REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI (GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI) I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOM DLA MŁODYCH".

Na podstawie § 62 ust.1 pkt.18 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych" uchwalono, co następuje:

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

1. Niniejszy regulamin, uchwalony na podstawie przepisów ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o spółdzielniach mieszkaniowych* oraz przepisów Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych", ustala zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości pozostających w zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych".
2. Definicje:
   1) lokal mieszkalny - rozumie się przez to wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół izb przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych i może stanowić zgodnie z art. 2 ustawy o własności lokali odrębną nieruchomość, przy czym za lokal mieszkalny uważa się również pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki;
   2) lokal o innym przeznaczeniu niż mieszkalny - rozumie się przez to wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne, i może stanowić zgodnie z art. 2 ustawy o własności lokali odrębną nieruchomość. Zalicza się do tych lokali: lokale użytkowe, garaże, wielostanowiskowe garaże z miejscami postojowymi
   3) nieruchomość - rozumie się przez to grunt niezabudowany bądź zabudowany budynkiem (budynkami) trwale z gruntem związanym, uregulowany w odrębnej księdze wieczystej bądź projektowany do wydzielenia w odrębną nieruchomość zgodnie z uchwałą uprawnionego organu Spółdzielni;
   4) nieruchomość wspólna – częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. Do części wspólnej nieruchomości zaliczamy w szczególności: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach, zadaszenia, rynny, okna w klatkach schodowych, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości;
   5) udział w nieruchomości wspólnej - rozumie się przez to udział lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, w danej nieruchomości;
   6) powierzchnia użytkowa lokalu w to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do lokalu, którą ujęto w inwentaryzacji stanowiącej podstawę do podjęcia uchwały w trybie art. 42 i 43 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych
   7) użytkownicy lokali – członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, właściciele lokali będący członkami, właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni, osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemcy lokali, użytkownicy lokali bez tytułu prawnego
   8) osoby zamieszkałe w lokalu – osoby zameldowane na pobyt stały lub czasowy oraz osoby faktycznie przebywające w lokalu

9) mienie Spółdzielni - nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danym osiedlu lub nieruchomości, a także grunty spółdzielni nie stanowiące odrębnych nieruchomości, oraz budowle, urządzenia, pomieszczenia i elementy małej architektury służące mieszkańcom osiedla lub nieruchomości

3. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości obejmuje: eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnych, eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

4. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz kosztów centralnej ciepłej wody użytkowej określa odrębny Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą zgodnie z przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. *Prawo energetyczne* (tekst jednolity Dz. U. z 2006 r. Nr 89, poz. 625 z późniejszymi zmianami).
5. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ewidencjonowane oddzielnie dla budynków stanowiących odrębne nieruchomości.
6. Podstawą do zaliczkowych rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ustalenia rocznych planów gospodarczo- finansowych Spółdzielni uchwalonych przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany w warunkach działania Spółdzielni, to dopuszczalna jest zmiana ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali. Podwyższenie opłat za używanie lokali mieszkalnych nie może jednak być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy, z wyjątkiem opłat za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, opłat za energię oraz opłat za wywóz nieczystości stałych.
7. Roczny plan gospodarczo-finansowy w zakresie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi tworzony jest na podstawie analiz kosztów poszczególnych nieruchomości poniesionych w poprzednim roku oraz prognozy tych kosztów na rok następny, a dla nieruchomości nowo zasiedlonych – na podstawie planowanych kosztów odnoszących się do podobnych eksploatowanych nieruchomości w zasobach Spółdzielni.
8. Okresem rozliczeniowym eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy, z wyjątkiem dostawy wody i odprowadzania ścieków, która w przypadkach określonych w § 4 jest rozliczana w okresach półrocznych.
9. Różnica między faktycznymi kosztami a przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w danym roku, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.
10. Fizycznymi jednostkami rozliczeniowymi poszczególnych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są :
    1) metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali o innym przenzaczeniu
    2) liczba osób zamieszkałych w lokalu,
    3) wskazania urządzeń zainstalowanych w lokalach, takich jak: wodomierze ciepłej i zimnej wody, podzielniki kosztów centralnego ogrzewania oraz liczniki poboru ciepła do centralnego ogrzewania.

II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI.

