Regulamin
rozliczeń finansowych z użytkownikami lokali

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin powstał na podstawie:
   1) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Victoria",
   2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami,
   3) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami,
   4) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z późniejszymi zmianami,
   5) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali z późniejszymi zmianami,
   6) ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami z późniejszymi zmianami,
   7) ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne z późniejszymi zmianami.
2. Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:
   1) Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Victoria" z siedzibą w Krakowie, 31-858 Kraków os. Kościuszkowskie 5,
   2) nieruchomości – należy przez to rozumieć część powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunty), budynki trwale z gruntem związane (nieruchomości budynkowe) lub części takich budynków (lokale), jeżeli na podstawie przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności,
   3) nieruchomości wspólnej – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (ściany nośne, fundamenty, dach, klatka schodowa, pomieszczenia gospodarcze kominy, piony wodno-kanalizacyjne, winda, telewizyjna antena zbiorcza, instalacja domofonowa, gazowa, centralnego ogrzewania itp.),
   4) lokalu (w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych art. 2 ust. 1) – należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu, o którym mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali z późniejszymi zmianami,
   5) lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,
   6) pomieszczeniu przynależnym – należy przez to rozumieć pomieszczenia zajmowane na podstawie tytułu prawnego do lokalu, stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem (np. piwnica, strych, komórka),
   7) wartości rynkowej – należy przez to rozumieć wartość określoną na podstawie przepisów działu IV rozdziału I ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. z późniejszymi zmianami,
   8) dysponent lokalu – należy przez to rozumieć członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni, osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, najemcę i osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego do lokalu, jak również każdą osobę fizyczną lub prawną posiadającą odrębną własność lokalu potwierdzoną odpisem z Księgi wieczystej,

9) WMK – Wodociągi Miasta Krakowa,

10) MPEC – Miejskie Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej.

Postanowienia wstępne

§ 2

Regulamin określa koszty utrzymania zasobów mieszkaniowych i ustala zasady opłat ponoszonych przez dysponentów lokali. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych (w tym garaży) oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

§ 3

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych, spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, lokali użytkowych (w tym garaży) i miejsc postojowych oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub miejsca postojowego, są obowiązani uczestniczyć w wydatkach w częściach przypadających na ich lokale, na pokrycie:
   1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w których te lokale są położone,
   2) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie poszczególnych osiedli Spółdzielni przeznaczonych do korzystania przez nieruchomości danego osiedla,
   3) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie wspólne Spółdzielni przeznaczonych do korzystania przez określone nieruchomości.
   4) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie wspólne Spółdzielni,
   5) zobowiązań Spółdzielni z tytułu kosztów procedur i postępowania wewnątrz-spółdzielczego.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali mieszkalnych, lokali użytkowych (w tym garaży) i miejsc postojowych są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:
   1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
   2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
   3) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie poszczególnych osiedli Spółdzielni przeznaczonych do korzystania przez nieruchomości danego osiedla,
   4) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie wspólne Spółdzielni przeznaczonych do korzystania przez określone nieruchomości,
   5) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie wspólne Spółdzielni,
   6) zobowiązaniami Spółdzielni z tytułu kosztów procedur i postępowania wewnątrzspółdzielczego.
3. Właściciele lokali mieszkalnych, lokali użytkowych (w tym garaży) i miejsc postojowych niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z:
   1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
   2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
   3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do korzystania przez nieruchomości danego osiedla,
   4) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do korzystania przez określone nieruchomości.
4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali.

5. Za opłaty, o których mowa w pkt. 1 – 4 solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni odpowiadają:
   1) stale zamieszkujące z nimi osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby pełnoletnie faktycznie korzystające z lokalu,
   2) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
6. Koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni obejmują m.in.:
   1) koszty utrzymania lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni, do których zalicza się lokale zajmowane na podstawie umowy najmu i bez tytułu prawnego,
   2) koszty mienia wspólnego Spółdzielni,
   3) koszty mienia Spółdzielni, przeznaczonego do korzystania przez nieruchomości danego osiedla. Przez nieruchomości te należy rozumieć mienie stanowiące własność Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na określonym osiedlu.
      Chodniki, drogi wewnątrzosiedlowe, ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe (infrastruktura techniczna), zieleńce - obciążają nieruchomości osiedla, którym one służą,
   4) koszty mienia Spółdzielni, przeznaczonego do korzystania przez określone nieruchomości. Przez nieruchomości te należy rozumieć mienie stanowiące własność Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych nieruchomościach.
      Chodniki, drogi wewnątrzosiedlowe, ciągi pieszo-jezdne, miejsca postojowe (infrastruktura techniczna), zieleńce - obciążają nieruchomości, którym one służą.
7. Wykaz nieruchomości obejmujący numery ewidencyjne działek zakwalifikowanych jako mienie wspólne Spółdzielni, działek zakwalifikowanych jako mienie Spółdzielni przeznaczone do korzystania przez nieruchomości danego osiedla i działek zakwalifikowanych jako mienie Spółdzielni przeznaczone do korzystania przez określone nieruchomości ustalony jest na podstawie uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie.

§ 4

1. Do wydatków, o których mowa w § 3 zalicza się koszty eksploatacji i utrzymania lokalu mieszkalnego, lokalu użytkowego i garażu, w tym m.in.:
   1) koszty dostawy energii cieplnej na cele ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
   2) koszty zużycia wody zimnej i odprowadzenia ścieków,
   3) koszty wywozu nieczystości stałych,
   4) podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu mieszkalnego i pomieszczenia przynależnego, garażu i lokalu użytkowego.
2. Do wydatków, o których mowa w § 3 zalicza się koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, w tym m.in.:
   1) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej,
   2) koszty zużycia wody zimnej i odprowadzenia ścieków,
   3) koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnych,
   4) koszty utrzymania czystości nieruchomości wspólnych,
   5) koszty utrzymania zieleni,
   6) podatek od nieruchomości i opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów liczoną dla działki wyodrębnionej dla danego budynku,
   7) koszty ubezpieczenia majątkowego,
   8) koszty konserwacji i remontów części wspólnych nieruchomości,
   9) koszty przeglądów technicznych budynków,
   10) koszty usług kominiarskich,

11) koszty eksploatacji dźwigów osobowych,
12) koszty zarządu nieruchomością wspólną.

