

REGULAMIN

rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi)
i ustalania opłat za używanie lokali
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie

(tekst jednolity)

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

Podstawą opracowania niniejszego regulaminu jest:

- 1) ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j. z dnia 07 czerwca 2018r., Dz. U. z 2018 r. poz. 1285), zwana dalej: PS;
- 2) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. z dnia 13 kwietnia 2018r., Dz. U. z 2018 r. poz. 845), zwana dalej: usm;
- 3) ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. z dnia 04 kwietnia 2019r., Dz. U. z 2019 r. poz. 737), zwana dalej: uwl;
- 4) ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. z dnia 07 czerwca 2018r. Dz. U. z 2018 r. poz. 1234 z późn. zm.), zwana dalej: uopl;
- 5) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. z dnia 07 czerwca 2018r., Dz. U. z 2018r. poz. 1202 z późn. zm.), zwana dalej: PB;
- 6) ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. z dnia 17 stycznia 2019r., Dz. U. z 2019r. poz. 351), zwana dalej: uor;
- 7) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. z dnia 10 maja 2018r., Dz. U. z 2018r. poz. 1025 z późn. zm.), zwana dalej: KC;
- 8) ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. z dnia 06 lipca 2018r., Dz. U. z 2018r. poz. 1445 z późn. zm.), zwana dalej: uopiol;
- 9) ustawa z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. z dnia 04 kwietnia 2019r. Dz.U. z 2019r. poz. 865) zwana dalej: updog;
- 10) Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie; zwany dalej: Statutem.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

Ileć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

- 1) **częściach wspólnych nieruchomości** – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali;
- 2) **doręczycielu** – należy przez to rozumieć upoważnionego przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie pracownika Spółdzielni lub osobę (firmę) wykonującą usługi utrzymania czystości w nieruchomościach;

- 3) **garażu** - należy przez to rozumieć lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach uwl, przeznaczonym do przechowywania pojazdu mechanicznego;
- 4) **eksploatacji** – należy przez to rozumieć utrzymanie czystości i porządku oraz bezpieczeństwa przeciwpożarowego w budynkach i ich otoczeniu, zapewnienie możliwości korzystania z niezbędnych usług komunalnych, obsługę administracyjną zasobów Spółdzielni;
- 5) **konserwacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót nie zaliczanych do remontów, mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku;
- 6) **kosztach zarządu ogólnego** – należy przez to rozumieć koszty związane z kierowaniem, nadzorowaniem, organizacją pracy, koordynacją działalności poszczególnych działów i samodzielnych stanowisk przez Zarząd Spółdzielni oraz koszty związane z obsługą członków, osób niebędących członkami i kontrahentów Spółdzielni (w szczególności: koszty osobowe pracowników Spółdzielni, koszty kadrowe; koszty organizacyjno – statutowe, koszty obsługi informatycznej i prawnej, bankowe, skarbowe, sądowe, koszty lustracji, organizacji walnych zgromadzeń, koszty diet Rady Nadzorczej, itp.);
- 7) **kosztach zarządu częściami wspólnymi nieruchomości** – należy przez to rozumieć koszty obciążające właścicieli lokali stanowiące wydatki dotyczące części wspólnych nieruchomości w zakresie: remontów i konserwacji, dostawy energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, ubezpieczenia, podatków i innych opłat publiczno-prawnych, utrzymania porządku i czystości;
- 8) **lokalu** – należy przez to rozumieć lokal mieszkalny lub lokal użytkowy;
- 9) **lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych;
- 10) **lokalu użytkowym (lokalu o innym przeznaczeniu)** – należy przez to rozumieć wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb, które służą zaspokajaniu potrzeb innych niż mieszkaniowe;
- 10¹) **lokalu nieopomiarowanym** – należy przez to rozumieć lokal, w którym nie zostały zamontowane wodomierze, zamontowano je nie na wszystkich ujęciach doprowadzających wodę do lokalu lub zamontowane wodomierze nie posiadają ważnej cechy legalizacyjnej z winy użytkownika lokalu
- 11) **mieniu Spółdzielni** – należy przez to rozumieć nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie działalności administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami, a także nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego oraz nieruchomości niezabudowane;
- 12) **nieruchomości** – należy przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności;
- 13) **okresie rozliczeniowym** – należy przez to rozumieć rok bilansowy (rok kalendarzowy);
- 14) **opłacie zaliczkowej** – należy przez to rozumieć opłatę ustaloną na podstawie średniego zużycia wody w danym lokalu;
- 15) **osobie zamieszkałej** – należy przez to rozumieć osobę faktycznie korzystającą z lokalu;
- 16) **pomieszczeniu przynależnym** – należy przez to rozumieć części składowe lokalu i pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka;

- 17) **powierzchni użytkowej lokalu** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom użytkowników lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i piwnic;
- 18) **ryczałcie** – należy przez to rozumieć opłatę ustaloną dla lokali nieopomiarowanych;
- 19) **Spółdzielni** – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie;
- 20) **ubytkach wody** – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wskazaniem wodomierzy głównych, a sumą odczytów wskazań wodomierzy, z uwzględnieniem zużycia wody gospodarczej i do celów technicznych;
- 21) **użytkownika lokalu** – należy przez to rozumieć członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali (własnościowe lub lokatorskie), członków Spółdzielni będących właścicielami lokali, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, osoby którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali niebędące członkami Spółdzielni, najemców lokali, osoby zamieszkujące lokal mieszkalny bez tytułu prawnego.
- 22) **wodomierzu głównym** – należy przez to rozumieć przyrząd pomiarowy mierzący ilość pobranej wody zainstalowany na przyłączy wodociągowym do budynku;
- 23) **wodomierzu** – należy przez to rozumieć przyrząd pomiarowy z modułem radiowym mierzący ilość pobranej zimnej i ciepłej wody w lokalu użytkownika lub na klatce schodowej;
- 24) **wodzie gospodarczej** – należy przez to rozumieć wodę opomiarowaną wodomierzami używaną do utrzymania czystości, podlewania roślin i do celów technicznych.

