

27 LIS. 2019

L. dz.

4743/19

Dekretacja

p-PT-PL-PM-PB-PA-RP

REGULAMIN
GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały – Wschód” w Krakowie
(tekst jednolity)

Regulamin obejmuje:

- I. Podstawy prawne
- II. Słowniczek
- III. Postanowienia ogólne
- IV. Zasady ustalania jednostek rozliczeniowych kosztów gzm
- V. Rozliczanie kosztów eksploatacji i konserwacji zasobów mieszkaniowych oraz lokali o innym przeznaczeniu
- VI. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania
- VII. Rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków
- VIII. Rozliczanie kosztów z tytułu podatków i opłat gminnych
- IX. Rozliczanie kosztów gospodarki odpadami
- X. Rozliczanie kosztów eksploatacji i remontów dźwigów
- XI. Rozliczanie kosztów konserwacji, napraw i wymiany instalacji domofonowych
- XII. Finansowanie i rozliczanie remontów
- XIII. Rozliczanie kosztów dostarczania sygnału TV
- XIV. Finansowanie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej
- XV. Pożytki
- XVI. Zasady wnoszenia opłat
- XVII. Opłaty dodatkowe
- XVIII. Obowiązki spółdzielni i członków

I. PODSTAWY PRAWNE

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1258 z późn. zm.)
2. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Prądnik Biały - Wschód” w Krakowie.
3. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 737 z późn. zm.)
4. Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dn. 7 czerwca 2001 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1437),
5. Ustawa z dnia 10.04.1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 755 z późn. zm.)
6. Rozporządzenie Ministra Energii z dnia 22 września 2017 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz. U. z 2017 r. poz. 1988).

II. SŁOWNICZEK

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

1. „**Dysponencie lokalu**” – należy przez to rozumieć:
 - a) osobę fizyczną lub prawną, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - b) osobę fizyczną lub prawną, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu - członka Spółdzielni,

- oraz osobę fizyczną lub prawną nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje odrębna własność lokalu
- c) osobę fizyczną lub prawną, zajmującą lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy najmu, dotyczy to również pracowni plastycznych,
- d) osobę, zajmującą lokal bez tytułu prawnego
2. „**Właścicielu lokalu**” - należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, której przysługuje prawo odrębnej własności lokalu (mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu) dla którego jest założona księga wieczysta.
3. „**Nieruchomości wspólnej**” – należy przez to rozumieć nieruchomość przypadającą w częściach ułamkowych więcej niż jednemu właścicielowi w tym Spółdzielni. Nieruchomość wspólną stanowią w szczególności: działka gruntowa wraz z infrastrukturą oraz wszystkie części i urządzenia budynku, które nie służą do wyłącznego użytku dysponentów lokali, między innymi fundamenty, ściany z kanałami wentylacyjnymi i spalinowymi, stropy, korytarze, klatki schodowe, zsypy, piony instalacji elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, suszarnie, wózkowanie, dachy, kominy oraz elementy elewacji jak rynny, rury spustowe, ofasowania. Elementy infrastruktury nieruchomości stanowią w szczególności: drogi, chodniki, zieleń, place zabaw, wiaty śmietnikowe.
4. „**Mieniu spółdzielni**” – należy przez to rozumieć nieruchomości położone poza obrębem nieruchomości budynkowych, które pozostają w jej majątku przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach, w tym między innymi: drogi osiedlowe, chodniki, zatoki parkingowe, fragmenty infrastruktury technicznej, place zabaw dla dzieci, tereny rekreacyjne, budynki techniczne oraz lokale o innym przeznaczeniu.
5. „**Lokalu o innym przeznaczeniu**” – należy przez to rozumieć lokale nie służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.
6. „**Pożytkach**” – należy przez to rozumieć dochód, który przynosi w szczególności:
- najem lokali o innym przeznaczeniu, dzierżawa terenu mienia spółdzielni,
 - najem lokali o innym przeznaczeniu lub dzierżawa terenu w nieruchomości wspólnej.

III. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu i tereny własne, oraz będące w użytkowaniu wieczystym wraz z drogami, chodnikami, ciągami pieszo – jezdny, parkingami, placami zabaw, budynkami technicznymi oraz urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego.
2. Regulamin określa tytuły kosztów utrzymania zasobów mieszkaniowych, zasady ustalania opłat i wpłat ponoszonych przez dysponentów lokali.
3. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z dysponentami lokali.

§ 2

Dysponenti lokali będący członkami spółdzielni, -obowiązani są do uczestniczenia w wydatkach poprzez wnoszenie comiesięcznych opłat związanych z kosztami:

- 1) eksploatacji, konserwacji i utrzymania ich lokali,



- 2) eksploatacji, konserwacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
- 3) eksploatacji, konserwacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
- 4) remontów nieruchomości wspólnych,
- 5) działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.

§ 3

Dysponenci lokali będący właścicielami nie będący członkami spółdzielni oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:

- 1) eksploatacją, konserwacją i utrzymaniem ich lokali,
- 2) eksploatacją, konserwacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami,
- 3) eksploatacją, konserwacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania,
- 4) remontami nieruchomości wspólnych,

§ 4

1. 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 oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. 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 udziałów w nieruchomości wspólnej – Statut § 85
3. Dysponenci lokali nie będący członkami spółdzielni nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w ust. 1.

§ 5

Do wydatków, o których mowa w § 2 i § 3 zaliczamy w szczególności :

1. Wydatki bezpośrednio przypadające na dysponentów lokali, w których zainstalowane są urządzenia pomiarowe. Są to wydatki z tytułu zużycia zimnej i ciepłej wody.
2. Wydatki bezpośrednio przypadające na poszczególne nieruchomości z tytułu:
 - a) eksploatacji i konserwacji,
 - b) zużycia wody i odprowadzania ścieków,
 - c) centralnego ogrzewania,
 - d) podatków i opłat gminnych w części nie pokrytej w indywidualnych rozliczeniach z gminą przez właścicieli lokali,
 - e) gospodarki odpadami,
 - f) konserwacji i naprawy dźwigów, energii elektrycznej oraz opłat z tego tytułu,
 - g) konserwacji, napraw i modernizacji instalacji domofonowych,
 - h) remontów nieruchomości w tym : budynku, instalacji, urządzeń i infrastruktury,
 - i) dostarczania sygnału TV.
3. Wydatki pośrednie obciążające proporcjonalnie poszczególne nieruchomości , do których zaliczamy w szczególności:



- a) wydatki związane z eksploatacją i konserwacją nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące lub użytkujące lokale w określonych budynkach,
- b) wydatki związane z zarządzaniem nieruchomościami,

§ 6

1. Wydatki, o których mowa w § 5 są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości.
2. Rozliczenie wydatków (kosztów) gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla poszczególnych nieruchomości przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi w oparciu o roczny Plan Rzeczowo – Finansowy spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Po zakończeniu roku kalendarzowego dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla poszczególnych nieruchomości. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

IV. ZASADY USTALANIA JEDNOSTEK ROZLICZENIOWYCH KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 7

1. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
 - a) 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) osoba stale zamieszkująca lub faktycznie korzystającą z lokalu,
 - c) lokal,
 - d) udział w nieruchomości wspólnej,
 - e) wskazania urządzenia pomiarowego,
 - f) inne jednostki.
2. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 1 m² powierzchni użytkowej lokali dotyczy wydatków z tytułu:
 - a) eksploatacji,
 - b) konserwacji,
 - c) centralnego ogrzewania,
 - d) remontów nieruchomości w tym: budynków, instalacji, urządzeń i infrastruktury,
 - e) wydatków pośrednich określonych w § 5 ust. 3 w części przypadającej na daną nieruchomość,
 - f) działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.
3. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na osoby stale zamieszkujące lub faktycznie korzystające z lokalu dotyczy wydatków z tytułu:
 - a) zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach, które nie są opomiarowane,
 - b) wywozu nieczystości stałych - gospodarki odpadami,
 - c) eksploatacji dźwigów osobowych.
4. Rozliczenie kosztów gzm na lokale dotyczy wydatków z tytułu:
 - a) eksploatacji domofonów,
 - b) opłat abonamentowych za główne wodomierze w budynku mieszkalnym,
 - c) dostarczenie sygnału TV
 - d) usług kominiarskich
 - e) prób szczelności instalacji gazowych