3. Do wydatków, o których mowa w § 3 zalicza się koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, w tym mi.in.:
   1) koszty eksploatacji i oświetlenia terenu,
   2) podatek od nieruchomości gruntowej i opłata za wieczyste użytkowanie dotycząca działek Spółdzielni nie przypisanych do poszczególnych budynków, a niezbędnych do właściwego funkcjonowania Spółdzielni,
   3) koszty utrzymania zieleni i czystości na terenach Spółdzielni,
   4) koszty napraw i konserwacji infrastruktury osiedlowej, nawierzchni dróg i chodników, elementów małej architektury,
   5) koszty pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni,
   6) koszty zarządu nieruchomościami Spółdzielni,
   7) inne koszty wynikające z obowiązujących przepisów i bieżącej działalności Spółdzielni.

4. Pożytki i przychody:
   1) 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, w przeliczeniu na 1 m^2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i garaży,
   2) z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, a w szczególności z tytułu najmu lokali użytkowych oraz mieszkalnych, Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie części wydatków określonych w ust. 2 w przeliczeniu na 1 m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i garaży członków Spółdzielni,
   3) najemcy lokali, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni i osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w lit. b).

Zasady ustalania elementów rozliczeniowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 5

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 2 ustala się na podstawie planu ekonomiczno-finansowego na dany rok oraz w oparciu o plany kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przewidywanymi na dany rok a przypadającymi na poszczególne nieruchomości z uwzględnieniem jednostek rozliczeniowych: 1 m^2 powierzchni użytkowej, 1 m^3 zużytej wody, udziału w nieruchomości wspólnej, jednej osoby korzystającej z lokalu, a w przypadku wyposażenia lokali w urządzenia pomiarowe spełniające wszelkie normy – wskazań tych urządzeń.
2. Wydatki, o których mowa w § 4 są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości.
3. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest 1 m^2, stosuje się następujące zasady:
   1) do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i garażu wlicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, służących celom mieszkalnym i gospodarczym użytkownika, a w szczególności: pokoje, kuchnie, spiżarnie, przedpokoje, hole, korytarze, łazienki, toalety oraz powierzchnie zajęte przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnie użytkową lokali mieszkalnych, garaży, garaży

wbudowanych wielostanowiskowych określają uchwały Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali,

2) za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic.

4. Powierzchnia lokalu użytkowego określona jest w umowie najmu.
5. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom (np. wspólne węzły sanitarne) dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali.

§ 6

Właścicielom lokali wyodrębnionych przysługuje udział w nieruchomości wspólnej:

1) udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi,
2) udział Spółdzielni jako właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi,
3) w celu umożliwienia wyznaczenia udziału (zgodnie z § 6 pkt. 1) i 2), Spółdzielnia działając zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, dokonała określenia dla każdego samodzielnego lokalu jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych.

§ 7

1. Przy rozliczaniu kosztów GZM i przy ustalaniu innych opłat, gdzie jednostką rozliczeniową jest „osoba zamieszkała w lokalu", stosuje się zasadę naliczania opłat od ilości osób zamieszkałych w danym lokalu według ewidencji prowadzonej przez Spółdzielnię w oparciu o oświadczenie złożone przez dysponenta lokalu.
2. Osoby zamieszkałe w lokalu mieszkalnym – są to osoby zameldowane w nim na pobyt stały lub czasowy oraz osoby faktycznie w lokalu zamieszkujące.
3. Dysponent lokalu jest zobowiązany powiadomić administrację Spółdzielni pisemnie w formie oświadczenia o zmianach dotyczących ilości osób zamieszkałych w danym lokalu.
4. W przypadku zmiany ilości osób zamieszkujących w lokalu, właściciel lokalu składa niezwłocznie pisemne oświadczenie o zmianie ilości osób a Spółdzielnia dokona stosownej korekty wysokości obciążeń od następnego miesiąca po zgłoszeniu zmiany w Dziale Administracji Spółdzielni.
5. Jeżeli mieszkanie nie jest zamieszkiwane, opłaty zależne od ilości osób pobiera się jak od jednej osoby, a w odniesieniu do opłat niezależnych od Spółdzielni stosuje się zasady wynikające z przepisów obowiązujących w tym zakresie.
6. W przypadku ujawnienia faktu niezgłoszenia wszystkich osób faktycznie zamieszkujących lokal, Spółdzielnia dokonuje korekty naliczonych opłat zależnych od Spółdzielni, przyjmując liczbę osób faktycznie zamieszkujących lokal w okresie ostatnich trzech miesięcy, a w odniesieniu do opłat niezależnych, opłaty te pobierane są zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

§ 8

1. Rozliczenie kosztów GZM dla poszczególnych nieruchomości dokonuje się na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych:
   1) WMK – dla określenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w budynkach,
   2) MPEC – dla określenia kosztów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody użytkowej w budynkach,

3) Dostawcy energii elektrycznej – dla określenia kosztów zużycia energii elektrycznej w części wspólnej budynku,
4) Wodomierzy wody ciepłej i zimnej zainstalowanych w lokalach i częściach wspólnych nieruchomości służących do ustalania wysokości opłat za zużytą wodę przez poszczególne lokale zgodnie z § 10 ust. 2, § 15 ust. 2 Regulaminu oraz poniższymi zasadami:
   a) dysponent lokalu jest użytkownikiem zamontowanych wodomierzy w lokalu, odpowiada za ich stan techniczny i użytkowanie,
   b) Spółdzielnia zobowiązana jest do przeprowadzenia wymiany lub legalizacji wodomierzy raz na 5 lat zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami z funduszu remontowego nieruchomości, dysponentowi lokalu nie wolno dokonywać samodzielnej wymiany wodomierza, a Spółdzielnia nie zwraca kosztów poniesionych z tego tytułu,
   c) wszelkie naruszenie plomb, ingerencja w pracę wodomierza lub samowolny demontaż wodomierzy jest równoznaczne z odstąpieniem Spółdzielni od naliczania zużycia wody w oparciu o wskazania wodomierzy i powoduje rozliczanie według stawki obowiązującego ryczałtu,
   d) dysponent lokalu zobowiązany jest do udostępnienia lokalu po wcześniejszym uzgodnieniu terminu, w celu dokonania kontrolnego odczytu wodomierzy jak i kontroli stanu technicznego instalacji wodociągowej. W przypadku odmowy skontrolowania stanu licznika i stanu instalacji wodociągowej w lokalu, Spółdzielnia odstąpi od naliczania zużycia wody w oparciu o wskazania wodomierza i będzie rozliczać lokal jak lokal nieopomiarowany, o czym dysponent lokalu zostanie powiadomiony pisemnie,
   e) w przypadku konieczności wykonania robót w lokalu uzasadniających rozplombowanie wodomierza, powyższe prace należy zgłosić w Spółdzielni. Pracownicy Spółdzielni dokonają odczytu wodomierza przed rozplombowaniem i po ponownym zaplombowaniu oraz dokonają kontroli instalacji wodociągowej,
   f) na żądanie Spółdzielni dysponent lokalu jest zobowiązany do udostępnienia wodomierzy zainstalowanych w lokalu celem dokonania odczytu w określonych terminach zgodnie z wcześniejszym zawiadomieniem.

