcom przez spółdzielnię na podstawie zawartych ze Spółdzielnią umów ma prawo złożyć reklamację w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia. Reklamacja winna być rozpatrzona w ciągu 14 dni od daty złożenia. Każdy okres rozliczeniowy po upływie terminu do złożenia reklamacji uważa się za zamknięty.
2. Miesięczne opłaty oraz zaliczkowe wpłaty wnosi się do 15-go dnia każdego miesiąca za dany miesiąc.
3. W razie zwłoki w zapłacie, spółdzielnia będzie naliczać ustawowe odsetki za opóźnienie.

Regulamin stanowi załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej S.M. "Rząka" Nr; 1/315/2022 z dnia 26.01.2022r.

Przewodniczący R.N.