§ 3

1. Regulamin ustala zasady kwalifikowania i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat ponoszonych przez użytkowników lokali z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali w danej nieruchomości, kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości oraz kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni.
2. Regulamin określa zasady ustalania opłat na pokrycie kosztów, o których mowa w ust.1, przez użytkowników lokali.

§ 4

1. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikowo, czyli nie nastawioną na zysk.
2. Podstawą ustalania wysokości opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczy Spółdzielni zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej oraz postanowienia niniejszego regulaminu.
3. Jeżeli po uchwaleniu planu gospodarczego następują zmiany w uwarunkowaniach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o korekcie planu gospodarczego oraz jeżeli to konieczne korekcie wysokości opłat.
4. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (dalej: gzm) przeprowadza się w rocznych okresach rozliczeniowych.
5. Koszty i przychody z opłat za używanie lokali o których mowa w art. 4 ust. 1 – 2 i 4 usm oraz § 54 Statutu Spółdzielni ewidencjonowane są i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 5

Jednostką rozliczeniową służącą do obciążania użytkowników lokali kosztami jest:

- 1) **powierzchnia użytkowa** lokalu wyrażona w m² stanowiąca powierzchnię przyjętą w uchwałach Zarządu określających przedmiot odrębnej własności lokali dla:
 - a) opłaty eksploatacyjnej,
 - b) podatku od nieruchomości,
 - c) opłaty za przekształcenie gruntu w prawo własności,
 - d) opłaty za centralne ogrzewanie,
- 2) **liczba osób** zamieszkałych w lokalu – dla opłat za korzystanie z dźwigów osobowych, dla opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- 3) **lokal** – dla opłat za korzystanie ze zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych i pakietu podstawowego telewizji kablowej,
- 4) **m³ wody** – dla kosztów wody zimnej, odprowadzenia ścieków i centralnej ciepłej wody użytkowej.

III. ROZLICZANIE KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 6

Koszty gzm obejmują:

- 1) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
- 2) koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni,
- 3) koszty eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 4) odpis na fundusz remontowy,
- 5) zobowiązania Spółdzielni z innych tytułów.

§ 7

Podstawą do określenia obciążeń poszczególnych lokali kosztami eksploatacji i utrzymania jest planowany średni roczny koszt, w przeliczeniu na m² powierzchni użytkowej nieruchomości pomnożony przez powierzchnię użytkową danego lokalu.

A. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA CZĘŚCI WSPÓLNYCH NIERUCHOMOŚCI.

§ 8

1. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości użytkownicy lokali ponoszą proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu w stosunku do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z nich nie korzystali.

§ 9

1. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości lub na podstawie dokonanych rozliczeń wg zasad ustalonych w niniejszym regulaminie.

2. Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości składają się w szczególności wymienione poniżej koszty, ewidencjonowane i rozliczane wg następujących zasad:
- 1) koszty energii elektrycznej zużywanej na potrzeby oświetlenia i zasilania urządzeń elektrotechnicznych w częściach wspólnych nieruchomości (klatki schodowe, korytarze, piwnice, oświetlenie budynków oraz podwórek itp.) na podstawie faktur za zużytą energię,
 - 2) koszty utrzymania czystości i konserwacji zieleni na częściach wspólnych nieruchomości na podstawie faktur wraz z załącznikami,
 - 3) koszty ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej, deliktowej lub inne rodzaje ubezpieczeń na podstawie zawartej przez Spółdzielnię polisy i naliczonych składek ubezpieczeniowych,
 - 4) koszty usług kominiarskich na podstawie faktur i zakresu wykonanych usług,
 - 5) koszty zużycia mediów (centralne ogrzewanie, zimna woda i odprowadzanie ścieków) przypadającymi na części wspólne nieruchomości,
 - 6) koszty konserwacji, napraw i przeglądów wynikających z przepisów PB na podstawie faktur wystawionych przez wykonawców usług,
 - 7) koszty zarządu ogólnego,
 - 8) koszty utrzymania technicznego, związane z eksploatacją, konserwacją i naprawami części wspólnych nieruchomości na podstawie faktur (rachunków),
 - 9) koszty odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, utworzonego na podstawie art. 6 ust. 3 uśm i uchwalonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni,
 - 10) wszelkie inne koszty nie wymienione powyżej i poniesione przez Spółdzielnię, a dotyczące części wspólnych nieruchomości obciążają daną nieruchomość na podstawie faktur wykonawców (np. koszty dorabiania kluczy, koszty dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji, zimowego utrzymania nieruchomości).
3. Podstawą rozliczenia kosztów przypadających na lokale mieszkalne i użytkowe jest proporcja powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej nieruchomości.
4. Podatkiem od nieruchomości obciąża się niewyodrębnione lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.

§ 10

Koszty eksploatacji, których nie można przypisać do jednej nieruchomości ze względu na jednoczesne prowadzenie robót obejmujących szerszy zakres prac (np. na kilku nieruchomościach) są rozliczane proporcjonalnie pomiędzy poszczególne nieruchomości według powierzchni użytkowej lokali w tych nieruchomościach.

B. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA MIENIA SPÓŁDZIELNI.

§ 11

Kosztami eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni są:

- 1) koszty utrzymania czystości (sprzątanie i odśnieżanie terenu nieruchomości, konserwacja i odnawianie zieleni),
- 2) koszty napraw, przeglądów technicznych i usuwania awarii,
- 3) koszty napraw i konserwacji infrastruktury, nawierzchni dróg i chodników, elementów małej architektury,
- 4) koszty zużywanej energii elektrycznej (m.in. na oświetlenie zewnętrzne),
- 5) podatek od nieruchomości,
- 6) ubezpieczenie majątku,
- 7) ekspertyzy, badania, audyty i przeglądy dotyczące nieruchomości i lokali,

- 8) infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków,
- 9) koszty remontów i przeglądów wynikających z PB,
- 10) koszty zarządu ogólnego,
- 11) wszelkie inne koszty nie wymienione powyżej a mogące wynikać w związku z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni.