Ewidencja i rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

§ 9

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów ekonomiczno- gospodarczych. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność tak, że różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
4. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

Koszty eksploatacji lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży

§ 10

1. Koszty centralnego ogrzewania.
   1) całkowite koszty zakupu energii cieplnej od MPEC dla realizacji centralnego ogrzewania obejmują:
      a) opłatę stałą, na którą składają się opłaty:
         - za moc zamówioną, stanowiącą iloczyn wielkości zapotrzebowania ciepła dla danego budynku i ceny 1 MW za moc zamówioną w okresie rozliczeniowym dla danej grupy taryfowej,
         - za przesył, stanowiącą iloczyn wielkości zapotrzebowania ciepła dla danego budynku i ceny 1 MW za przesył energii cieplnej w okresie rozliczeniowym dla danej grupy taryfowej,
         - abonamentową,
      b) opłatę zmienną, na którą składają się opłaty:
         - za zużytą energię dla centralnego ogrzewania, stanowiącą iloczyn dostarczonego ciepła w sezonie grzewczym według wskazań ciepłomierza w węźle cieplnym i ceny 1 GJ wg taryfy cieplnej MPEC zatwierdzonej przez URE,
         - za przesył, stanowiącą iloczyn dostarczonego ciepła dla centralnego ogrzewania danego budynku według wskazań ciepłomierza w węźle cieplnym i ceny 1 GJ według taryfy ciepła,
         - za nośnik ciepła, stanowiący iloczyn 1 m^3 wody uzdatnionej uzupełniającej instalację c.o. i taryfowej stawki ceny 1 m^3.
   2) koszty dostawy energii cieplnej przypadające na poszczególne budynki mieszkalne są określane zgodnie ze wskazaniami urządzeń pomiarowych MPEC dla centralnego ogrzewania przedstawionymi na fakturach zawierających:
      a) opłaty stałe płatne co miesiąc w okresie rozliczeniowym,
      b) opłaty zmienne płatne co miesiąc w sezonie grzewczym,
   3) za powierzchnię ogrzewaną centralnie w budynku uważa się:
      a) powierzchnie użytkowe lokali w których zainstalowane są grzejniki c.o.,
      b) powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o. ogrzewaną pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń (np. przedpokój, wc, łazienka) wchodzących w skład lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
   4) do powierzchni ogrzewanej centralnie w budynku nie wlicza się:
      a) powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, pralni, suszarni, wózkowni, strychów i piwnic,
      b) powierzchni klatek schodowych, korytarzy oraz śmietników (także z zainstalowanymi grzejnikami c.o.),
      c) powierzchni garaży w budynkach z zabudowanymi garażami (os. Albertyńskie 17, 18, 19, 20, 34, 35),
   5) do rozliczeń kosztów c.o., dla celów ustalenia stawki opłat, przyjmuje się okres 12 miesięcy (od 01 lipca do 30 czerwca roku następnego),
   6) w budynkach niewyposażonych w podzielniki kosztów ciepła rzeczywisty koszt przypadający na 1 m^2 powierzchni użytkowej oblicza się dzieląc całkowity koszt dostawy energii cieplnej do budynku (zgodnie z ust.1. pkt 1) przez powierzchnię użytkową lokali (mieszkalnych

i użytkowych), znajdujących się w budynku, oraz przez ilość miesięcy w przyjętym okresie obrachunkowym (zgodnie z ust. 2 pkt 5).

2. Rozliczanie kosztów energii cieplnej.

1) rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, w oparciu o odczyty podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych na grzejnikach w poszczególnych lokalach, dokonuje firma rozliczeniowa zgodnie z:
   a) umową rozliczeniową zawartą ze Spółdzielnią,
   b) uzgodnionymi szczegółowymi zasadami indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w lokalach, wyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania.
2) rozliczanie sumy opłaty stałej i zmiennej następuje dla poszczególnych węzłów cieplnych wg podziału.
   a) część stałą od dostawcy ciepła **(koszty stałe - opłata stała)** - dzielona proporcjonalnie do m^2 powierzchni użytkowej lokali (koszty mocy zamówionej, przesyłu, ogrzania pomieszczeń wspólnych, energii utraconej na wentylacje i innych opłat stałych)
   b) część zmienną od dostawcy ciepła (opłata zmienna):

      % udział kosztów zmiennych, dzielony proporcjonalnie do wskazań podzielników z uwzględnieniem współczynników korygujących zależnych od mocy grzejnika, a także współczynników wyrównawczych zużycia ciepła na ogrzewanie wynikające z położenia lokalu w bryle budynku, w tym także **% udział komfortu cieplnego,**
      % udział kosztów stałych wspólnych, przeznaczonych na pokrycie kosztów ogrzewania: pomieszczeń wspólnego użytku (grzejniki na klatkach schodowych, w suszarniach, itp.), koszty z pionów i gałązek przyłączeniowych.

      - koszty ogrzania pomieszczeń wspólnych określa się procentowo, biorąc pod uwagę stosunek mocy grzejników w pomieszczeniach wspólnych do mocy grzejników zainstalowanych w lokalach,
      - koszty energii utraconej na wentylacje określa się procentowo, bazując na obliczeniowym udziale energii potrzebnej do ogrzania powietrza wentylacyjnego.
3) W rozliczaniach uwzględnia się współczynniki wyrównawcze. Współczynnik wyrównawczy dla danego lokalu, wylicza się jako stosunek najmniejszej w danym budynku wartości obliczeniowego zapotrzebowania ciepła do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu, do wartości obliczeniowego zapotrzebowania na ciepło do ogrzewania, przypadającego na jednostkę powierzchni użytkowej lokalu dla którego współczynnik jest wyznaczany. Współczynniki wyrównawcze ustala się zawsze dla całego lokalu, a nie dla poszczególnych pomieszczeń.
4) Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania następuje zgodnie z przyjętym algorytmem rozliczeniowym. Rozliczenie indywidualne zawiera wyliczenie należności za koszty ogrzewania i koszty rozliczenia ciepła, dokonane przez firmę rozliczeniową, uwzględniające pomniejszenie o wysokość wpłat zaliczkowych.
5) Rozlicznie kosztów centralnego ogrzewania lokali lub pomieszczeń niewyposażonych w podzielniki kosztów ogrzewania z przyczyn leżących po stronie użytkownika lokalu lub w pomieszczeniach w których użytkownik lokalu zlikwidował grzejniki odbywa się poprzez podwojenie średnich kosztów ogrzania 1 m^2 danej nieruchomości przez ilość m^2 danego lokalu.
6) Dla rozliczeń przy wykorzystaniu wskazań podzielników kosztów ogrzewania, dostarczane są użytkownikowi, raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania wraz z poniższym zakresem informacji:

a) **dla budynku**:

1. ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
2. powierzchnię lub kubaturę budynku,
3. ilość pobranego ciepła przypadająca na 1 m^2 powierzchni lokali lub 1 m^3 kubatury,
4. koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
5. koszty stałe zakupu ciepła,
6. koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
7. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania,
8. porównanie średniego kosztu ogrzewania lokali w budynku na 1 m^2 powierzchni lokali, w tym samym okresie poprzedniego roku (w formie graficznej),
9. informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
10. informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
11. informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów.

b) **dla lokalu**:

1. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu,
2. ilość zarejestrowanych jednostek przez podzielniki kosztów ogrzewania w danym lokalu, skorygowanych przez współczynniki wyrównawcze,
3. wartość maksymalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
4. wartość minimalnego zużycia dla danego lokalu w sezonie grzewczym,
5. wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania,
6. wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów centralnego ogrzewania w następnym sezonie grzewczym,
7. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
8. porównanie ilości obliczeniowych jednostek zużycia do ilości obliczeniowych jednostek zużycia w nieruchomości w formie tabelarycznej,
9. porównanie kosztów centralnego ogrzewania/m^2 w tym samym okresie poprzedniego roku (w formie graficznej).

3. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków:

1) koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla budynków niskich (czteropiętrowych) ustala się odrębnie dla każdego budynku mieszkalnego w oparciu o sumę wskazań wodomierzy WMK zainstalowanych w danym budynku i przedstawiony na fakturach łączny koszt tej dostawy,

2) Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków dla budynków wysokich ustala się odrębnie dla każdego budynku mieszkalnego w oparciu o sumę wskazań wodomierzy WMK tzw. „wody niskiej" i wodomierza WMK do hydroforni tzw. „wody wysokiej" i przedstawiony na fakturach łączny koszt tej dostawy.
Budynki wysokie Niepodległości 5 i 6 oraz Albertyńskie 13, 14 i 15 posiadają wspólne hydrofornie. W hydroforniach tych z zestawu hydroforowego, osobnymi rurociągami (z zainstalowanymi na nich wodomierzami Spółdzielni) zasilane są poszczególne budynki. Dla tych budynków koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków ustala się odrębnie dla każdego budynku mieszkalnego w oparciu o sumę wskazań wodomierzy WMK tzw. „wody

niskiej" i wodomierza Spółdzielni zainstalowanego na rurociągu doprowadzającym wodę do budynku tzw. „wodę wysoką" (ze wspólnej hydroforni).
Faktura WMK określająca ilość i koszt dostarczonej wody do hydroforni wymaga dokonania podziału na poszczególne budynki w oparciu o wskazania wodomierzy Spółdzielni zainstalowane na rurociągach doprowadzających wodę do poszczególnych budynków. Różnicę pomiędzy odczytem wodomierza WMK a sumą odczytów wodomierzy Spółdzielni na rurociągach zasilających poszczególne budynki dzieli się proporcjonalnie do wskazań zużycia wody wodomierzy Spółdzielni i dodaje się do zużycia wody danego budynku.

3) koszty dostawy wody zawierają również opłatę abonamentową za wodomierze główne WMK. Wysokość opłaty abonamentowej obciąża wszystkie lokale korzystające z danego wodomierza WMK i jest ustalana zgodnie z uchwałami Rady Miasta Krakowa i komunikatami WMK. Wysokość opłaty abonamentowej obciąża wszystkie lokale w danej nieruchomości, a w wypadku budynków ze wspólną hydrofornią te budynki.
4) rozliczenia ilości i kosztów dostarczonej wody do budynku i odprowadzenia ścieków dokonuje się:
   a) dla lokali mieszkalnych i użytkowych (w tym garaży) opomiarowanych w oparciu o wskazania wodomierzy spełniających wszelkie normy instalacyjne i legalizacyjne,
   b) dla lokali mieszkalnych i użytkowych (w tym garaży) nieopomiarowanych przyjmując wartość ryczałtową w wysokości 10 m^3 na osobę na miesiąc,
   c) dla części wspólnych – w oparciu o wskazania wodomierzy wody zimnej i ciepłej; Spółdzielnia opomiarowuje wszystkie punkty poboru wody w częściach wspólnych budynku, a koszt zużycia wody w tych punktach zalicza się do kosztów eksploatacji danej nieruchomości,
5) występujące różnice pomiędzy wskazaniami urządzeń pomiarowych WMK a sumaryczną ilością wody zużytej wg wskazań wodomierzy Spółdzielni zainstalowanych w lokalach opomiarowanych i części wspólnej oraz według ryczałtów naliczonych w lokalach nieopomiarowanych rozlicza się na lokale opomiarowane, nieopomiarowane i część wspólną proporcjonalnie do zużycia wody wskazanego przez wodomierze w tych lokalach oraz części wspólnej,
6) w przypadku, gdy w danej nieruchomości wszystkie lokale oraz punkty poboru w części wspólnej są opomiarowane, różnice pomiędzy wskazaniami urządzeń pomiarowych WMK a sumaryczną ilością wody zużytej według wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach należy doliczyć proporcjonalnie do zużycia wody w poszczególnych lokalach oraz części wspólnej.

2[1]. Koszty podgrzania wody zimnej dla realizacji c.c.w.u.

1) całkowite koszty zakupu energii cieplnej od MPEC dla realizacji c.c.w.u. – podgrzania wody zimnej obejmują:
   a) opłatę stałą, na którą składają się opłaty:
      - za moc zamówioną, stanowiącą iloczyn wielkości zapotrzebowania ciepła dla podgrzania wody zimnej w danym budynku i ceny 1 MW za moc zamówioną w okresie rozliczeniowym dla danej grupy taryfowej,
      - za przesył, stanowiącą iloczyn wielkości zapotrzebowania ciepła dla podgrzania wody zimnej w danym budynku i ceny 1 MW za przesył energii cieplnej w okresie rozliczeniowym dla danej grupy taryfowej,
   b) opłatę zmienną, na którą składają się opłaty:
      - za zużytą energię stanowiącą iloczyn dostarczonego ciepła dla podgrzania wody,
      - zimnej w okresie rozliczeniowym według wskazań ciepłomierzy w węzłach cieplnym w danym budynku i ceny 1 GJ wg taryfy cieplnej MPEC zatwierdzonej przez URE,

- za przesył, stanowiącą iloczyn dostarczonego ciepła dla podgrzania wody zimnej w okresie rozliczeniowym według wskazań ciepłomierzy w węzłach cieplnym w danym budynku i ceny 1 GJ wg taryfy cieplnej MPEC zatwierdzonej przez URE,