5. Rozliczenie wg udziału w nieruchomości wspólnej dotyczy podatku od nieruchomości w odniesieniu do budynków mieszkalnych i gruntów przypisanych do tych budynków
6. W lokalach, w których są zainstalowane sprawne urządzenia pomiarowe zużycia zimnej i ciepłej wody, koszty z tego tytułu rozliczane są w oparciu o wskazania tych urządzeń.

§ 8

Dla rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dla których jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokali stosuje się następujące zasady :

1. powierzchnię użytkową lokali przyjmuje się zgodnie z treścią prawomocnych Uchwał Zarządu o przedmiocie odrębnej własności lokali sporządzonych w oparciu o brzmienie art. 42 i art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
2. powierzchnię użytkową pozostałych lokali w nieruchomościach, z których członkowie spółdzielni nie złożyli wniosków o wyodrębnienie własności lokali przyjmuje się zgodnie z dokumentacją inwentaryzacyjną.

§ 9

Dla rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dla których jednostką rozliczeniową jest osoba stale zamieszkująca lub faktycznie korzystająca z lokalu stosuje się następujące zasady:

1. Za osoby stale zamieszkujące w danym lokalu uważa się osoby faktycznie korzystające z lokalu wg pisemnego oświadczenia złożonego przez dysponenta lokalu, jednakże przyjmuje się dla każdego lokalu nie mniej niż jedną osobę.
2. Korekta ilości osób i aktualizacja opłat dokonywana jest od miesiąca następnego po zgłoszeniu tego faktu do spółdzielni w formie pisemnego oświadczenia.

V. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I KONSERWACJI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH ORAZ LOKALI O INNYM PRZEZNACZENIU

§ 10

1. Koszty eksploatacji i konserwacji zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i konserwacji jest rok kalendarzowy.
2. Koszty eksploatacji i konserwacji zasobów mieszkaniowych obejmują m.in.:
 - a) koszty energii elektrycznej dla oświetlenia pomieszczeń wspólnych, terenu nieruchomości oraz zasilania urządzeń pracujących na rzecz eksploatacji,
 - b) koszty sprzątania nieruchomości i utrzymania czystości,
 - c) koszty materiałów bezpośrednich związanych z eksploatacją i konserwacją,
 - d) ubezpieczenia majątkowe,
 - e) koszty pogotowia technicznego,
 - f) koszty usuwania awarii,
 - g) koszty usuwania skutków dewastacji,,
 - h) koszty pomiarów instalacji elektrycznej,
 - i) koszty wywozu śmieci nietypowych,



