

REGULAMIN

**określający zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
i ustalania wysokości opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Grzegórzki”**

I. OPŁATY ZA UŻYWANIE LOKALI

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu niniejszego regulaminu są:

- 1/ tereny będące własnością Spółdzielni oraz grunty oddane jej w wieczyste użytkowanie,
- 2/ budynki mieszkalne wraz z garażami podziemnymi,
- 3/ wolnostojące budynki użytkowe i garaże,
- 4/ urządzenia terenowe oraz infrastruktura techniczna,
- 5/ zieleń niska i wysoka,
- 6/ inne elementy stanowiące własność Spółdzielni znajdujące się na jej terenie.

2. Lokalami w rozumieniu niniejszego regulaminu są samodzielne lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu, w tym lokale użytkowe, garaże oraz miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych.

3. Użytkownikami zasobów mieszkaniowych w rozumieniu niniejszego regulaminu są:

- 1/ członkowie Spółdzielni, zajmujący lokale na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu lub będący właścicielami lokali,
- 2/ właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni,
- 3/ osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- 4/ najemcy i dzierżawcy lokali lub gruntu.

§ 2

Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- 1/ metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu – w przypadku rozliczenia kosztów eksploatacji podstawowej i konserwacji, kosztów remontów oraz ustalania stawki czynszu najmu i dzierżawy,
- 2/ jedna osoba – w przypadku rozliczania kosztów wywozu nieczystości oraz kosztów dostaw wody i odprowadzania ścieków dla lokali mieszkalnych, w których nie zamontowano wodomierzy, a także kosztów eksploatacji dźwigów osobowych,
- 3/ gigadżul - w przypadku rozliczania kosztów dostaw energii cieplnej (GJ),
- 4/ lokal jako 1 szt. w przypadku rozliczania np. wody gospodarczej,
- 5/ udział w nieruchomości wspólnej,
- 6/ wskazania urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych.

§ 3

1. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania tj. przedpokoje, hole, kuchnie, pokoje, łazienki, ubikacje i inne pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczemu celom użytkownika.

Jako powierzchnię użytkową w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi w miejscach gdzie wysokość przekracza 1,4 m, ale nie jest większa niż 2,2 m, uznaje się połowę tej powierzchni. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie zalicza się: powierzchni balkonów, logii, antresol, a także pralni, suszarni, strychów, piwnic i innych pomieszczeń służących dla celów ogólnogospodarczych oraz powierzchni w miejscach gdzie wysokość nie przekracza 1,4 m. Do powierzchni lokali wielokondygnacyjnych zalicza się powierzchnię rzutu poziomego schodów łączących poszczególne pomieszczenia wewnątrz lokalu. Powierzchnię otworu wejściowego dla schodów na wyższe kondygnacje nie zalicza się do powierzchni użytkowej.

2. Według zasady ustalonej w ust.1 określa się również powierzchnię lokali użytkowych.

3. Powierzchnię użytkową dla celów rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oblicza się w świetle ścian wyprawionych (otynkowanych).

§ 4

1. Podstawą rozliczeń, o których mowa w § 2 pkt 2 jest liczba osób zamieszkałych w lokalu, zgłoszona pisemnie w administracji Spółdzielni. Zmiana ilości zamieszkałych osób zgłoszona:

1/ do 10-go dnia danego miesiąca jest uwzględniona do rozliczeń za pełny miesiąc,

2/ po 10-tym dniu danego miesiąca jest uwzględniona od pierwszego dnia miesiąca następnego.

Właściciel mieszkania ma obowiązek każdorazowo poinformować Spółdzielnię o zmianie danych w terminie 7 dni od daty jej zaistnienia.

W przypadku zmian w ilości zamieszkałych w lokalu osób ujawnionych przez Spółdzielnię, a nie zgłoszonych przez członka, Spółdzielnia może naliczyć wyższe opłaty eksploatacyjne, stosownie do ujawnionej ilości osób zamieszkujących dany lokal.

Powyższe zasady obowiązują również przy zmianie właściciela lokalu w trakcie miesiąca, chyba że strony postanowią inaczej.