2) koszty dostawy energii cieplnej przypadającej na poszczególne budynki mieszkalne są określone zgodnie ze wskazaniami urządzeń pomiarowych MPEC dla instalacji centralnej ciepłej wody użytkowej przedstawionymi na fakturach zawierających:
   a) opłaty stałe płatne na rzecz MPEC co miesiąc w okresie rozliczeniowym,
   b) opłaty zmienne płatne na rzecz MPEC co miesiąc w okresie rozliczeniowym.
3) dla rozliczeń dostarczane są użytkownikowi, przynajmniej raz w roku rozliczenia kosztów ogrzewania wraz z poniższym zakresem informacji:

a) dla budynku:

1. ilość pobranego ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej w budynku,
2. powierzchnię lub kubaturę budynku,
3. koszt pobranego ciepła w rozbiciu na koszty ogrzewania i koszty przygotowania ciepłej wody użytkowej,
4. koszty stałe zakupu ciepła,
5. koszty zmienne zakupu ciepła wynikające z ilości pobranego ciepła,
6. porównanie średniego koszt podgrzania wody w budynku na 1 m^2 powierzchni lokali, w tym samym okresie poprzedniego roku (w formie graficznej),
7. informacje kontaktowe do organizacji zrzeszających lokatorów budynków wielolokalowych,
8. informacje dotyczące stron internetowych, gdzie możliwe jest uzyskanie informacji o dostępnych środkach poprawy efektywności energetycznej,
9. informacje na temat procedur składania skarg oraz możliwości metod rozstrzygania sporów.

b) dla lokalu lub punktu poboru w części wspólnej:

1. ilość pobranych m^3 wody do podgrzania wg wskazań wodomierza w danym lokalu,
2. wielkość naliczonych zaliczek na poczet kosztów podgrzania centralnej ciepłej wody użytkowej,
3. wysokość miesięcznych zaliczek na poczet kosztów c.c.w.u. w następnym okresie rozliczeniowym,
4. saldo rozliczenia, w tym wysokość nadpłaty lub niedopłaty,
5. porównanie zużycia ciepłej wody w m^3 do zużycia ciepłej wody w m^3 w nieruchomości w formie tabelarycznej,
6. porównanie kosztów podgrzania wody (1 m^3) w tym samym okresie poprzedniego roku (w formie graficznej).

3. Koszt wywozu nieczystości stałych z danej nieruchomości rozlicza się na podstawie Ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z późniejszymi zmianami oraz obowiązującej na terenie miasta Kraków Uchwały Rady Miasta Krakowa jako opłaty lokalnej, która obejmuje:

1) opłatę dla nieruchomości z lokalami użytkowymi wynikającą z deklaracji,
2) opłatę dla nieruchomości bez lokali użytkowych wynikającą z deklaracji,
3) opłatę za najem pojemników,
4) opłatę za mycie i dezynfekcję pojemników,
5) opłatę za naprawę pojemników,

6) opłatę za najem i konserwację wiaty śmietnikowej (stałej lub przenośnej),
7) inne.

4. Podatek od nieruchomości wyliczany od lokalu w danej nieruchomości:
   1) od lokalu stanowiącego odrębną własność jest opłacany indywidualnie przez właściciela w Urzędzie Miasta Krakowa,
   2) od lokali stanowiących własność Spółdzielni (spółdzielcze lokatorskie prawo, spółdzielcze własnościowe prawo, najem) jest opłacany przez Spółdzielnię zgodnie ze stawkami określonymi przez Gminę, w zależności od wielkości udziału w nieruchomości wspólnej budynku, przypadającej na lokale stanowiące własność Spółdzielni w danej nieruchomości i określany dla każdego lokalu proporcjonalnie do 1 m^2 powierzchni użytkowej danego lokalu.
5. Koszty pakietu podstawowego telewizji kablowej rozliczane są odrębnie dla każdego lokalu mieszkalnego na podstawie zbiorczych umów zawieranych przez Spółdzielnię z operatorami telewizji kablowych.
6. Koszty energii elektrycznej dla oświetlenia piwnicy przynależnej do danego lokalu mieszkalnego są rozliczane wg ustalonego przez Zarząd Spółdzielni ryczałtu w oparciu o poniesione koszty.
7. Koszt energii elektrycznej dostarczanej do garażu wbudowanego w budynku os. Albertyńskie 17, 18, 19, 20, 34, 35 rozliczają dysponenci garaży indywidualnie według wskazań licznika energii elektrycznej dostawcy energii.

Koszty eksploatacji nieruchomości wspólnej dla nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i garażami.

§ 11

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej liczone do 1 m2 powierzchni użytkowej danej nieruchomości:
   1) podatek od nieruchomości dla części wspólnej w danej nieruchomości:
      a) od części wspólnej budynku dla lokali stanowiących odrębną własność i lokali stanowiących własność Spółdzielni (tj. spółdzielcze lokatorskie prawo, spółdzielcze własnościowe prawo, najem) jest opłacany przez Spółdzielnię zgodnie ze stawkami określonymi przez Gminę, w zależności od wielkości udziału współwłaściciela w nieruchomości wspólnej budynku, proporcjonalnie do 1 m2 powierzchni użytkowej danego lokalu,
      b) od gruntu:
         - dla lokalu stanowiącego odrębną własność jest opłacany indywidualnie przez właściciela w Urzędzie Miasta Krakowa proporcjonalnie do udziału właściciela w działce,
         - dla lokali stanowiących własność Spółdzielni (tj. spółdzielcze lokatorskie prawo, spółdzielcze własnościowe prawo, najem) jest opłacany przez Spółdzielnię zgodnie ze stawkami określonymi przez Gminę, w zależności od wielkości udziału w ogólnej powierzchni działki przypadającej na lokale stanowiące własność Spółdzielni w danej nieruchomości i określany dla każdego lokalu proporcjonalnie do 1 m2 powierzchni użytkowej danego lokalu,
   2) koszty utrzymania czystości nieruchomości wspólnej zgodnie z fakturami dla danej nieruchomości. W budynkach z wbudowanymi garażami (os. Albertyńskie 17, 18, 19, 20, 34, 35) i lokalami użytkowymi (os. Kościuszkowskie 6, Kolorowe 11a), garaże i lokale użytkowe ponoszą koszty utrzymania czystości tylko terenu działki,
   3) koszty utrzymania zieleni nieruchomości wspólnej na podstawie faktur,
   4) koszty energii elektrycznej nieruchomości wspólnej na podstawie faktur,

5) koszty eksploatacji dźwigów (konserwacja prosta, Urząd Dozoru Technicznego) na podstawie faktur,
6) koszty napraw bieżących części wspólnych nieruchomości wykonywanych przez firmy zewnętrzne – rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości na podstawie zarejestrowanych zleceń,
7) koszty materiałów zużytych przez GKR do napraw bieżących części wspólnych nieruchomości – rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości na podstawie zarejestrowanych zleceń,
8) koszty przeglądów technicznych budynków – według faktur dotyczących danej nieruchomości,
9) koszty usług kominiarskich - według faktur dotyczących danej nieruchomości,
10) koszty ubezpieczenia wynikające z polisy dla całej Spółdzielni przypadające proporcjonalnie dla danej nieruchomości,
11) koszty zarządzania Spółdzielni daną nieruchomością,
12) koszty remontów zasobów mieszkaniowych są rozliczane na każdą nieruchomość odrębnie zgodnie z „Regulaminem tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych" na podstawie faktur przedkładanych przez wykonawców zewnętrznych oraz zleceń dla robót zleconych służbie GKR.