§2

1. Do kosztów związanych z utrzymaniem lokalu zalicza się w szczególności:
1) koszty centralnego ogrzewania

2) koszty dostawy centralnej ciepłej wody
3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków
4) koszty wywozu śmieci
5) koszty remontów i konserwacji tego lokalu.

2. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zalicza się w szczególności:

1) koszty centralnego ogrzewania
2) koszty dostawy centralnej ciepłej wody
3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków
4) koszty wywozu śmieci
5) koszty remontów i konserwacji
6) koszty utrzymania i konserwacji domofonów
7) opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości obciążający tę nieruchomość;
8) koszty ubezpieczenia nieruchomości;
9) koszty obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji technicznych;
10) koszty eksploatacji dźwigów osobowych i samochodowych;
11) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych;
12) koszty anteny zbiorczej
13) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości
14) koszty utrzymania terenów zielonych, ciągów pieszych i dróg osiedlowych
15) koszty ogólnego zarządzania Spółdzielni przypadające na daną nieruchomość.

3. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku, gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozliczane są:

1) w danej nieruchomości na lokale stanowiące własność spółdzielni i lokale stanowiące własność innych właścicieli – proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej,
2) wyodrębnione w sposób określony w punkcie „1" koszty dotyczące lokali stanowiących własność spółdzielni, rozliczane są na poszczególne lokale (zajmowane na zasadach spółdzielczych praw do lokalu, bez tytułu prawnego) proporcjonalnie do powierzchni udziałowej poszczególnych lokali. W dokumencie wyodrębnienia lokali, piwnice są przynależne do poszczególnych lokali mieszkalnych. Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości odbywa się proporcjonalnie do powierzchni udziałowej poszczególnych lokali mieszkalnych.

5. W stosunku do lokali użytkowych, z którymi związane jest lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu lub lokali stanowiących wyodrębnioną własność, obciążenie kosztami eksploatacji danej nieruchomości wspólnej może być inne wyższe niż określone w punkcie 4, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. W takim przypadku wielkość zwiększonego udziału w partycypacji w kosztach eksploatacji określa Zarząd i przedstawia do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej Spółdzielni.

§3

Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

1. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m^2 zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Zatwierdzane przez Radę Nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości, w zależności od ich stanu technicznego oraz wyposażenia (np. dźwigi, hydrofory).

1. W stosunku do lokali użytkowych, w tym garaży, stawki odpisów na fundusz remontowy mogą być inne niż dla lokali mieszkalnych. Wysokość tych stawek zatwierdza Rada Nadzorcza.
2. Działania techniczne polegające na modernizacji budynków nie są zaliczane do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i nie są uwzględniane w wysokości odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Zasady finansowania tych działań regulują odrębne przepisy obowiązujące w spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania celowe.
3. W rozliczeniu funduszu remontowego nieruchomości za dany rok wyodrębnia się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące:
   a) kwotę naliczonych odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
   b) kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danej nieruchomości,
   c) kwotę wynikającą z różnicy między poz. a) i poz. b) przechodzącą jako bilans otwarcia do rozliczenia w roku następnym.