- j) całkowite koszty konserwacji substancji technicznej i urządzeń,
 - k) podatek VAT obciążający koszty,
 - l) wydatki związane z eksploatacją i konserwacją nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
 - ł) wydatki związane z zarządzaniem nieruchomościami,
 - m) pozostałe koszty ewidencjonowane zgodnie z Zakładowym Planem Kont.
3. Koszty eksploatacji i konserwacji rozlicza się na powierzchnię użytkową wszystkich samodzielnych lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w danej nieruchomości. Nie obciąża się kosztami eksploatacji i konserwacji lokali i pomieszczeń wspólnych.
 4. Jeżeli suma naliczonych opłat zaliczkowych w danej nieruchomości na pokrycie kosztów eksploatacji i konserwacji przewyższy poniesione z tego tytułu koszty, nadwyżkę zarachowuje się na poczet przychodów nieruchomości roku następnego.
 5. Jeżeli suma naliczonych opłat zaliczkowych w danej nieruchomości na poczet pokrycia kosztów eksploatacji i konserwacji jest mniejsza od poniesionych z tego tytułu kosztów, niedobór zarachowuje się w ciężar kosztów nieruchomości roku następnego.
 6. Miesięczne zaliczkowe opłaty dla dysponentów lokali w danej nieruchomości na poczet pokrycia kosztów eksploatacji i konserwacji w kolejnym okresie rozliczeniowym przypadające na 1 m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości wspólnej ustalane są w oparciu o roczny plan finansowo – rzeczowy z uwzględnieniem wyników finansowych w tej pozycji kosztów za poprzednie okresy rozliczeniowe oraz planowanych pożytków, o których mowa w § 4.
 7. Dopuszcza się zmianę wysokości miesięcznej zaliczki na poczet pokrycia kosztów eksploatacji i konserwacji nieruchomości w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadkach konieczności poniesienia nieplanowanych wydatków lub powstania okoliczności niezależnych od spółdzielni.
 8. Uchwałę w sprawie ustalenia miesięcznych zaliczkowych opłat, o których mowa w ust. 4 i 5 oraz w ust. 7 podejmuje Rada Nadzorcza na podstawie kalkulacji przedstawionej przez Zarząd.
 9. Koszty usług kominiarskich, oraz koszty prób szczelności instalacji gazowych wchodzących w skład kosztów eksploatacji i konserwacji zasobów mieszkaniowych ewidencjonuje się i rozlicza odrębnie dla każdego lokalu.
 - a/ W przypadku całkowitej likwidacji instalacji gazowej w mieszkaniu, dysponent lokalu może zwrócić się do Spółdzielni o nienaliczanie opłat za wykonanie sprawdzenia instalacji gazowej w mieszkaniu –ponosi tylko opłatę za sprawdzenie instalacji gazowej w częściach wspólnych, a w przypadku częściowej likwidacji instalacji gazowej (likwidacja pieca gazowego w łazience) również może się zwrócić do Spółdzielni mieszkaniowej o częściowe naliczanie opłat za sprawdzenie instalacji gazowej . Korekta opłat zostanie dokonana na koniec roku kalendarzowego i zostanie uwzględniona w naliczeniach następnego roku.
 - b/ W przypadku podłączenia całego budynku lub poszczególnych pionów mieszkań tzw. systemu kominowego do centralnej ciepłej wody użytkowej, lokale te po terminie ich podłączenia do c.c.w.u nie będą obciążane za wykonanie czyszczenia i sprawdzenia stanu technicznego przewodów kominowych spalinowych.

§ 11

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali o innym przeznaczeniu stanowiących mienie Spółdzielni rozliczane są na 1 m² powierzchni użytkowej tych lokali.
2. Wysokość stawki eksploatacyjnej (opłaty czynszowej) za najem lokali o innym przeznaczeniu ustala Zarząd na podstawie:
 - a) przetargu ogłoszonego w prasie,
 - b) przetargu ofertowego,
 - c) stawki wynegocjowanej bezpośrednio z użytkownikiem.Stawka ta nie może być niższa niż wysokość kosztów skalkulowanych na podstawie planu na rok bieżący obejmujących :
 - a) koszty energii elektrycznej ,
 - b) materiałów,
 - c) konserwacji,
 - d) remontów,
 - e) usług pocztowo- telekomunikacyjnych,
 - f) sprzątnia,
 - g) podatku od nieruchomości,
 - h) opłat z tytułu wieczystego użytkowania,
 - i) ubezpieczeń majątkowych,
 - j) kosztów związanych z zarządzaniem nieruchomościami ,
 - k) pozostałych.

oraz winna zabezpieczać możliwy do uzyskania w danej sytuacji rynkowej zysk dla Spółdzielni.