Ewidencja i rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości mienia Spółdzielni

§ 12

1. Nieruchomości stanowiące w całości własność Spółdzielni, zgodnie z art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych:
   1) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
   2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli,
   3) nieruchomości niezabudowane.
2. Wykaz nieruchomości obejmujący numery ewidencyjne działek zakwalifikowanych jako mienie wspólne Spółdzielni, działek zakwalifikowanych jako mienie Spółdzielni przeznaczone do korzystania przez nieruchomości danego osiedla i działek zakwalifikowanych jako mienie Spółdzielni przeznaczone do korzystania przez określone nieruchomości ustalony jest na podstawie uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie.
3. Ewidencji podlegają następujące koszty poszczególnych nieruchomości mienia Spółdzielni:
   1) podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie,
   2) koszty utrzymania czystości nieruchomości,
   3) koszty utrzymania zieleni nieruchomości,
   4) koszty energii elektrycznej nieruchomości,
   5) koszty napraw bieżących wykonywanych przez firmy zewnętrzne,
   6) koszty materiałów zużytych przez GKR do napraw bieżących nieruchomości,
   7) koszty przeglądów technicznych,
   8) koszty ubezpieczenia wynikające z polisy dla całej Spółdzielni przypadające proporcjonalnie dla danej nieruchomości.
   9) koszty zarządzania Spółdzielni daną nieruchomością,
   10) koszty remontów.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do korzystania przez nieruchomości danego osiedla są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości danego osiedla. Rozliczenie kosztów następuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych i garaży danego osiedla.

5. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do korzystania przez określone nieruchomości są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości, którym to mienie służy. Rozliczenie kosztów następuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych i garaży danych nieruchomości.
6. Koszty mienia wspólnego Spółdzielni są ewidencjonowane i rozliczane na wszystkie nieruchomości zabudowane lokalami mieszkalnymi i garażami proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali mieszkalnych i garaży.

Ewidencja i rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zabudowanych garażami wolnostojącymi

§ 13

1. Koszty eksploatacji i utrzymania garaży wolnostojących i garaży wbudowanych są ewidencjonowane i rozliczane w ramach tej nieruchomości, w której są położone.
2. Boks garażowy położony na działce 47/1 os. Dywizjonu 303, uczestniczy w całkowitym koszcie eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej działki 48/27 os. Dywizjonu 303 zespół I, proporcjonalnie do 1 m^2 powierzchni użytkowej boksów garażowych położonych na tych działkach.
3. Boksy garażowe położone na działkach 49/1 i 50/5 os. Dywizjonu 303, uczestniczą w całkowitym koszcie eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej działki 48/31 os. Dywizjonu 303 zespół III, proporcjonalnie do 1 m^2 powierzchni użytkowej boksów garażowych położonych na tych działkach.

Koszty eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych, użytkowych (w tym garaży) i miejsc postojowych

§ 14

1. Dysponenci lokali mieszkalnych, użytkowych (w tym garaży) i miejsc postojowych:
   1) ponoszą opłaty zależne od Spółdzielni, o których mowa w § 15, w szczególności dotyczące zarządzania, eksploatacji oraz funduszu remontowego – w części przypadającej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej danego lokalu lub miejsca postojowego,
   2) ponoszą opłaty niezależne od Spółdzielni, o których mowa w § 15, w szczególności za media, wywóz odpadów oraz podatki i opłaty publicznoprawne,
   3) jeżeli stanowią własność Spółdzielni – obciążone są dodatkowo czynszem najmu, stanowiącym wynagrodzenie Spółdzielni jako właściciela, w wysokości określonej w umowie najmu.
2. W przypadku, gdy lokal lub miejsce postojowe stanowiące własność Spółdzielni nie jest wynajęte, koszty zależne i niezależne od Spółdzielni pokrywa Spółdzielnia jako właściciel, w części przypadającej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tego lokalu lub miejsca postojowego.

Ustalanie opłat za używanie lokali mieszkalnych, użytkowych (w tym garaży) i miejsc postojowych

§ 15

Na rachunku dla dysponenta lokalu mieszkalnego, użytkowego (w tym garażu) i miejsca postojowego wyszczególnia się następujące pozycje:

1. Koszty zależne od Spółdzielni (ustalane przez Radę Nadzorczą):
   1) **opłata „Zarządzanie"** – na pokrycie kosztów funkcjonowania i obsługi Spółdzielni, w szczególności wynagrodzeń, materiałów i usług biurowych, teleinformatycznych i pocztowych, mediów, podatków oraz innych kosztów ogólnego zarządu, które nie stanowią kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości ani mienia Spółdzielni (w tym mienia osiedli),
   2) **opłata „Eksploatacja nieruchomości"** – na pokrycie kosztów eksploatacji danej nieruchomości,
   3) **opłata „Fundusz remontowy nieruchomości"** – na pokrycie kosztów funduszu remontowego danej nieruchomości,
   4) **opłata „Eksploatacja mienia Spółdzielni"** – na pokrycie kosztów eksploatacji mienia Spółdzielni, które służy wszystkim członkom, z wyłączeniem kosztów, o których mowa w pkt 1 i 5,
   5) **opłata „Eksploatacja mienia Spółdzielni (osiedle)"** – na pokrycie kosztów eksploatacji mienia Spółdzielni, które służy członkom danego osiedla, z wyłączeniem kosztów, o których mowa w pkt 1 i 4,
   6) **opłata „Fundusz remontowy osiedla"** – na pokrycie kosztów funduszu remontowego danego osiedla.
2. Koszty niezależne od Spółdzielni (ustalane przez Zarząd):
   1) **opłata „Woda i ścieki"** – wysokość opłaty za dostarczoną wodę do budynku i odprowadzenie ścieków przypadającą na poszczególne lokale ustala się przyjmując półroczne okresy rozliczeniowe tj. 1 stycznia – 30 czerwca i 1 lipca – 31 grudnia:
      - dla lokali mieszkalnych i użytkowych (w tym garaży) opomiarowanych – w oparciu o wskazania wodomierzy wody zimnej i ciepłej wody użytkowej zainstalowanych w lokalach i szafkach na klatkach schodowych,
      - dla lokali mieszkalnych i użytkowych (w tym garaży) nieopomiarowanych – przyjmując wartość ryczałtu w wysokości 10 m^3 na osobę na miesiąc,
      - dla części wspólnych – w oparciu o wskazania wodomierzy wody zimnej i ciepłej; Spółdzielnia opomiarowuje wszystkie punkty poboru wody w częściach wspólnych nieruchomości, a koszt zużycia wody w tych punktach zalicza się do kosztów eksploatacji danej nieruchomości,
        a) dysponenci lokali wnoszą co miesiąc zaliczkowe opłaty na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków w ustalonym okresie rozliczeniowym.
        Wysokość zaliczki ustalana dla każdego lokalu nie może być niższa od ustalonego poprawnie kosztu zużycia wody w poprzednim okresie obrachunkowym,
        b) jeżeli opłaty wniesione za dany okres rozliczeniowy z lokali opomiarowanych plus opłaty wniesione według zaliczek z lokali nieopomiarowanych dają przychód mniejszy od rzeczywistego kosztu dostawy wody do budynku (określonego w § 10 ust. 2), powstałą różnicę rozlicza się zgodnie z § 10 ust. 2, pkt 5,
        c) jeżeli opłaty wniesione za dany okres rozliczeniowy łącznie dają przychód większy od rzeczywistego kosztu dostawy wody do budynku (określonego w § 10 ust. 2), to dokonuje się stosownego zmniejszenia ilości m^3 rozliczeniowych, w stosunku do wniesionych wartości zaliczkowych,

d) w odniesieniu do budynków, w których wszystkie lokale są opomiarowane tj. wyposażone w wodomierze lokalowe, rozliczenia dokonuje się zgodnie z zapisem w § 10 ust. 2 pkt 6,

e) po zakończeniu okresu rozliczeniowego dokonuje się rozliczenia wniesionych zaliczek (w terminie do 30 dni po odczycie), określając wielkość nadpłaty lub kwotę do zapłaty przypadającą na każdy lokal,

f) w przypadku braku odczytu stanu wodomierzy w określonym przez Spółdzielnię terminie, do rozliczenia zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz naliczenia zaliczek na następny okres rozliczeniowy przyjmuje się za podstawę ilość zużytej wody w okresie poprzedzającym okres rozliczeniowy.

2) **opłata „Wodomierz główny"** – opłata abonamentowa obciążająca wszystkie lokale korzystające z danego wodomierza głównego dostawcy wody lub hydroforni,

3) **opłata „Centralne ogrzewanie"**:

a) dysponenci lokali mieszkalnych wyposażonych w instalację c.o. wnoszą co miesiąc zaliczkowe opłaty na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej w ustalonym okresie rozliczeniowym od 1 lipca do 30 czerwca roku następnego (okres rozliczeniowy wynosi 12 miesięcy),

b) wysokość opłaty za c.o. ustala Zarząd indywidualnie na każdy budynek w formie stawki przypadającej na 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w oparciu o:

- analizę kosztów dostawy energii cieplnej dostarczonej do budynku,
- w poprzednim okresie rozliczeniowym,
- wysokość stawek taryfowych obowiązujących w nowym sezonie grzewczym,
- przewidywany wzrost lub zmniejszenie wielkości zużycia ciepła w budynku.

Tak obliczona stawka jest jednolita dla wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych w budynku,

c) opłaty zaliczkowe mogą być zmieniane przez Zarząd w przypadku zmiany warunków dostaw ciepła, mających istotny wpływ na wysokość kosztów, np. zmiana stawek taryfowych MPEC lub znaczny spadek temperatur w stosunku do temperatur przewidywanych.

d) po zakończeniu okresu rozliczeniowego na podstawie faktur MPEC dla danego budynku mieszkalnego dokonuje się rozliczenia wniesionych zaliczek, określając wielkość nadpłaty lub kwotę należną do zapłaty przypadającą na każdy lokal mieszkalny w budynku.

4) **opłata „Centralna ciepła woda użytkowa"**:

a) przyjmuje się półroczne okresy rozliczeniowe tj. od 1 stycznia do 30 czerwca oraz od 1 lipca do 31 grudnia,

b) podstawą do rozliczenia, poniesionych przez Spółdzielnię kosztów podgrzania wody zimnej dla celów centralnej ciepłej wody użytkowej w danym budynku w okresie rozliczeniowym są wskazania wodomierzy wody ciepłej przynależnych do poszczególnych lokali. Cena podgrzania 1 m^3 wody ustalana jest jako iloraz całkowitego kosztu poniesionego przez Spółdzielnię w okresie rozliczeniowym i sumy zużytej wody w tym okresie wg wskazań wodomierzy wody ciepłej przynależnych do wszystkich lokali z instalacją centralnej ciepłej wody użytkowej w danym budynku. Całkowity koszt podgrzania wody zimnej dla danego lokalu w okresie rozliczeniowym określany jest jako iloczyn kosztu podgrzania 1 m^3 wody w danym budynku oraz ilości zużytej w tym okresie wody w danym lokalu wg wskazań wodomierza wody ciepłej,

c) odczyty wskazań urządzeń pomiarowych (wodomierzy) dokonywane są na koniec ostatniego miesiąca okresu rozliczeniowego,

d) po zakończeniu okresu rozliczeniowego dokonuje się rozliczenia wniesionych zaliczek (w terminie do 30 dni po odczycie) określając wielkość nadpłaty lub kwotę do zapłaty przypadającą na każdy lokal,
e) zaliczkę na kolejny okres rozliczeniowy ustala się odrębnie dla każdego lokalu w oparciu o faktyczne zużycie c.c.w.u., w poprzednim okresie rozliczeniowym z uwzględnienie zmiany cen. Zaliczka ta wprowadzana jest od drugiego miesiąca rozpoczynającego następny okres rozliczeniowy,
f) w przypadku powstania zaległości w należnościach za okres co najmniej dwóch kolejnych miesięcy, odłączana jest dostawa ciepłej wody użytkowej do danego lokalu. Przywrócenie dostawy następuje po spłacie zaległości wraz z odsetkami oraz pokryciu przez dysponenta lokalu kosztów odłączenia i ponownego uruchomienia dostawy wody ciepłej.