§4

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków

1. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków obejmują koszty Spółdzielni związane z opłatami za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, uiszczanymi na rzecz usługodawców zewnętrznych. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków są rozliczane odrębnie dla każdego budynku.
2. W budynkach posiadających wodomierze główne, w których poszczególne ujęcia wody nie mają zainstalowanych wodomierzy indywidualnych, koszty ponoszone przez Spółdzielnię za dostawę wody do danego budynku oraz odprowadzanie ścieków rozlicza się proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób w danym lokalu. Osoba, której przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego obowiązana jest na żądanie Spółdzielni podać w formie pisemnej liczbę osób zamieszkałych w lokalu oraz informować o zmianach tej liczby. Jeśli w danym lokalu nie zamieszkuje żadna osoba, to lokal ten obciąża się kosztami przypadającymi na 1 osobę.
3. W budynkach posiadających wodomierze główne, w których poszczególne ujęcia wody mają zainstalowane wodomierze indywidualne, koszty ponoszone przez Spółdzielnię za dostawę wody do danego budynku i odprowadzanie ścieków rozlicza się na poszczególne lokale z wyodrębnieniem kosztu podstawowego ustalonego, jako iloczyn liczby m^3 zużycia wody w danym lokalu i ceny lm^3 (obejmującej dostawę wody i odprowadzanie ścieków).
4. W przypadku wystąpienia różnic wynikających z odczytu wskazań wodomierza głównego w budynku i sumy wskazań wodomierzy indywidualnych - różnica kosztów będzie rozliczona proporcjonalnie do indywidualnego zużycia wody w poszczególnych lokalach.
5. Opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków ustala się dla poszczególnych lokali zaliczkowo na okresy półroczne. Odczyty wskazań wodomierzy w lokalach dokonuje się dwa razy w roku tj. na koniec czerwca i koniec grudnia każdego roku.
6. Po upływie każdego okresu rozliczeniowego dokonuje się dla poszczególnych lokali rozliczenia różnicy między zaliczkowymi opłatami, a kosztami faktycznie przypadającymi na poszczególne lokale i ustala zaliczkę na przyszły okres.
7. Jeśli użytkownik danego lokalu uniemożliwia zainstalowanie wodomierzy lub uniemożliwia dokonywanie odczytu wskazań tych urządzeń, obciążenie tego lokalu kosztami dostawy wody i odprowadzania ścieków dokonuje się ryczałtowo. Ryczałt stanowi średnią z trzech odczytów najwyższych wielkości zużycia wody w lokalach o zbliżonej wielkości położonych w danej

nieruchomości.

8. Po upływie każdego okresu rozliczeniowego dokonuje się dla poszczególnych lokali rozliczenia różnicy między zaliczkowymi opłatami, a kosztami faktycznie przypadającymi na poszczególne lokale i ustala zaliczkę na przyszły okres. Spółdzielnia dokonuje rozliczenia wody dla danego budynku w terminie 1 miesiąca po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Wynik rozliczenia zostanie doręczony użytkownikowi lokalu w terminie 14 dni po dokonanym rozliczeniu. Reklamacje dotyczące rozliczeń można zgłaszać pisemnie do Spółdzielni w terminie do 14 dni po otrzymaniu rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane.
9. Zwrot nadpłaty dla użytkownika lokalu może nastąpić poprzez zaliczenie jej na poczet bieżących opłat za używanie lokalu. Zwrot z tytułu nadpłaty nie przysługuje w przypadku, gdy użytkownik jest zadłużony wobec Spółdzielni z jakiegokolwiek tytułu. W tym przypadku Spółdzielnia może zaliczyć kwotę nadpłaconą na poczet uregulowania występujących zaległości.
10. Stwierdzenie niedopłaty spowoduje wezwanie użytkownika do wpłacenia przedmiotowej kwoty w terminie określonym w doręczonym rozliczeniu, jednak nie krótszym niż 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
11. Spółdzielnia może naliczać ustawowe odsetki za zwłokę w przypadku nieterminowej wpłaty, o której mowa w ust. 9.
12. Odpowiedzialność za prawidłowe i terminowe rozliczenie kosztów zużycia wody ponosi Zarząd Spółdzielni, na którym spoczywa obowiązek wyjaśniania wszelkich wątpliwości powstałych na tle dokonanych rozliczeń, zgłoszonych zgodnie z punktem 7 niniejszego paragrafu.

§5

Koszty wywozu nieczystości stałych.

1. Koszty wywozu nieczystości stałych odpadów obejmują koszty Spółdzielni związane z opłatami za dzierżawę pojemników do składowania nieczystości oraz za wywóz tych nieczystości, uiszczanych przez Spółdzielnię na rzecz usługodawców zewnętrznych. Koszty wywozu nieczystości stałych ponoszonych na rzecz Gminy Miejskiej Kraków określa każdorazowo ustawa z dnia 13 września 1996r. *o utrzymaniu porządku i czystości w gminach* i uchwała Rady Miasta Krakowa.
2. Spółdzielnia zapewnia utrzymanie czystości i porządku poprzez:
   a) wyposażenie nieruchomości w pojemniki służące do zbierania odpadów komunalnych oraz utrzymywanie tych pojemników w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,
   b) prowadzenie we wskazanym zakresie selektywnego zbierania odpadów komunalnych, w tym informowanie o miejscach wyznaczonych na terenie Spółdzielni do selektywnego zbierania.
3. Spółdzielnia jest zobowiązana do składania deklaracji w przedmiocie gospodarowania odpadami komunalnymi zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Deklaracja dotyczy każdej nieruchomości oddzielnie. Spółdzielnia składa deklaracje za gospodarowanie odpadami na podstawie zebranych indywidualnych deklaracji w sprawie wyboru metody gospodarowania odpadami komunalnymi powstającymi w gospodarstwie domowym lub lokalu użytkowym, wypełnionymi przez członka bądź właściciela lokalu;
4. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Rozliczenie tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się:
   a) w budynkach nieposiadających lokali użytkowych, w zależności od liczby osób w gospodarstwie domowym,
   b) w budynkach posiadających lokale użytkowe, całkowite koszty pomniejszone o koszty wywozu śmieci w lokalach użytkowych dzieli się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych.