§ 12

1. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni ponoszą użytkownicy lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
2. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia zalicza się wszystkie koszty poniesione na to mienie, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tego mienia nie korzystali.

C. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALI

§ 13

1. Wysokość opłaty eksploatacyjnej i zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu zależy od przeznaczenia lokalu i tytułu do lokalu użytkownika lokalu i jest zróżnicowana w zależności od kosztów rodzajowych występujących w danej grupie lokali.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadamiać w terminach wynikających ze Statutu oraz usm.

§ 14

1. Koszty zarządu ogólnego obciążają koszty eksploatacji i utrzymania lokalu.
2. Koszty zarządu ogólnego rozliczane są w oparciu o faktycznie ponoszone przez Spółdzielnię koszty, zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej zatwierdzającą plan kosztów zarządu ogólnego.
3. Wysokość udziału kosztów zarządu ogólnego w kosztach eksploatacji wynika z art. 15 pkt 2 i 2a upod, która obliczana jest:
 - 1) dla lokali mieszkalnych i garaży jako proporcja sumy przychodów z lokali mieszkalnych i garaży do przychodów Spółdzielni;
 - 2) dla lokali użytkowych jako proporcja przychodów z lokali użytkowych do przychodów Spółdzielni.

§ 15

1. Użytkownicy lokali będący członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali obowiązani są do uczestniczenia w kosztach utrzymania i eksploatacji lokalu poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:
 - a) opłaty eksploatacyjne obejmujące koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości w częściach przypadających na dany lokal,
 - b) opłaty eksploatacyjne obejmujące koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni,
 - c) odpisu na fundusz remontowy mienia,
 - d) odpisu na fundusz remontowy nieruchomości.
2. Użytkownicy lokali będący członkami spółdzielni i właścicielami lokali obowiązani są do uczestniczenia w kosztach utrzymania i eksploatacji lokalu poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat :
 - a) opłaty eksploatacyjne z tytułu kosztów utrzymania i eksploatacji ich lokali;

- b) opłaty eksploatacyjne z tytułu kosztów utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości;
 - c) opłaty eksploatacyjne obejmujące koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni,
 - d) odpisu na fundusz remontowy mienia,
 - e) odpisu na fundusz remontowy nieruchomości.
3. Użytkownicy lokali będący właścicielami lokali niebędący członkami Spółdzielni obowiązani są do uczestniczenia w kosztach utrzymania i eksploatacji lokalu poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat :
- a) opłaty na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu,
 - b) opłaty eksploatacyjnej podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości,
 - c) opłaty eksploatacyjne obejmujące koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni,
 - d) odpisu na fundusz remontowy mienia,
 - e) odpisu na fundusz remontowy nieruchomości.
4. Użytkownicy lokali, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu niebędący członkami spółdzielni obowiązani są do uczestniczenia w kosztach utrzymania i eksploatacji lokalu poprzez wnoszenie następujących miesięcznych opłat:
- a) opłaty na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji lokalu,
 - b) opłaty eksploatacyjnej podstawowej obejmującej koszty utrzymania i eksploatacji części wspólnych nieruchomości,
 - c) opłaty eksploatacyjne obejmujące koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni,
 - d) odpisu na fundusz remontowy mienia,
 - e) odpisu na fundusz remontowy nieruchomości.

§ 16

Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości według miejsc powstania tych kosztów. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji dla poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

§ 17

1. W przypadku, gdy użytkownik lokalu mieszkalnego lub osoba w nim zamieszkała wykorzystuje część takiego lokalu na wykonywanie wolnego zawodu lub prowadzenie działalności gospodarczej, powierzchnia wykorzystywana na tę działalność może zostać obciążona wyższą stawką opłaty eksploatacyjnej ustaloną jak dla lokalu użytkowego oraz stawką podatku od nieruchomości przypisanej do działalności gospodarczej. Nie dotyczy to lokali mieszkalnych, które z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności wskazywane są jedynie jako siedziba firmy, pod warunkiem że nie powoduje to zwiększenia kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu.
2. Zasady uiszczania opłat w przypadku, o którym mowa w ust. 1 określa uchwała Zarządu.
3. Przychody z opłat, o których mowa w tym paragrafie, rozliczane są osobno dla nieruchomości i stanowią pożytki z części wspólnych nieruchomości.

§ 18

1. Najemcy lokali mieszkalnych opłacają czynsz najmu i na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni opłaty za media.
2. Najemcy lokali użytkowych opłacają czynsz najmu zgodnie z zawartą umową.

3. Użytkownicy lokali mieszkalnych zajmujący lokale bez tytułu prawnego opłacają odszkodowanie w okresach miesięcznych w terminie określonym w usm w wysokości określonej w planie rzeczowo - finansowym, w wysokości nie mniejszej niż koszty eksploatacji i utrzymania lokali stanowiących własność Spółdzielni, koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni oraz koszty utrzymania lokalu na zasadach określonych w rozdziale III niniejszego regulaminu. Spółdzielnia może podnieść wysokość odszkodowania o utracone korzyści. Wysokość odszkodowania ustalana jest w oparciu o planowane koszty uchwalone w planie rzeczowo - finansowym Spółdzielni.

§ 19

1. Przy rozliczaniu kosztów gzm i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest ilość osób zamieszkałych w lokalu, stosuje się zasadę naliczania opłat poprzez iloczyn wysokości opłaty i ilości osób zamieszkałych w lokalu.
2. Użytkownik lokalu jest zobowiązany do informowania o każdej zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu w terminie 14 dni od dnia zaistnienia zmiany.
3. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie zamieszkuje żadna osoba, jako podstawę do rozliczenia przyjmuje się liczbę osób równą 1.