5) **opłata „Odpady komunalne"**:
a) dysponenci lokali wnoszą opłaty zaliczkowe określone na podstawie deklaracji,
b) opłaty pośrednie takie jak: najem pojemników, mycie i dezynfekcja pojemników, najem wiat stałych lub przenośnych, naprawę pojemników wlicza się jako składnik do stawki eksploatacyjnej nieruchomości naliczonej do 1 m² powierzchni użytkowej lokalu,
c) o sposobie rozliczania dla każdej nieruchomości kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi decyduje Zarząd Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6) **opłata „Podatek od nieruchomości"** – na pokrycie kosztów z tytułu podatku od nieruchomości (nie dotyczy lokali o ustanowionej odrębnej własności), ustalana na podstawie stawek uchwalanych przez Radę Miasta Krakowa. Koszty wynikające z tych opłat wylicza się proporcjonalnie do 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i garaży.

3. **Czynsz najmu** (ustalany przez Zarząd) – najemcy lokali mieszkalnych, użytkowych (w tym garaży) i miejsc postojowych będących własnością Spółdzielni uiszczają, oprócz opłat zależnych i niezależnych od Spółdzielni, miesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie najmu zawartej ze Spółdzielnią. Przez czynsz najmu należy rozumieć wynagrodzenie Spółdzielni jako właściciela za korzystanie z danego lokalu lub miejsca postojowego.

Ewidencja przychodów i pożytków z poszczególnych nieruchomości

§ 16

1. Przychody z opłat na eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych i garaży:
1) z danej nieruchomości,
2) z nieruchomości wspólnej,
3) z nieruchomości Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania,
ewidencjonuje się odrębnie dla każdego lokalu mieszkalnego i garażu.
2. Pożytki z nieruchomości wspólnej (np. z wynajmu schowków, dzierżawy powierzchni reklamowych na elewacjach budynków) ewidencjonowane są jako przychody nieruchomości w obrębie, w której powstały i służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
Wykaz pożytków zaliczanych do przychodów z nieruchomości wspólnej:
- reklamy na budynkach,
- schowki i pomieszczenia dodatkowe,
- energia elektryczna w piwnicy,

- energia elektryczna zużyta dla potrzeb internetu w budynkach,
- opłaty za łącza internetowe,
- opłaty za korzystanie z dachu,
- inne przychody.

3. Pożytki z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni a w szczególności z tytułu najmu lokali użytkowych i dzierżawy gruntów Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie części wydatków określonych w § 11 i § 12 obciążających członków Spółdzielni, a w szczególności dotyczących kosztów zarządzania nieruchomościami Spółdzielni.
   Wykaz pożytków zaliczanych do przychodów mienia Spółdzielni:
   - najem lokali użytkowych,
   - najem lokali mieszkalnych,
   - najem garaży,
   - najem boksów samochodowych,
   - najem miejsc postojowych,
   - dzierżawa gruntów,
   - udostępnianie powierzchni,
   - reklamy na mieniu Spółdzielni (pawilony, grunty stanowiące mienie Spółdzielni),
   - inne.
4. Spółdzielnia ma prawo pobierać pożytki za rzeczy należące do niej.

Zmiana wymiaru opłat za używanie lokalu mieszkalnego

§ 17

1. Opłaty, o których mowa w § 15 wnosi się co miesiąc z góry do 20 każdego miesiąca.
2. O zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić członków co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia obowiązana jest zawiadomić członków nie później niż na 3 miesiące na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego poprzedzającego ten termin.
3. Niedopłatę, wynikającą z rozliczenia za używanie lokalu, zarówno z tytułu wody, c.o., jak i c.w.u., dysponent lokalu winien wpłacić na rachunek Spółdzielni w terminie najbliższej płatności opłat za używanie lokalu.
4. Nadpłatę, wynikającą z rozliczenia za używanie lokalu zalicza się w pierwszej kolejności na pokrycie zadłużeń i odsetek związanych z danym lokalem. Pozostała część nadpłaty:
   a) na wniosek dysponenta lokalu, złożony w terminie 30 dni od otrzymania rozliczenia zwracana jest na wskazany przez niego rachunek bankowy;
   b) w razie braku wniosku dysponenta lokalu w terminie 30 dni od otrzymania rozliczenia, Spółdzielnia zalicza na poczet opłat za używanie lokalu.
5. Spółdzielnia jest zobowiązana, na żądanie członka Spółdzielni lub niebędącego członkiem Spółdzielni właściciela lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat. Członkowie Spółdzielni kalkulację wysokości opłat mogą kwestionować w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub na drodze postępowania sądowego.
6. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni mogą zasadność zmiany wysokości opłat kwestionować bezpośrednio na drodze sądowej.

7. W przypadku wystąpienia na drogę sądową członkowie spółdzielni, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu i właściciele niebędący członkami spółdzielni ponoszą opłatę w dotychczasowej wysokości.
8. Dysponent lokalu nie może potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu bez pisemnej zgody Spółdzielni.
9. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w § 15 Spółdzielnia pobiera odsetki w wysokości ustawowej.
10. Opłaty za doręczanie korespondencji poza zasoby Spółdzielni ustala się w następujący sposób:
    a) dysponenci lokali, którzy wskazali adres do korespondencji inny niż adres lokalu wnoszą dodatkowe opłaty na pokrycie kosztów wysyłania korespondencji,
    b) opłaty na pokrycie kosztów wysyłania korespondencji poza zasoby Spółdzielni ustalane są według obowiązującego taryfikatora Poczty Polskiej dla danego rodzaju przesyłki,
    c) kalkulacji opłat dokonuje Zarząd Spółdzielni w ten sposób, że ilość przesyłek przewidywaną na dany rok mnoży przez koszty opłaty obowiązującej dla danego rodzaju przesyłki z uwzględnieniem § 19 Statutu Spółdzielni, zaś powstałą kwotę rozbija na 12 miesięcy obciążając ułamkową częścią tej opłaty dysponenta lokalu wraz z opłatami eksploatacyjnymi obliczonymi w danym miesiącu.

§ 18

1. W ramach wnoszonych przez dysponentów lokali opłat Spółdzielnia zobowiązana jest zapewnić:
    a) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną,
    b) rozdział obowiązków Spółdzielni i dysponentów lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali określa:
        - w odniesieniu do członków Spółdzielni i właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni - „Regulamin obowiązków Spółdzielni w zakresie napraw lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami zwalniającymi lokale " uchwalony przez Radę Nadzorczą,
        - w odniesieniu do najemców – umowa najmu.

Ustalenia końcowe

§ 19

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą SM „VICTORIA" w dniu 25 września 2025 r., uchwałą nr 198/XII/2025 i wchodzi w życie w dniu 1 stycznia 2026 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Jerzy Dyląg

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Wiesław Sikora