3. Najemcy lokali o innym przeznaczeniu, zgodnie z zawartą umową najmu ze Spółdzielnią poza ustaloną opłatą czynszową pokrywają koszty:
 - a) centralnego ogrzewania przypadające na 1 m² powierzchni lokalu,
 - b) zużycia wody i odprowadzania ścieków w oparciu o wskazania wodomierzy zainstalowanych przez Spółdzielnię w lokalu,
 - c) wywozu nieczystości stałych – gospodarki odpadami,
 - d) energii elektrycznej w oparciu o wskazania sublicznika.
 - e) ciepłej wody użytkowej

VI. ROZLICZANIE KOSZTÓW CENTRALNEGO OGRZEWANIA

§ 12

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania określa regulamin, rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dostarczanej do budynków SM PB W i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie.

VII. ROZLICZANIE KOSZTÓW ZUŻYCIA WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW

§ 13

Zasady rozliczania kosztów zużycia wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków określają

- a/ regulamin, szczegółowych zasad rozliczania kosztów zużycia wody zimnej oraz odprowadzania ścieków.
- b/ regulamin rozliczania kosztów centralnej ciepłej wody użytkowej.



VIII. ROZLICZANIE KOSZTÓW Z TYTUŁU PODATKÓW I OPŁAT GMINNYCH

§ 14

Należności dotyczące składników mienia Spółdzielni

1. Należności dotyczące składników mienia Spółdzielni stanowią opłaty:
 - a) z tytułu podatku od nieruchomości od:
 - gruntów wspólnych,
 - budynków i budowli wspólnych
 - b) z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntów wspólnych z wyjątkiem nieruchomości lub ich części, służących działalności gospodarczej.
2. Należności wyszczególnione w ust. 1 rozlicza się jednakową stawką miesięczną w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
3. Należnościami o których mowa w ust. 1 są obciążani dysponenci wszystkich lokali mieszkalnych i pracowni plastycznych niezależnie od formy własności lokalu.

§ 15

Należności od lokali mieszkalnych i gruntów z nimi związanych.

1. Należności od lokali mieszkalnych i gruntów z nimi związanych stanowią opłaty z tytułu podatku od nieruchomości od:
 - a) budynków mieszkalnych,
 - b) gruntów przypisanych do tych budynków.
2. Należności o których mowa w ust. 1 są rozliczane oddzielnie dla każdego budynku mieszkalnego z gruntem.
3. Należności o których mowa w ust. 1 są rozliczane proporcjonalnie do udziału lokalu w nieruchomości wspólnej.
4. Należnościami o których mowa w ust. 1 są obciążani dysponenci wszystkich lokali mieszkalnych i pracowni plastycznych z wyjątkiem osób posiadających odrębną własność lokali.
5. W przypadku przeniesienia własności lokalu Spółdzielnia przestaje naliczać opłaty o których mowa w ust. 1 od miesiąca następnego po miesiącu zawarcia aktu notarialnego przeniesienia własności.
6. Osoby posiadające odrębną własność lokalu wnoszą opłaty z tytułu podatku od nieruchomości bezpośrednio do Urzędu Miasta Krakowa począwszy od miesiąca następnego po miesiącu zawarcia aktu notarialnego przeniesienia własności.

§ 16

Należnościami z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłat za wieczyste użytkowanie gruntów w odniesieniu do nieruchomości lub ich części, służących działalności gospodarczej obciążane są podmioty, prowadzące tę działalność.



IX. ROZLICZANIE KOSZTÓW GOSPODARKI ODPADAMI

§ 17

1. Koszty wywozu nieczystości obejmują wydatki z następujących tytułów:
 - a) koszty usług wywozu nieczystości bytowych,
 - b) koszty dzierżawy pojemników
2. Koszty wywozu nieczystości stałych z poszczególnych nieruchomości obciążają koszty tych nieruchomości.
3. Opłaty za wywóz nieczystości:
 - a) opłaty za wywóz nieczystości dla lokali mieszkalnych ustala się od osób zamieszkających w lokalu na podstawie złożonego oświadczenia właściciela mieszkania z uwzględnieniem segregacji odpadów.
 - b) opłaty za wywóz nieczystości stałych z lokali o innym przeznaczeniu ustala się w oparciu o rodzaj zadeklarowanych pojemników na odpady z uwzględnieniem segregacji.
4. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy. Różnica pomiędzy naliczonymi opłatami dla poszczególnych dysponentów lokali, a poniesionymi faktycznymi kosztami za wywóz nieczystości odpowiednio zwiększa lub zmniejsza koszty eksploatacji tych nieruchomości w roku następnym.

X. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I REMONTÓW DŹWIGÓW

§ 18

1. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują:
 - a) koszty konserwacji i bieżących napraw,
 - b) koszty energii elektrycznej,
 - c) opłaty na rzecz Urzędu Dozoru Technicznego,
 - d) pozostałe poniesione koszty związane z bieżącą eksploatacją dźwigów m.in. usuwanie skutków dewastacji,
2. Koszty remontów dźwigów obejmują m. in.:
 - a) remonty lub wymiany kabin dźwigowych,
 - b) wymiany aparatury sterowniczej i zespołu napędowego,
 - c) wymiany lin nośnych lub kabli zwisowych,
 - d) wymiany lub remonty drzwi szybów windowych,
 - e) remonty maszynowni dźwigu,
 - f) remonty lub wymiany pozostałych elementów dźwigu,
3. Rozliczenie kosztów remontów dźwigów dokonuje się poprzez fundusz remontowy nieruchomości wyposażonych w dźwigi osobowe. Szczegółowe zasady planowania i rozliczania remontów dźwigów osobowych określa Regulamin funduszu remontowego uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Koszty eksploatacji i remontów dźwigów w danej nieruchomości obciążają koszty tej nieruchomości.
5. W pokryciu kosztów, o których mowa w ust. 1 partycypują dysponenti lokali w budynkach wyposażonych w dźwigi.
6. Wysokość opłat miesięcznych na pokrycie kosztów, o których mowa w ust. 1 ustala się w oparciu o zaplanowane na ten cel wydatki w planie rzeczowo –



finansowym na dany rok w przeliczeniu na 1 osobę zamieszkującą lub korzystającą z lokalu w budynkach wyposażonych w dźwigi.

7. Przy ustalaniu miesięcznych opłat uwzględnia się procentową partycypację osób, o których mowa w ust. 6 i w zależności od położenia lokalu w budynku w następujących wysokościach:
 - a) parter - 0 %
 - b) I piętro - 50 %
 - c) II piętro i wyżej - 100 %
8. Okresem rozliczeniowym naliczonych opłat oraz poniesionych kosztów z tytułu eksploatacji dźwigów jest rok kalendarzowy.
9. Nadwyżka lub niedobór powstały w wyniku rozliczenia naliczonych opłat oraz poniesionych kosztów w części dotyczącej eksploatacji dźwigów w danej nieruchomości odnoszona jest na dobro lub w ciężar kosztów tej działalności kolejnego okresu rozliczeniowego. Rada Nadzorcza może nadwyżkę przychodu przeznaczyć na dofinansowanie kosztów remontów danej nieruchomości.

XI. ROZLICZANIE KOSZTÓW KONSERWACJI, NAPRAW I WYMIANY INSTALACJI DOMOFONOWYCH

§ 19

1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej zamontowanej instalacji w klatce schodowej lub klatkach schodowych w poszczególnych nieruchomościach.
2. Obciążanie kosztami utrzymania domofonów poszczególnych dysponentów lokali podłączonych do instalacji dokonuje się jednolicie dla każdego lokalu.
3. Wysokość miesięcznej zaliczkowej opłaty przypadającej na lokal na pokrycie kosztów utrzymania instalacji domofonowej ustala się w oparciu o:
 - a) wysokość kosztów poniesionych w poprzednim okresie rozliczeniowym,
 - b) planowany zakres prac w następnym okresie rozliczeniowym,
 - c) kosztów usług zgodnie z umową zawartą z wykonawcą,
 - d) ilość mieszkań podłączonych do instalacji,
 - e) wynik z rozliczenia kosztów i wpłaconych zaliczek w poprzednim okresie rozliczeniowym.
4. Wysokość opłaty zaliczkowej w okresie rozliczeniowym może ulegać zmianie w przypadku zmiany wysokości rzeczywiście poniesionych kosztów z tytułu utrzymania instalacji domofonowej.
5. Rozliczenia lokali dokonuje się w oparciu o wpłacone przez dysponentów lokali zaliczkowe opłaty przypadające na lokal oraz poniesione rzeczywiste koszty utrzymania instalacji domofonowej, w tym konserwacji, napraw i wymiany instalacji.
6. Okresem rozliczeniowym jest rok kalendarzowy.
7. Nadwyżka lub niedobór powstały w wyniku rozliczenia naliczonych opłat oraz poniesionych kosztów w części dotyczącej eksploatacji instalacji domofonowej w danej nieruchomości odnoszona jest na dobro lub w ciężar kosztów tej działalności kolejnego okresu rozliczeniowego.
8. Do obowiązków spółdzielni należy utrzymanie sprawności całej instalacji domofonowej za wyjątkiem unifonu (słuchawki).