2. W przypadku, gdy Spółdzielnia uzyska wiarygodną informację, że w danym lokalu stale zamieszkuje lub faktycznie korzysta większa ilość osób niż była zgłaszana wg złożonego oświadczenia, a użytkownik lokalu nie poinformował Spółdzielni o powyższym fakcie, od następnego miesiąca Spółdzielnia dokonuje korekty naliczenia opłat liczonych od osób zgodnie z informacją o ilości osób, informując o tym fakcie użytkownika lokalu.

3. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie zamieszkuje żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się **jedną osobę**.

§ 5

1. Podstawę do rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali stanowi plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. Zarząd Spółdzielni w uzasadnionych przypadkach może wystąpić w ciągu roku obrachunkowego do Rady Nadzorczej o skorygowanie uchwalonego planu.

3. Różnica pomiędzy przychodami i kosztami prowadzenia gospodarki zasobami mieszkaniowymi powiększa koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym, i odnoszona jest na Międzyokresowe Rozliczenia Kosztów.

§ 6

Członek Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu albo prawo odrębnej własności obowiązany jest ponosić opłaty, o których mowa w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów zgodnie z postanowieniami statutu (§ 10 pkt 4 statutu). Osoby posiadające własnościowe spółdzielcze prawa do lokali, które nie są członkami Spółdzielni oraz właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni (art.4 ust.1¹, ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

§ 7

1. Do osób zalegających z płatnościami, zostają wysłane stosowne pisma, i tak:

- Do 2 okresów płatności, ale nie przekraczających 1 500,00 zł. są to informacje o kwocie zaległości w formie przypomnienia.
- Od 2 do 3 okresów płatności ale nie przekraczających kwoty 1500,00 zł. są to wezwania do zapłaty w terminie 7 dni przesyłane listem zwykłym/mailem lub na MOŁA zgodnie ze złożonym oświadczeniem o adresie do korespondencji.

2. Przy zaległościach powyżej 3 miesięcy lub przekraczających kwotę 1 500,00zł. Radca Prawny wysyła wezwanie do wskazanych przez księgowość osób listem poleconym, które jest ostatecznym wezwaniem do zapłaty w terminie 7 dni. W przypadku nie dotrzymania tego terminu Radca Prawny przekazuje sprawy do sądu już bez dalszych wezwań i prowadzi je do uzyskania prawomocnego nakazu zapłaty ewentualnej egzekucji komorniczej aż do odzyskania należnych Spółdzielni pieniędzy.

3. Na każdym etapie działania możliwe są rozmowy indywidualne prowadzone przez Zarząd Spółdzielni z dłużnikami oraz spisanie porozumień dotyczących ratalnej spłaty zadłużenia.

4. Koszty wezwań do zapłaty tj. poleconych i za potwierdzeniem odbioru obciążają osoby zadłużone.

5. Osobom , które notorycznie zalegają z opłatami i nie reagują na kolejne wezwania, nie będą wydawane zaświadczenia, poza zaświadczeniem o aktualnym zadłużeniu , a także będą pozbawione obsługi konserwatorskiej i technicznej , poza interwencją w przypadku awarii zagrażającej innym członkom Spółdzielni

II KOSZTY EKSPLOATACJI ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

§ 8

1. Koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych obejmują w szczególności:

- 1/ koszty utrzymania nieruchomości i konserwacji,
- 2/ koszty centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej
- 3/ koszty dostaw wody i odprowadzania ścieków,
- 4/ koszty wywozu odpadów,
- 5/ koszty eksploatacji dźwigów,
- 6/ koszty przeglądów okresowych.

2. Koszty eksploatacji zasobów rozlicza się na następujące nieruchomości:

- ul. Bobrowskiego 15
- ul. Bobrowskiego 17
- Al. Pokoju 27A, 27B
- ul. Pszona 2,4,8,10,12,14,16,18,20,22,41
- ul. Pszona 1,
- ul. Pszona 3,
- ul. Pszona 5,
- ul. Fiołkowa 4,6,8,10
- ul. Fiołkowa 12
- ul. Nuskiewicza 4,6
- ul. Fr. Nullo 8