IV. POSZCZEGÓLNE KOSZTY

A. WODA ZIMNA I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW

§ 20

1. W zakresie obowiązków i praw użytkownika lokalu, odpowiedzialności użytkownika lokalu, obowiązków Spółdzielni oraz zasad montażu i legalizacji wodomierzy obowiązują przepisy „Regulaminu rozliczania kosztów centralnej ciepłej wody użytkowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie”.
2. Koszty dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków są ustalane w oparciu o wodomierze główne zainstalowane w budynkach i wynikają z obciążeń Spółdzielni przez przedsiębiorstwo wodociągowe (MPWiK) na podstawie zawartej umowy. Koszty ewidencjonuje się na poszczególne nieruchomości.
3. Przyjmuje się, że ilość odprowadzonych ścieków równa jest ilości zużytej wody. Pod pojęciem zużytej wody rozumie się wodę zimną oraz zimną skierowaną do podgrzania.
4. Odczytów wodomierzy głównych na koniec każdego miesiąca dokonują upoważnione przez Spółdzielnię osoby.
5. Odczytów wodomierzy wyposażonych w nakładki do zdalnego odczytu dokonuje firma zewnętrzna na dzień 31 grudnia danego roku. Wskazania wodomierzy ewidencjonowane są oddzielnie dla każdego lokalu.
6. Opłata abonamentowa z faktur MPWiK oraz koszty odczytów wodomierzy zaliczane są do kosztów gzm danej nieruchomości.

§ 21

1. Lokale oraz garaże posiadające wyłącznie zimną wodę, które nie zostaną udostępnione do wymiany legalizacyjnej wodomierzy lub te lokale, których użytkownik zrezygnuje z posiadania wodomierzy, będą rozliczane na podstawie ryczału określonego na podstawie średniego zużycia z ostatniego okresu rozliczeniowego, indywidualnie dla każdego użytkownika, ale w wysokości nie mniejszej



niż 12 m³/os./m-c dla lokali mieszkalnych, przy uwzględnieniu aktualnej ceny 1m³ wody i odprowadzenia ścieków.

2. Dla lokali, w których wodomierze do wody zimnej i ciepłej nie zostaną poddane legalizacji lub użytkownik zrezygnuje z posiadania wodomierzy, ryczałt będzie określony na podstawie średniego zużycia z ostatniego okresu rozliczeniowego, indywidualnie dla każdego użytkownika, ale w wysokości nie mniejszej niż:
 - a) 6 m³/os./m-c wody zimnej i 6 m³/os./m-c wody zimnej do podgrzania dla lokali mieszkalnych,
 - b) 6 m³/lokal/m-c wody zimnej i 6 m³/lokal/m-c wody zimnej do podgrzania dla lokali użytkowych,przy uwzględnieniu aktualnej ceny 1m³ wody i odprowadzenia ścieków.
3. W lokalach wyposażonych w wodomierze podstawą rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków są:
 - a) wskazania wodomierzy zimnej wody i wodomierzy centralnej ciepłej wody użytkowej,
 - b) ceny jednostkowe 1m³ wody i odprowadzenia ścieków.
4. W rozliczeniu całkowitych kosztów zimnej wody należy uwzględnić ubytki lub nadwyżki zimnej wody powstałe w danym budynku posiadającym wodomierze główne.
5. Zaliczki za zużycie wody i odprowadzenie ścieków dla opomiarowanych w wodomierze lokali użytkowych ustala się przyjmując oszacowane wielkości zużycia określone w umowach najmu, uwzględniając charakter prowadzonej działalności.
6. Zaliczki za zużycie wody i odprowadzenie ścieków dla opomiarowanych w wodomierze lokali mieszkalnych ustala się przyjmując ilość zużytej wody przypadającej na dany lokal w poprzednim okresie oraz obowiązującej ceny wody.
7. Zarząd może w razie potrzeby (np. w przypadku zmiany ceny dostaw wody) ustalić dodatkowe okresy rozliczeniowe lub zmienić stawki zaliczek, o którym mowa w ust. 5 i 6.

§ 22

1. W przypadkach braku odczytu z przyczyn niezawinionych przez użytkownika, błędnego odczytu, awarii wodomierza z przyczyn niezawinionych przez użytkownika, użytkownikowi za cały okres rozliczeniowy przypisuje się średnie zużycie m³ wody z ostatniego okresu rozliczeniowego, w którym dokonano prawidłowego odczytu przeliczonego na 1 osobę zamieszkałą w lokalu.
2. W przypadku naruszenia postanowień opisanych w „Regulaminie rozliczania kosztów centralnej ciepłej wody użytkowej w Spółdzielni Mieszkaniowej Ruczaj-Zaborze w Krakowie”, użytkownika lokalu za cały okres rozliczeniowy obciąża się ryczałtem określonym na podstawie postanowień tego Regulaminu.
3. Różnica pomiędzy wskazaniami wodomierzy głównych, a sumą wskazań wodomierzy (z uwzględnieniem naliczonych ryczałtów w poszczególnych nieruchomościach i uwzględnieniem wody gospodarczej) stanowi ubytki. Koszty wody gospodarczej obciążają koszty gzm danej nieruchomości.
4. Wartość ubytków rozliczana jest proporcjonalnie do zużycia wody w lokalu w danej nieruchomości i stanowi odrębną pozycję w zawiadomieniu o rozliczeniu wody. Ubytki są ustalane przy każdorazowym rozliczaniu wody.
5. W przypadku ubytków występujących w nieruchomości, gdzie wynik eksploatacji jest dodatni, po dokonaniu analizy Zarząd może podjąć decyzję o częściowym lub całkowitym pokryciu kosztów ubytków z eksploatacji (do wysokości posiadanej nadwyżki przychodów nad kosztami).
6. Nadpłata powstała w wyniku rozliczenia wody stawiana jest do dyspozycji użytkownika lokalu z możliwością zaliczenia jej na poczet bieżących opłat eksploatacyjnych lub zwrotu na wskazane konto bankowe w terminie 30 dni od daty złożenia pisemnej dyspozycji. Warunkiem zwrotu nadpłaty jest brak jakichkolwiek zaległości użytkownika lokalu wobec Spółdzielni.