5. W budynkach, o których mowa w ust. 4 lit. a, mieszkańcy wnoszą opłaty zgodnie z wysokością opłat przyjętych w formie uchwały przez Zarząd Spółdzielni.
6. W budynkach, o których mowa w ust. 4 lit. b, Zarząd na podstawie przewidywanych kosztów wywozu śmieci ustala zaliczkę na poczet opłat.
7. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami wywozu śmieci jest uzależnione od rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej i wskaźników nagromadzenia śmieci opracowanych przez przedsiębiorstwa oczyszczania.
8. Koszty opłat dodatkowych za usługi związane z gospodarowaniem odpadami komunalnymi, o których mowa w ust. 1 lit. b regulowane są na podstawie faktur wystawionych przez firmę świadczącą usługi dodatkowe. Koszty te obciążać będą koszty gospodarowania odpadami w danej nieruchomości.
9. Korekta liczby osób zamieszkałych w danym lokalu, złożona na piśmie do 10-go dnia miesiąca przez członka Spółdzielni bądź właściciela lokalu skutkuje zmianą w naliczeniach opłat od 1-go dnia danego miesiąca. Natomiast złożenie takiej korekty po 10-tym dniu danego miesiąca skutkować będzie zmianą naliczenia opłat od 1-ego dnia następnego miesiąca po dacie jej złożenia.
10. Spółdzielnia ma obowiązek dokonywania terminowych wpłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi comiesięcznie, w terminie do 14-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego, w którym powstał obowiązek ponoszenia tej opłaty. Opłata dotyczy każdego miesiąca, w którym na danej nieruchomości zamieszkują mieszkańcy lub są wytwarzane odpady komunalne. Wysokość należności wynika ze złożonej deklaracji.
11. W przypadku zmiany danych większych niż 5% (ilości osób na danej nieruchomości) będących podstawą ustalenia wysokości należnej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi lub określonej w deklaracji ilości odpadów komunalnych powstających na danej nieruchomości, Spółdzielnia jest zobowiązana złożyć nową deklarację w terminie 14-tu dni od dnia nastąpienia zmiany. Opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi w zmienionej wysokości uiszcza się za miesiąc, w którym nastąpiła zmiana.
12. Koszty opłat, które zostały uiszczone na rzecz Gminy Miejskiej Kraków nie podlegają korektom.
13. Koszty wywozu nieczystości stałych, w skład, których wchodzą koszty opłat wymienione w ust. 1 lit. a i b w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi na rzecz Gminy Miejskiej Kraków ewidencjonuje się miesięcznie i rozlicza w rocznych okresach rozliczeniowych dla każdej nieruchomości odrębnie, jako pozycja rozliczeniowa kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
14. Wszelkie zmiany opłat lub zaliczek dla mieszkańców wprowadzi Zarząd na podstawie decyzji wydanej przez Gminę Kraków informując o tym użytkowników lokali.
15. W przypadku złożenia przez członka lub właściciela lokalu nieprawdziwych danych w oświadczeniu, w sprawie osób zamieszkujących dany lokal lub brak takiego oświadczenia, Zarząd Spółdzielni ma prawo naliczyć opłaty lub zaliczki na podstawie faktycznej ilości osób zamieszkałych w lokalu od dnia złożenia oświadczenia zawierającego nieprawdziwe dane lub od dnia powzięcia w/w wiadomości.
16. Różnica pomiędzy kosztami w zakresie kosztów wywozu nieczystości, a zaliczkami na poczet tej działalności, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§6

Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych

1. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Nie zalicza się do tych kosztów opłat związanych z korzystaniem z pakietów programowych operatorów telewizji kablowej. Opłaty te są odrębnym rodzajem działalności, nie zaliczanym do eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

2. Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych danej nieruchomości są rozliczane na poszczególne lokale.