§ 9

1. Globalną kwotę kosztów eksploatacji zasobów rozlicza się odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.

2. Koszty utrzymania nieruchomości obejmują:

- 1/ wynagrodzenie osób wykonujących funkcje usługowe na podstawie umowy zlecenia i o dzieło na rzecz danej nieruchomości – proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na tej nieruchomości,
- 2/ zakupy materiałów, środków i sprzętu na potrzeby sanitarno- porządkowe oraz amortyzację urządzeń,
- 3/ zakup materiałów i urządzeń dla celów konserwacji zasobów oraz amortyzację tych urządzeń,
- 4/ koszty obsługi sanitarno- porządkowej wykonywanej przez jednostki zewnętrzne, w tym także: dezynfekcję, dezynsekcje i deratyzację,
- 5/ zakup energii elektrycznej zużywanej na oświetlenie terenów zewnętrznych nieruchomości, pomieszczeń wspólnego użytku, zasilania urządzeń sterujących oświetleniem, ogrzewania pomieszczeń ogólnego użytku, klatek schodowych, piwnic itp.
- 6/ opłatę za wieczyste użytkowanie terenów,
- 7/ podatek od nieruchomości przypadający na poszczególne nieruchomości w zakresie w jakim obciąża Spółdzielnię,
- 8/ ubezpieczenie majątku Spółdzielni (budynki, obiekty małej architektury, szlabany, sprzęt elektroniczny, zewnętrzne urządzenia i instalacje, odpowiedzialność cywilna),
- 9/ pozostałe koszty, mogące powstać z tytułu funkcjonowania nieruchomości,
- 10/ inne koszty nie wyszczególnione w niniejszym regulaminie, wynikające z przepisów szczególnych.

§ 10

Działalność w zakresie konserwacji zasobów obejmuje:

- 1/ techniczne przeglądy zasobów, w tym wynikające z postanowień Prawa budowlanego i przepisów branżowych,
- 2/ wykonanie drobnych napraw i eliminowanie usterek w infrastrukturze technicznej m. in. naprawa instalacji domofonowej, drobne naprawy elewacji itp.

3/ pielęgnacja trawników, zakrzewianie, zadrzewianie i inne prace związane z utrzymaniem terenów zielonych i drzewostanu.

§ 11

1. Koszty utrzymania nieruchomości i konserwacji rozlicza się odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, powiększając je o narzut kosztów Zarządu i administracji ogólnej w wysokości określonej corocznie przez Radę Nadzorczą w ramach planu gospodarczego. Składniki tych kosztów określa regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni. Podatek od nieruchomości rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali.

2. Wysokość miesięcznych opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości i konserwacji ustala się jako iloraz średnich kosztów rocznych przypadających na daną nieruchomość i powierzchni użytkowej lokali oraz odnosi do 1 miesiąca.

3. Koszty ogrzewania centralnego, zimnej wody oraz cwu rozlicza się zgodnie z Regulaminem określającym zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz Regulaminem rozliczania kosztów zużycia zimnej i ciepłej wody użytkowej w zasobach SM „Grzegórzki”.

4. Zasady rozliczania kosztów gospodarki odpadami i wysokość opłat z tym związanych ustalane są w oparciu o aktualnie obowiązujące akty prawa miejscowego tj. uchwały Rady Miasta Krakowa, w szczególności: w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miejskiej Kraków oraz: w sprawie sposobu wyboru metody ustalania opłaty za gospodarowanie odpadami oraz ustalania wysokości stawki takiej opłat, jak również w oparciu o zapisy ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. 1996 Nr 132, poz. 622, t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 2010).

5. Podstawę do naliczania kosztów z tytułu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi stanowią:

a) deklaracje składane przez Zarząd Spółdzielni do Gminy Miejskiej Kraków poprzez Zarząd Miejskiego Przedsiębiorstwa Oczyszczania w Krakowie, sporządzane zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Krakowa.

b) koszty usług dodatkowych, wymienionych poniżej, obciążających koszty wspólne utrzymania nieruchomości tj.:

- faktury za najem pojemników,
- mycie i dezynfekcja pojemników na odpady komunalne,
- odbiór odpadów budowlanych i rozbiórkowych powstałych w wyniku robót prowadzonych przez Spółdzielnię,
- odbiór opon, odpadów zielonych (trawa, liście, gałęzie itp.),
- dodatkowy odbiór odpadów wielkogabarytowych, dokonywany w dniach nieobjętych terminarzem, w przypadku niemożności ustalenia sprawcy porzucenia odpadu.
- transport pojemników z miejsca usytuowania na nieruchomości do miejsca postoju samochodu przeznaczonego do ich transportu,
- dodatkowy odbiór odpadów komunalnych na zlecenie Sp-ni .
- wymiana pojemnika/ów na odpady w przypadku zniszczenia pojemnika/ów
- kary administracyjne nałożone, w przypadku stwierdzenia odpadów niesegregowanych.