7. Niedopłata winna być uregulowana przez wpłatę na konto bankowe Spółdzielni w terminie do 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po bezskutecznym upływie terminu Spółdzielnia może naliczać odsetki za opóźnienie w zapłacie zgodnie z postanowieniami Statutu.
8. Na indywidualny wniosek użytkownika dopłata może być rozłożona na raty, o ile użytkownik lokalu terminowo i systematycznie uiszcza należności wobec Spółdzielni. Decyzje w tej sprawie podejmuje Zarząd.
9. W przypadku zmiany użytkownika lokalu wszelkie rozliczenia zużycia wody winny być rozliczone pomiędzy poprzednim, a obecnym użytkownikiem bez udziału Spółdzielni.
10. W przypadkach nieujętych w regulaminie oraz w wyjątkowych sytuacjach decyzje o sposobie rozliczenia wody podejmuje Zarząd Spółdzielni.
11. Reklamacje dotyczące rozliczenia można składać do 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po upływie tego terminu reklamacje nie będą uwzględniane.

B. ENERGIA CIEPLNA

§ 23

1. Koszty dostarczanej energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania wynikają:
 - a) z zapotrzebowanej wielkości zamówionej mocy cieplnej na potrzeby Spółdzielni zgodnie z zawartą umową pomiędzy Spółdzielnią i dostawcą, a wynikającej z opracowań audytowych i charakterystyk energetycznych poszczególnych nieruchomości,
 - b) ze zużycia ciepła w poszczególnych nieruchomościach wg wskazań urządzeń pomiarowych w węźle cieplnym,
 - c) z cen jednostkowych energii cieplnej, kształtowanych taryfami ciepła i zatwierdzanych przez Urząd Regulacji Energetyki firmie ciepłowniczej,
 - d) innych opłat związanych z dostawą energii cieplnej.
2. Spółdzielnia dokonuje rozliczeń z dostawcą energii cieplnej z zastosowaniem taryfy dwuczłonowej obejmującej następujące składniki:
 - a) część stałą - opłata za moc cieplną, opłata abonamentowa, opłata za uruchamianie instalacji centralnego ogrzewania, niezależna od ilości zużytej energii cieplnej,
 - b) część zmienną - opłata za zużyte jednostki energii cieplnej ustaloną w oparciu o liczniki ciepła zainstalowane w węzłach cieplnych.
3. W przypadku zmiany przepisów Spółdzielnia może zmienić sposób dokonywania rozliczeń, stosownie do obowiązujących przepisów.

Zasady ewidencjonowania kosztów energii cieplnej

§ 24

Obciążenia za energię cieplną fakturowane co miesiąc przez dostawcę ciepła ewidencjonowane są osobno dla poszczególnych nieruchomości z podziałem na:

- 1) zamówioną moc stałą ogółem z przeznaczeniem na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody dla poszczególnych budynków obejmującą: moc zapotrzebowaną, koszt przesyłu, koszt opłaty abonamentowej, koszty związane z uruchamianiem instalacji centralnego ogrzewania i koszty uzupełnienia nośnika ciepła;
- 2) zużytą energię cieplną i koszt przesyłu na potrzeby podgrzania wody i centralnego ogrzewania dla poszczególnych budynków.

Koszty opłaty stałej

§ 25

Rozliczenie kosztów opłaty stałej na cele centralnego ogrzewania następuje wg zasad „Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie”.

Koszty zmienne centralnego ogrzewania

§ 26

Do rozliczenia energii cieplnej zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania (koszt zużycia energii i koszt przesyłu) przyjmuje się wynikający z faktur koszt zużytej energii cieplnej w danej nieruchomości ustalony w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych w okresie rozliczeniowym.

§ 27

Rozliczenie kosztów opłaty zmiennej na potrzeby centralnego ogrzewania w części dotyczącej części wspólnych nieruchomości, takich jak: piwnice, klatki schodowe następuje wg zasad „Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie”.

C. KOSZTY GOSPODAROWANIA ODPADAMI KOMUNALNYMI

§ 28

1. Właściciel nieruchomości obowiązany jest ponosić na rzecz Gminy opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi (zwanymi dalej: odpadami).
2. Metoda ustalania stawki opłaty, wysokość opłat, termin, częstotliwość i tryb uiszczania opłat, wzór deklaracji i warunki składania deklaracji określają uchwały Rady Miasta Krakowa.
3. W Uchwałach Rady Miasta Krakowa w zakresie gospodarowania odpadami określono:
 - 1) metodę ustalenia stawki opłaty.
 - 2) wysokość opłaty.
 - 3) termin, częstotliwość i tryb uiszczania opłat.
 - 4) wzór deklaracji.
 - 5) warunki i tryb składania deklaracji.
4. Spółdzielnia w terminach określonych uchwałą zobowiązana jest składać w Urzędzie Miasta Krakowa deklaracje użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych będące podstawą ustalenia wysokości należnej opłaty za odpady.
5. Jeżeli nastąpi zmiana danych będących podstawą ustalenia wysokości należnej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, użytkownik lokalu obowiązany jest poinformować Spółdzielnię o tej zmianie w terminie 14 dni od dnia jej nastąpienia na odpowiednim druku „Oświadczenie”, stanowiącym załącznik do niniejszego regulaminu.
6. Każda zmiana zgłoszona na druku „Oświadczenie” najpóźniej do każdego 5 – go dnia miesiąca skutkuje zmianą opłaty za lokal począwszy od tego miesiąca.
7. Każda zmiana zgłoszona na druku „Oświadczenie” po każdym 5 – tym dniu miesiąca skutkuje zmianą opłaty za lokal począwszy od następnego miesiąca.
8. Opłaty za gospodarowanie odpadami określone uchwałą Rady Miasta Krakowa obejmują:
 - a) koszt zawarty w deklaracji składanej do Urzędu Miasta Krakowa;
 - b) koszt usług dodatkowych takich jak :
 - najem pojemników,
 - mycie i dezynfekcja pojemników na odpady komunalne,