XII. FINANSOWANIE I ROZLICZANIE REMONTÓW

§ 20

Zasady finansowania i rozliczania kosztów remontów określa regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami remontowymi w Spółdzielni PB W

XIII. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTARCZANIA SYGNAŁU TV

§ 21

1. Do wydatków zaliczamy koszt dostarczania sygnału TV.
2. Koszt usługi pokrywa dysponent lokalu na podstawie:
 - a) umów indywidualnych z dostawcą sygnału,
 - b) w naliczeniu czynszowym w przypadku korzystania z pakietu podstawowego.
3. Opłata za dostarczony sygnał do lokalu wynika z umowy zawartej pomiędzy Spółdzielnią a dostawcą sygnału.
4. Dysponent lokalu jest zobowiązany do niezwłocznego poinformowania Spółdzielni o wszelkich zmianach w umowie z dostawcą sygnału, mających wpływ na rozliczenia z tego tytułu. Spółdzielnia obciąża dysponenta lokalu zgodnie z naliczeniami otrzymanymi od dostawcy sygnału.

XIV. FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ, KULTURALNEJ I OŚWIATOWEJ

§ 22

1. Do kosztów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej zalicza się:
 - a) wynagrodzenia i narzuty pracowników zatrudnionych przy prowadzeniu tej działalności
 - b) koszty utrzymania pomieszczenia (koszty eksploatacji, administracyjno-biurowe, zakup i amortyzacja sprzętu i wyposażenia)
 - c) koszty organizacji imprez społeczno kulturalnych
 - d) inne wydatki związane z działalnością społeczną, kulturalną i oświatową
2. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej dokonując wpłat w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą. Jednostką rozliczeniową jest 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
3. Działalność społeczna, kulturalna i oświatowa może być częściowo finansowana z pożytków z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, lub z kosztów Zarządu. Decyzje w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza.
4. Osoby nie będące członkami Spółdzielni mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

XV. POŻYTKI

§ 23

1. Obciążenia poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonane według zasad określonych w rozdziale V i XII, mogą być pomniejszone o:



- a) przysługujący wszystkim członkom Spółdzielni udział w pożytkach, (w szczególności z tytułu najmu lokali o innym przeznaczeniu i dzierżawy gruntów stanowiących mienie Spółdzielni) i innych przychodach z własnej działalności gospodarczej spółdzielni. Kluczem podziałowym jest powierzchnia użytkowa lokali, do których członkowie posiadają tytuł prawny.
- b) przysługujący członkom spółdzielni, oraz właścicielom lokali nie będącym członkami spółdzielni udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej (jednobudynkowej) w szczególności np. z wynajmu schowków, dzierżawy powierzchni reklamowych na elewacjach budynków. Kluczem podziałowym jest powierzchnia użytkowa lokali.