6. W przypadku ustalenia sprawcy porzucenia odpadów lub zniszczenia pojemnika/ów sprawca ten zostaje obciążony kosztami usunięcia odpadów, wymiany pojemnika/ów oraz nałożonymi z tego tytułu karami administracyjnymi.

7. Sumę kosztów gospodarowania odpadami dla lokali mieszkalnych rozlicza się proporcjonalnie w stosunku do ilości osób zgłoszonych do zamieszkania, na podstawie składanych pisemnych oświadczeń właściciela lokalu.

8. Na dzień 31. Grudnia każdego roku kalendarzowego następuje rozliczenie kosztów gospodarowania odpadami, poniesionych w danym roku kalendarzowym. Wyliczone roczne koszty obciążające dany lokal mieszkalny, porównuje się z roczną sumą wpłat zaliczkowych - ryczałtów naliczanych miesięcznie (składnik opłaty eksploatacyjnej) i rozlicza się na osobę/osoby (fizyczną lub prawną), która jest właścicielem mieszkania na dzień 31.12 roku, którego rozliczenie dotyczy. Celem powyższego rozliczenia jest również ustalenia wysokości zaliczek ryczałtu miesięcznego na następny rok kalendarzowy.

9. Koszty o których mowa w § 11 pkt. 5 a i b, ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości:

- Bobrowskiego 15
- Bobrowskiego 17
- Al. Pokoju 27A, 27B,

- Nullo 8,
- Pszona 2, 4, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 41,
- Pszona 1,
- Pszona 3,
- Pszona 5,
- Fiołkowa 4,6,8,10,
- Fiołkowa 12
- Nuskiewiczza 4,6.

10. Ryczałty na pokrycie kosztów gospodarowania odpadami są ustalane indywidualnie dla każdej nieruchomości.

Wysokość ryczałtów za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustala się w zależności od ilości osób zgłoszonych do zamieszkania: na 1 osobę/2 osoby/ 3 osoby/4 osoby/5 osób /6 osób i więcej w takiej samej proporcji jaką do ustalenia stawek za wywóz nieczystości stosuje UMK (deklaracja DW).

Użytkownik lokalu mieszkalnego zostaje zawiadomiony pisemnie o wyniku rozliczenia kosztu wywozu nieczystości za dany rok w terminie do 31.01 roku następnego.

11. Odpady budowlane i rozbiórkowe, powstające podczas remontów prowadzonych we własnym zakresie lokatorzy mają obowiązek usunięcia we własnym zakresie i na własny koszt.

12. Właściciele lokali użytkowych uiszczają miesięczną opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi po uprzednim złożeniu oświadczenia o rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej w danym lokalu.

Podstawę ustalenia opłaty stanowi aktualna cena wywozu 1m³ nieczystości oraz współczynnik nagromadzenia odpadów na 1m² powierzchni użytkowej lokalu przewidziany dla danego rodzaju działalności gospodarczej zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami/uchwałami Rady Miasta Krakowa.

Suma przychodów rocznych za gospodarowanie odpadami komunalnymi wynikająca z naliczeń dla lokali użytkowych = sumie kosztów rocznych, dla tych lokali.

13. Koszty eksploatacji i remontów dźwigów osobowych obejmują:

- 1/ koszty zakupu energii elektrycznej zużywanej do zasilania dźwigów,
- 2/ koszty przeglądów, konserwacji i remontów bieżących oraz pogotowia dźwigowego,
- 3/ koszty remontów kapitalnych,
- 4/ koszty ubezpieczenia dźwigów.

14. Koszty, o których mowa w ust.13, rozlicza się odrębnie dla każdego budynku, w którym zainstalowano dźwigi.

Koszty za eksploatację dźwigów osobowych ustala się proporcjonalnie:

- w przypadku budynków mieszkalnych do ilości zamieszkałych osób z wyłączeniem użytkowników posiadających lokale na parterze oraz użytkowników z I piętra, którzy płacą połowę ustalonej opłaty,
- do powierzchni użytkowej lokali usługowych, w przypadku gdy w budynku znajdują się tylko i wyłącznie lokale usługowe .