- odbiór odpadów budowlanych i rozbiórkowych, opon, odpadów zielonych, wielkogabarytowych,
 - transport pojemników z miejsca usytuowania na nieruchomości do miejsca postoju samochodu specjalistycznego przeznaczonego do ich transportu,
 - dodatkowy odbiór odpadów komunalnych na zlecenie właściciela nie wykazany w deklaracji.
9. Koszty gospodarowania odpadami są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
 10. Wysokość opłat za gospodarowanie odpadami dla lokali mieszkalnych jest uzależniona do ilości osób zamieszkałych w danym lokalu. Wysokość stawek jest zgodna z uchwałą Rady Miasta Krakowa, właściwą dla nieruchomości w zabudowie wielorodzinnej.
 11. Na koszt wywozu odpadów dla lokali użytkowych składają się koszty wyliczone z deklaracji oraz koszty opłat dodatkowych zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miasta Krakowa w przeliczeniu na m² powierzchni lokalu.
 12. Koszty usług dodatkowych, o których mowa w ust. 8 pkt b) wliczane są w koszty eksploatacji nieruchomości w pozycji „pozostałe koszty”.
 13. Użytkownicy lokali mieszkalnych zobowiązani są do zgłoszenia każdej zmiany ilości osób zamieszkałych w lokalach w terminie 14 dni od dnia jej zaistnienia na odpowiednim druku „Oświadczenie” spowodowanej:
 - a) zgonem,
 - b) narodzinami dziecka,
 - c) stałym lub czasowym zameldowaniem,
 - d) czasową nieobecnością w lokalu dłuższą niż 3 miesiące.
 14. W przypadkach określonych w ust. 13 lit. a), b), c) opłaty zostaną skorygowane z zastrzeżeniem ust. 6 i 7.
 15. W przypadku określonym w ust. 13 lit. d) opłata zostanie skorygowana po upływie 3 miesięcy kalendarzowych począwszy od następnego miesiąca po miesiącu, w którym użytkownik złożył stosowne oświadczenie wraz z zaświadczeniem potwierdzającym czasową zmianę miejsca zamieszkania.

D. KONSERWACJA INSTALACJI DOMOFONOWYCH

§ 29

1. Koszty konserwacji instalacji domofonowej obejmują wydatki Spółdzielni związane z utrzymaniem instalacji domofonowej uiszczane przez Spółdzielnię na rzecz usługodawcy zewnętrznego.
2. Szczegółowe rozliczenie kosztów o których mowa w ust. 1 określa „Regulamin konserwacji instalacji domofonowych w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie” uchwalany przez Zarząd.

E. PODATEK OD NIERUCHOMOŚCI

§ 30

1. Koszty podatku od nieruchomości wyliczone na podstawie uchwały właściwego organu Gminy Kraków obejmujące:
 - a) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
 - b) podatek od lokali mieszkalnych i pozostałych części budynków,

- c) podatek od lokali użytkowych, są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
- 2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust. 1, lit. a) i b) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
- 3. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w:
 - a) ust. 1 lit. a) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
 - b) ust. 1 lit. c) rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.

§ 31

Podatek od nieruchomości - od lokali mieszkalnych stanowiących odrębną własność oraz od pomieszczeń do nich przynależnych - uiszczany jest bezpośrednio przez właścicieli lokali na rzecz gminy, zgodnie z obowiązującymi stawkami.

§ 32

- 1. Podatek dotyczący nieruchomości, które nie wchodzą w skład żadnej nieruchomości budynkowej, a są przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali w określonych nieruchomościach obciążają koszty eksploatacji tych nieruchomości.
- 2. Podatek dotyczący nieruchomości, które są mieniem Spółdzielni, a przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni jest ewidencjonowany w kosztach mienia i obciąża proporcjonalnie koszty eksploatacji wszystkich nieruchomości budynkowych.

§ 33

- 1. Wysokość opłat z tytułu podatku od nieruchomości dla lokali o statusie spółdzielczego prawa do lokalu ustala się z zachowaniem proporcji, w jakiej powierzchnia danego lokalu pozostaje do powierzchni użytkowej wszystkich lokali.
- 2. Od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym został spisany akt notarialny, na podstawie którego wyodrębniono i przeniesiono własność lokalu, opłaty z tytułu podatku od nieruchomości wnoszone są na rzecz gminy przez nabywcę lokalu, a wymiar miesięcznych opłat za dany lokal pomniejszany jest o wysokość podatku od nieruchomości.

F. KOSZTY EKSPLOATACJI DŹWIGÓW

§ 34

- 1. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną, konserwację tych urządzeń, energię elektryczną, nadzór techniczny oraz naprawy w ramach umowy o konserwację dźwigów. Koszty większych remontów dźwigów są rozliczane w ramach funduszu remontowego nieruchomości. Wymiana dźwigu jest ulepszeniem budynku i zasady rozliczania kosztów tej wymiany określają odrębne przepisy ustawowe.
- 2. Koszty eksploatacji dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
- 3. Kosztami eksploatacji dźwigów obciąża się tylko lokale mieszkalne położone w budynkach wyposażonych w dźwigi, położone powyżej najniższej kondygnacji, na której znajdują się drzwi wejściowe dźwigu. Rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów w przeliczeniu na jedną osobę w odniesieniu do osób zamieszkałych na I piętrze obniża się o 50%. Rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów na poszczególne lokale mieszkalne przyjmuje się mnożąc stawkę przez

liczbę zamieszkałych osób. Odstępstwo od tej zasady uchwała na wniosek zainteresowanych Rada Nadzorcza.

G. KOSZTY UTRZYMANIA ZBIORCZYCH ANTEN RADIOWO-TELEWIZYJNYCH I KOSZTY UTRZYMANIA PAKIETU PODSTAWOWEGO TELEWIZJI KABLOWEJ

§ 35

1. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych danej nieruchomości są rozliczane na poszczególne lokale.
3. Koszty opłat związanych z korzystaniem z pakietu podstawowego telewizji kablowej są ewidencjonowane i rozliczane w danej nieruchomości na poszczególne lokale wg wykazu sporządzanego przez operatora telewizji kablowej.