§7

Koszty utrzymania domofonów.

1. Koszty utrzymania domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Rozliczenia kosztów utrzymania domofonów na poszczególne lokale podłączone do tej instalacji dokonuje się jednolicie, niezależnie od charakteru lokalu, jego powierzchni czy liczby zameldowanych lub zamieszkujących w nim faktycznie osób.

§ 8

Podatek od nieruchomości

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na:
   a) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
   b) podatek od lokali mieszkalnych,
   c) podatek od lokali użytkowych.
2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust. 1, poz. 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 o innym przeznaczeniu podatkiem wymienionym w ust. 1. poz. a dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a poz. c rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.

4. Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność rozlicza się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą.

§9

Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów

1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli charakter użytkownika powoduje zmniejszenie obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to odpowiednio obniża się obciążenie danego lokalu. Jeśli charakter lokalu powoduje wzrost obciążeń Spółdzielni opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu, to skutki tego wzrostu obciążają dany lokal.
3. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.

§10

Utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu.

1. Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, określonych w art. 40 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. *o spółdzielniach mieszkaniowych,* tj. nieruchomości zabudowanych urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli.
2. Do kosztów eksploatacji mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania zalicza się

w szczególności:

1) koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania, w tym:
   - utrzymania czystości i konserwacji zieleni,
   - drobne naprawy, remonty i przeglądy techniczne,
   - energia elektryczna
2) podatek od nieruchomości lub opłata za wieczyste użytkowanie,
3) inne koszty poniesione na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania.

3. Rada Nadzorcza Spółdzielni dokonuje corocznie podziału kosztów utrzymania nieruchomości wymienionych w ust. 2 na:
   a) koszty obciążające nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali,
   b) koszty obciążające inne rodzaje działalności Spółdzielni.
4. Koszty wymienione w ust. 2 są rozliczane na poszczególne lokale, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

III. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI.

§11

1. Na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty:
   a) członkowie Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
   b) członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni;
   c) właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz obowiązani są uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu;
   d) osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższego jednak od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, a przypadających na dany lokal; osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, ale uprawniona do lokalu zamiennego albo socjalnego, wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat, jakie byłaby obowiązana wnosić, gdyby stosunek prawny nie wygasł.
2. Określona w § 1 ust. 1 opłata obciążająca użytkownika danego lokalu będącego:
   a) członkowi Spółdzielni pomniejszana jest o przysługujący danemu członkowi udział w pożytkach z działalności Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
   b) właścicielem lokalu jest pomniejszana o przysługujący danemu właścicielowi udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.
3. Jeżeli część pomieszczeń ogólnego użytku w danej nieruchomości jest udostępniana czasowo do wyłącznego korzystania przez daną osobę (najem pomieszczenia ogólnego użytku), to osoba ta obowiązana jest wnosić z tego tytułu comiesięczny czynsz w wysokości określonej w umowie o udostępnienie pomieszczenia do wyłącznego korzystania. Opłaty te są:

a) pożytkiem z działalności Spółdzielni, jeśli Spółdzielnia jest wyłącznym właścicielem danej nieruchomości,
b) pożytkiem z nieruchomości wspólnej, jeśli dana nieruchomość jest współwłasnością dwu lub więcej osób.

4. Sprawy podatku od towarów i usług (VAT) należnego od opłat za używanie lokali regulują odrębne przepisy. Podatek VAT od opłaty za używanie danego lokalu podwyższa opłatę określoną według § 1.
5. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.
7. Za zapłatę opłat obciążających użytkownika lokalu, solidarnie z użytkownikami odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie.
8. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia może naliczać ustawowe odsetki za ~~zwłokę~~ opóźnienie.
9. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkownika lokalu co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić użytkownika lokalu, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
10. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym, którego tryb określa Statut Spółdzielni lub na drodze sądowej. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku zakwestionowania opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub na drodze sądowej, użytkownicy lokali ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości.
11. Opłaty za używanie lokali mogą być wnoszone za pomocą przelewów bankowych lub pocztowych na rachunek bankowy Spółdzielni.