15. Koszty eksploatacji w zakresie zakupu niezbędnych materiałów oraz koszty robocizny, których Spółdzielnia nie może przypisać do poszczególnych nieruchomości, wobec prowadzenia jednocześnie robót obejmujących prace na kilku nieruchomościach, są rozliczane proporcjonalnie na poszczególne nieruchomości według powierzchni użytkowej lokali się w nich znajdujących.

III. KOSZTY REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

§12

1. Remonty zasobów mieszkaniowych obejmują przedsięwzięcia:

- 1/ mające na celu przywrócenie pierwotnego stanu technicznego budynków i infrastruktury technicznej.
- 2/ nie wchodzące w zakres działalności konserwacyjnej.

2. Roczne koszty remontów ustala się na podstawie potrzeb określonych w planie gospodarczym Spółdzielni, odrębnie dla każdej nieruchomości.

3. Dla sfinansowania przedsięwzięć remontowych tworzy się w Spółdzielni fundusz remontowy. Zasady tworzenia funduszu remontowego oraz wykorzystania zgromadzonych na nim środków określa Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni oraz Regulamin funduszu remontowego.
4. Wysokość odpisu na fundusz remontowy dla każdej nieruchomości z możliwością zróżnicowania stawki na: budynki w ramach jednej nieruchomości, mieszkania, lokale użytkowe, garaże oraz miejsca postojowe odrębnie dla każdej nieruchomości zatwierdza corocznie Rada Nadzorcza w ramach planu gospodarczego.

IV. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI W ZAKRESIE GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 13

W ramach opłat, o których mowa w § 57 Statutu Spółdzielni jest obowiązana zapewnić:

- 1/ utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym, estetycznym i higieniczno- sanitarnym, w tym zapewnić sprawne funkcjonowanie instalacji i urządzeń stanowiących infrastrukturę techniczną budynku,
- 2/ utrzymanie w należyтым stanie terenów zielonych i ciągów komunikacyjnych znajdujących się w nieruchomościach zarządzanych przez Spółdzielnię,
- 3/ zapewnienie możliwości utrzymania w okresie grzewczym normatywnej temperatury w lokalach,
- 4/ stałe funkcjonowanie dźwigów,
- 5/ nieprzerwany dopływ wody i odprowadzania ścieków
- 6/ systematyczny wywóz odpadów stałych,
- 7/ wykonanie napraw obciążających Spółdzielnię.

V. DOSTARCZANIE KORESPONDENCJI

§ 14

1. Dostarczaniem wszelkiej korespondencji nie wymagającej potwierdzenia dostarczenia jej do właściciela lokalu (rozliczenia mediów, naliczenia opłat eksploatacyjnych, faktury, zawiadomienia o terminie Walnego Zgromadzenia i inne) dla osób posiadających adres do

korrespondencji w zasobach SM Grzegórzki zajmuje się firma sprzątająca w ramach obowiązującej umowy. Korrespondencja umieszczana jest w euroskrzynkach i traktowana przez Spółdzielnię jako skutecznie doręczona.

2. Właściciele lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych oraz lokali użytkowych, którzy zgłosili adres do korespondencji poza zasobami naszej Spółdzielni ponoszą koszty jej dostarczenia w formie ryczału w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni. Ryczałt ten stanowi odrębną pozycję naliczenia opłat eksploatacyjnych.
3. Osobom, które podały swój adres mailowy i oświadczyły, że wyrażają zgodę na kierowanie korespondencji dotyczącej posiadanych lokali bez potwierdzenia odbioru uważając ją za skutecznie doręczoną, korespondencja dostarczana jest drogą elektroniczną za pośrednictwem systemu MOL lub na adres mailowy.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

1. Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 17.08.2020r. Uchwałą nr 56/R/2020.
2. Postanowienia Regulaminu wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
3. Traci moc Regulamin określający zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Grzegórzki” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27.10.2015r. uchwałą nr 3/R/2015.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Maria Jaglarz

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Małgorzata Malaga