V. POŻYTKI SPÓŁDZIELNI I ICH ROZLICZENIE

§ 36

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznaczone są na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.
2. Wysokość dofinansowania pożytkami Spółdzielni kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych, dla członków Spółdzielni, wynika z corocznie zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczo-finansowych i uchwał Walnego Zgromadzenia o podziale nadwyżki bilansowej.
3. Prawo do udziału w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni przysługuje członkom Spółdzielni od miesiąca, w którym zostały nabyte prawa członka Spółdzielni.

§ 37

Prawa do udziału w pożytkach z części wspólnych nieruchomości posiadają użytkownicy lokali będący członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali; członkami Spółdzielni i właścicielami lokali oraz osobami posiadającymi spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niebędącymi członkami Spółdzielni.

§ 38

1. Pożytki i inne przychody z części wspólnych nieruchomości w części przekraczającej wydatki związane z jej eksploatacją i utrzymaniem przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. 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.
3. Pożytki z części wspólnych nieruchomości należne właścicielom lokali nie będącym członkami Spółdzielni w danej nieruchomości przeznacza się na pokrycie kosztów utrzymania tych lokali oraz przypadających na te lokale kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości.



4. Jednostką rozliczeniową przytłoków i innych przychodów (przeznaczonych na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości) jest m² powierzchni użytkowej lokali.
5. Rozliczenie przytłoków i innych przychodów z działalności Spółdzielni dokonywane jest po zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego za rok poprzedni.

VI. ODPIS NA FUNDUSZ REMONTOWY

§ 39

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy w ciężar kosztów gzm.
2. Odpis na fundusz remontowy powinien być ustalany w wysokości pokrywającej koszty remontów części wspólnych nieruchomości oraz koszty remontów mienia Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe.
3. Osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadające odrębną własność lokalu pokrywają pełne koszty remontów nieruchomości bądź mienia Spółdzielni przypadające na zajmowane przez nich lokale.
4. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym określa „Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie”.

VII. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE NALEŻYTEGO UTRZYMANIA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

§ 40

1. W ramach należytego utrzymania zasobów mieszkaniowych Spółdzielnia zobowiązana jest do zapewnienia:
 - a) sprawnej obsługi administracyjnej i technicznej;
 - b) sprawnego działania instalacji wewnętrznych budynków, w celu zabezpieczenia właściwego funkcjonowania instalacji wewnątrz lokali, w tym dokonywania ich remontów i wymiany oraz naprawy, legalizacji lub wymiany urządzeń pomiarowych;
 - c) dostarczenia do budynków i utrzymywania normatywnych parametrów czynników eksploatacyjnych (woda, centralne ogrzewanie, energia elektryczna, gaz sieciowy itp.);
 - d) sprawnego działania urządzeń technicznych budynków oraz przewodów kominowych i wentylacyjnych;
 - e) utrzymania nieruchomości w należytych stanie technicznym, estetycznym, porządkowym i sanitarnym;
 - f) napraw i wymiany urządzeń i instalacji w częściach wspólnych nieruchomości;
 - g) napraw i wymiany stolarki budowlanej oraz oszklwienia w częściach wspólnych nieruchomości;
 - h) właściwego wyposażenia budynków w sprzęt sanitarno - porządkowy oraz przeciwpożarowy;
 - i) właściwego oświetlenia części wspólnych nieruchomości, w tym głównie klatek schodowych i korytarzy oraz wejść do budynku i numerów porządkowych;
 - j) dogodnego i bezpiecznego przejścia do budynków i lokali;
 - k) oznaczenia budynków oraz lokali i wywieszenia zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów w tym zakresie stosownych tabliczek informacyjnych;
 - l) wywieszenia w łatwo dostępnym miejscu na terenie nieruchomości tablic zawierających adres administracji wraz z telefonami i godzinami przyjęć, instrukcję przeciwpożarową, wyciąg z „Regulaminu porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze”

- w Krakowie” oraz kartę informacyjną z ważniejszymi numerami telefonów (pogotowie techniczne, pogotowie energetyczne, gazownicze, wodnokanalizacyjne, ciepłownicze, policja, straż miejska, straż pożarna);
- m) natychmiastowego likwidowania zagrożeń dla zdrowia lub życia osób zamieszkałych powstałych w wyniku eksploatacji i utrzymania nieruchomości;
 - n) właściwego zabezpieczenia p.poż.
- 2. Spółdzielnia zobowiązana jest do dokonywania przeglądów technicznych nieruchomości, jej instalacji oraz urządzeń w okresach wynikających z obowiązujących przepisów.
 - 3. Spółdzielnia zobowiązana jest do prowadzenia książki obiektu budowlanego.

VIII. OBOWIĄZKI INFORMACYJNE SPÓŁDZIELNI I UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

§ 41

- 1. Użytkownik lokalu ma obowiązek na bieżąco zgłaszać zmiany osób na druku „Oświadczenie” o którym mowa w § 28 ust. 5.
- 2. Korekta liczby osób zamieszkałych w lokalu ustalona według złożonego oświadczenia dokonywana jest na czas nieokreślony (chyba, że z treści oświadczenia i załączonych do niego dokumentów wynika inaczej), przy czym minimalny okres korekty wynosi 3 miesiące.
- 3. W przypadku poświadczenia nieprawdy przez użytkownika lokalu w oświadczeniu dotyczącym liczby osób zamieszkałych (podano mniejszą liczbę osób niż faktycznie zamieszkuje w lokalu) Spółdzielnia obciąży użytkownika lokalu dodatkową opłatą za nieujętą w oświadczeniu liczbę osób za okres 12 miesięcy wstecz od daty złożenia oświadczenia. W przypadku użytkownika lokalu, który tytuł prawny do lokalu uzyskał w okresie ostatnich 12 miesięcy, dodatkową opłatę nalicza się począwszy od miesiąca, w którym uzyskał on tytuł prawny do lokalu.