XVI. ZASADY WNOSZENIA OPŁAT

§ 24

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, mieszkalny niepokryte pożytkami z majątku wspólnego spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej muszą być pokryte opłatami dysponenta lokalu.
2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na lokal o innym przeznaczeniu zajmowany na podstawie umowy najmu, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa ta umowa najmu.
3. Opłaty należne od lokali zajmowanych na potrzeby własne spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na eksploatację i konserwację zasobów mieszkaniowych.
4. Osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego uiszcza na rzecz spółdzielni: opłaty pokrywające całkowite koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal, bez udziału w pożytkach i innych przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
5. Obowiązek wnoszenia opłat za:
 - a) używanie lokalu o innym przeznaczeniu powstaje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do dyspozycji protokołem zdawczo-odbiorczym, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji spółdzielnia zawiadamia dysponenta lokalu pisemnie przed tą datą,
 - b) używanie tego lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy spółdzielni,
6. dysponent winien zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie,
7. szczegółowe warunki rozliczeń z tytułu zwalniania lokali określa umowa,
8. o dacie postawienia lokalu do dyspozycji spółdzielni dysponent jest obowiązany zawiadomić spółdzielnię pisemnie przed tą datą.
9. Za opłaty, o których mowa w ust. 1 – 4 solidarnie z dysponentami lokali, odpowiadają stale zamieszkujące z nim w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Odpowiedzialność osób, o których mowa w zdaniu poprzednim ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu,
10. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. Spółdzielnia jest obowiązana na żądanie członka lub nie będącego członkiem właściciela lokalu przedstawić kalkulację wysokości opłat. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem spółdzielnia nalicza odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej. Na wniosek dysponenta lokalu mieszkalnego w szczególnych przypadkach losowych,



po spłaceniu przez niego zaległości głównej Zarząd może odstąpić w całości lub w części od pobierania odsetek z tytułu nieterminowego uiszczania opłat.

11. Opłaty za mieszkanie

- a) O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków Spółdzielni i właścicieli nie będących członkami Spółdzielni co najmniej 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- b) O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków Spółdzielni i właścicieli nie będących członkami Spółdzielni co najmniej na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

12. Członkowie spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub na drodze sądowej. Właściciele lokali nie będący członkami mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.

13. Opłaty za używanie lokalu mogą być wnoszone w kasie spółdzielni, przekazami pocztowymi lub przelewami bankowymi na rachunek bankowy spółdzielni.

14. W przypadku nieokreślenia tytułu wpłaty przez wpłacającego, spółdzielnia dokonaną wpłatę zaliczy w kolejności na poczet zadłużenia najdawniej wymagalnego wraz z odsetkami. W następnej kolejności pokrywa się koszty postępowania sądowego, egzekucyjnego i bieżące opłaty.

XVII. OPŁATY DODATKOWE

§ 25

- 1. Od najemców - użytkowników powierzchni, pomieszczeń wspólnych w danej nieruchomości ustala się dodatkową odpłatność.
- 2. Wyliczenie miesięcznej odpłatności za używanie powierzchni, pomieszczeń wspólnych ustala Zarząd w podjętej uchwale, uwzględniając atrakcyjność danego pomieszczenia czy powierzchni.
- 3. Dodatkowe opłaty za użytkowanie pomieszczeń określonych w ust. 1 wnoszone są miesięcznie razem z opłatami za używanie lokalu.
- 4. Wniesione opłaty stanowią pożytki nieruchomości, o których mowa w § 22.

XVIII. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI I CZŁONKÓW

§ 26

Obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali określa regulamin, obowiązków Spółdzielni i Użytkowników w zakresie napraw wewnątrz lokali, dodatkowego i ponadnormatywnego wyposażenia lokali oraz zasad rozliczeń Spółdzielni z Użytkownikami zwalniającymi lokale mieszkalne i użytkowe



Traci moc poprzedni Regulamin Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi z dnia 13.10.2015r uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej NR 146/RN-IX/2015.

Niniejszy jednolity tekst regulaminu został Uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Prądnik Biały Wschód w dniu 26.11.2019 uchwała nr 30/RN-IX/2019 wchodzi w życie z dniem 1.01.2020r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Barbara Kosidłowska
Barbara Kosidłowska

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ

Anna Sękara
Anna Sękara.