IV. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI

§ 12

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należytym stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.
2. Podstawowy zakres obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali określa § 44 Statutu Spółdzielni i regulamin określający obowiązki Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych" i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami i najemcami zwalniającymi lokale uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Naprawy i wymiany wewnątrz lokali nie zaliczone do obowiązków Spółdzielni określone regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w § 44 Statutu i regulaminu opisanego w pkt. 2 obciążają użytkowników lokali poza opłatami uiszczanymi na rzecz Spółdzielni za używanie lokalu.
4. Koszty napraw wszelkich urządzeń wewnątrz lokalu lub poza nim i powstałych z winy

użytkownika lokalu lub osób korzystających z lokalu obciążają posiadacza lokalu.

5. Naprawy zaliczane do obowiązków użytkownika lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za dodatkową odpłatnością. Zlecenie Spółdzielni przez użytkownika lokalu wykonania tych prac wymaga formy pisemnej. Zlecenie określa zakres prac i koszt ich wykonania.
6. Wyrażając pisemną zgodę na dokonanie przez użytkownika lokalu zmian, o których mowa w § 44 Statutu Spółdzielnia winna określić warunki, na jakich te zmiany mogą być dokonane oraz skutki ich niezachowania. W przypadku wyrażenia zgody na wymianę stolarki okiennej Spółdzielnia zobowiązana jest poinformować użytkownika lokalu o konieczności zastosowania okien z mikro wentylacją bądź nawietrzakiem, pouczyć o sposobie użytkowania lokalu, konieczności jego wietrzenia, aby nie dopuścić do zagrzybienia i zatrucia spowodowanego brakiem wymiany powietrza.

V. BONIFIKATY W OPŁATACH ZA UŻYWANIE LOKALI I ODSZKODOWANIA

§13

1. W przypadku trwającej dłużej niż 3 dni przerwy w funkcjonowaniu dźwigu, zbiorczej anteny radiowo telewizyjnej, użytkownikom lokali przysługuje obniżka opłat w wysokości 1/30 danego składnika opłaty miesięcznej za każdy dzień przerwy w funkcjonowaniu tych urządzeń.
2. W przypadku obniżenia standardu użytkowania lokalu w wyniku niezadowalającego poziomu świadczonych usług lub niewykonywaniu przez Spółdzielnię obciążających ją remontów Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o przyznaniu członkowi użytkującemu ten lokal odszkodowania w formie obniżenia opłat za używanie lokalu. Przy przyznaniu odszkodowania Zarząd bierze pod uwagę przyznany już upust zgodnie z postanowieniami ust. 1. Podejmując taką decyzję ustala jednocześnie, jakie działania i w jakim terminie zostaną podjęte w celu poprawy warunków użytkowania lokalu. O podjętych działaniach w tych sprawach Zarząd informuje Radę Nadzorczą na najbliższym posiedzeniu.
3. Obniżki w opłatach (bonifikaty i odszkodowania) rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Kwoty udzielonych bonifikat i przyznanych odszkodowań stanowią zmniejszenie przychodów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§14

Traci moc Regulamin szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych" uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 18 grudnia 2006 r. Uchwałą Nr 36/XII/2006, a zmieniony Uchwałami Rady Nadzorczej Nr 30/XII/2010 z dn. 20.12.2010r., Nr 57/XII/2011 z dnia 19.12.2011 r. i Nr 14/III/2012 z dnia 27.03.2012, Tekst jednolity z dnia 21 maja 2012 r. Uchwałą Nr 23/V/2012, a zmieniony Uchwałami Rady Nadzorczej Nr 29/VIII/2013 z dnia 29 sierpnia 2013 oraz Uchwałą Nr 48/IX/2014 z dnia 22 września 2014 r.

§15

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych" w dniu 26 października 2015 roku Uchwałą Nr 65/X/2015 i obowiązuje od dnia uchwalenia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"Dom dla młodych"

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
"Dom dla Młodych"
30-619 Kraków, ul. Turniejowa 65

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
"Dom dla młodych"