§ 42

- 1. Korespondencja bieżąca (pisma) Spółdzielni dotycząca:
 - a) opłat eksploatacyjnych,
 - b) zawiadomień o zmianie wysokości opłat eksploatacyjnych i zaliczek,
 - c) rozliczania zaliczek i opłat,
 - d) zadłużeń czynszowych,
 - e) spraw technicznych i administracyjnych,
 - f) innych spraw związanych z użytkowaniem lokalu,umieszczana jest przez doręczyciela w odbiorczej skrzynce pocztowej EURO danego lokalu lub na pisemny wniosek użytkownika lokalu przesyłana na wskazany adres poczty elektronicznej. Umieszczenie korespondencji w skrzynkach odbiorczych potwierdzone będzie przez doręczyciela własnoręcznym podpisem na imiennej liście lokali, do których korespondencja została dostarczona.
- 2. Korespondencja dotycząca:
 - a) informacji i komunikatów, w tym informacji o odczytach urządzeń służących do pomiaru zużycia mediów,
 - b) bieżących spraw porządkowych,
 - c) remontów przeprowadzanych w częściach wspólnych nieruchomości,
 - d) innych spraw związanych z bieżącym utrzymaniem nieruchomości wspólnejumieszczana będzie przez doręczyciela na tablicy ogłoszeń w klatce schodowej lub na drzwiach wejściowych do klatek schodowych. Informacje te będą również zamieszczone na stronie internetowej Spółdzielni.

- Umieszczenie korespondencji w skrzynkach pocztowych EURO w sposób określony w ust.1 traktowane będzie jako skuteczne doręczenie korespondencji.

§ 43

- Użytkownicy lokali, którzy żądają dostarczania korespondencji na adres inny niż adres lokalu w zasobach Spółdzielni, jak również użytkownicy lokali, którzy posiadają adresy korespondencyjne w zasobach Spółdzielni, ale złożyli wniosek o dostarczanie im korespondencji za pośrednictwem operatora pocztowego, ponoszą koszty jej dostarczania w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
- Miesięczny koszt dostarczania korespondencji, o której mowa w ust. 1 ustalany jest w formie miesięcznego ryczału, na podstawie kalkulacji, uwzględniającej planowane koszty ponoszone przez Spółdzielnię. Powyższy ryczałt jest doliczany do miesięcznego wymiaru opłat za lokal i wnoszony jest wraz z tymi opłatami w terminach ustalonych w Statucie dla wnoszenia opłat eksploatacyjnych.
- Dostarczanie korespondencji, o której mowa w ust. 1, wymaga złożenia wniosku wyrażenia zgody przez użytkownika lokalu. Wzór wniosku stanowi załącznik nr 2 do Regulaminu.
- Obowiązek uiszczania opłaty wskazanej w ust. 2 powstaje z dniem złożenia przez użytkownika lokalu lub jego pełnomocnika wniosku o doręczanie korespondencji na wskazany adres korespondencyjny w obrocie krajowym lub zagranicznym.
- Użytkownik lokalu, który przed wejściem w życie niniejszego Regulaminu złożył dyspozycję przesyłania mu korespondencji na wskazane adresy poza zasobami Spółdzielni może złożyć rezygnację z dalszego przesyłania korespondencji na te adresy, według wzoru stanowiącego załącznik nr 3 do Regulaminu. Niezłożenie rezygnacji przez użytkownika lokalu, któremu dotychczas wysyłana jest korespondencja na adres inny niż adres posiadanego w Spółdzielni lokalu, traktowane będzie jak kontynuowanie wcześniejszej dyspozycji i spowoduje obciążenie go opłatami od 01.10.2019 roku.

IX. ROZLICZENIE OPŁAT

§ 44

- Opłaty za używanie lokalu wnoszone są wyłącznie na rachunek bankowy Spółdzielni.
- Od niewpłaconych w terminie opłat Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie zgodnie z § 57 ust. 9 Statutu.
- Nadwyżka w opłatach zostaje zarachowana na poczet bieżących opłat.
- Użytkownik lokalu będący dłużnikiem Spółdzielni z tytułu opłat związanych z gzm posiadający względem Spółdzielni kilka długów obowiązany jest wskazać na poczet, którego z nich dokonuje wpłaty. Spółdzielnia zalicza dokonaną wpłatę w pierwszej kolejności na poczet związanych z tym długiem należności ubocznych tj. kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego, odsetek, a w dalszej kolejności na poczet świadczenia głównego.
- W przypadku braku wskazania przez użytkownika lokalu na poczet, którego długu dokonuje wpłaty, Spółdzielnia zalicza dokonane wpłaty na poczet długu najdawniej wymagalnego. Jeżeli użytkownik lokalu nie wskazał na poczet, którego z kilku długów dokonuje wpłaty, a przyjął pokwitowanie, w którym Spółdzielnia zaliczyła otrzymane świadczenie na poczet jednego z tych długów, użytkownik lokalu nie może żądać zaliczenia na poczet innego długu.
- O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

7. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, wody oraz odbioru ścieków, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
8. Najemca lokalu użytkowego wnosi opłaty za używanie lokalu oraz świadczenia w wysokości i terminie określonych w umowie najmu.

X. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 45

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie zastosowanie mają odpowiednie postanowienia Statutu Spółdzielni oraz przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw regulujących materię objętą tym regulaminem.
2. Niniejszy regulamin został uchwalony w dniu 13.09.2023 roku Uchwałą nr **126** przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj – Zaborze” w Krakowie.
3. Z dniem określonym w ust. 2 traci moc Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj – Zaborze” (tekst jednolity przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 36 z dnia 03.07.2019 roku).

SEKRETARZ R.N.

P.W./owm
.....

PRZEWODNICZĄCY R.N.

Włodzisław Szczęślik
.....