

REGULAMIN

ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI (GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI) I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „RUCZAJ-ZABORZE”

I POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Niniejszy regulamin, uchwalono w oparciu o przepisy ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 82 ust. 2 Statutu,
2. Regulamin ma zastosowanie do osób posiadających tytuł prawny do lokalu i osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego zwanych w treści Regulaminu **użytkownikami lokali**.

Użytkownikami lokali są w szczególności:

- członkowie, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali,
- członkowie którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- członkowie posiadający odrębną własność lokalu,
- osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu,
- osoby nie będące członkami posiadające prawo odrębnej własności lokalu,
- osoby, które utraciły tytuł prawny do lokalu lecz nadal go zajmują,

§ 1

1. Regulamin ustala zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, które obejmują:
 - 1) obsługę eksploatacyjną nieruchomości,
 - 2) fundusze remontowe nieruchomości,
 - 3) dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
 - 4) wywóz nieczystości stałych,
 - 5) eksploatację dźwigów,
 - 6) utrzymanie zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych oraz opłaty za korzystanie z pakietu podstawowego telewizji kablowej,
 - 7) podatek od nieruchomości,
 - 8) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - 9) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach,
 - 10) utrzymanie mienia Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników wszystkich nieruchomości budynkowych Spółdzielni,
2. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, kosztów centralnej ciepłej wody oraz kosztów konserwacji i remontów instalacji domofonowych określone są w odrębnych regulaminach.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości jedno lub wielobudynkowych.
4. Podstawą ustalania opłat dla użytkowników 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 zależnych od Spółdzielni za używanie lokali mieszkalnych nie może jednak być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

5. Okresem rozliczeniowym eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy, z wyjątkiem dostawy wody i odprowadzania ścieków, których sposób rozliczenia określono w § 4 niniejszego Regulaminu.
6. Różnica między faktycznymi kosztami, a przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w danym roku, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi tej nieruchomości w roku następnym.
7. Jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (dla lokali mieszkalnych i użytkowych) są :
 - m² powierzchni użytkowej lokalu dla: eksploatacji, remontów, podatku od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie oraz centralnego ogrzewania w tych lokalach, w których nie są zainstalowane podzielniki kosztów,
 - osoba zamieszkująca w lokalu dla: eksploatacji dźwigów osobowych, wywozu śmieci, zużycia wody i odprowadzania ścieków,
 - lokalowe urządzenie pomiarowe
 - m³
 - lokal
 - inne jednostki
8. Rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w budynkach wyposażonych w wodomierze następuje w oparciu o zasady określone w § 4.
9. Jeśli dla rozliczania niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jednostką fizyczną jest m² powierzchni użytkowej lokali to powierzchnia ta obliczona jest wg pomiaru z natury w świetle wyprawionych ścian, z uwzględnieniem powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania. Tak obliczoną powierzchnię użytkową lokali określa operat wyodrębnienia samodzielnych lokali stanowiący podstawę podjęcia uchwały określającej przedmiot odrębnej własności lokali, sporządzony w oparciu o PN-70B/B-02365.
10. Jeśli dla rozliczenia niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości fizyczną jednostką rozliczeń jest osoba, to podstawą do rozliczenia jest faktyczna ilość osób zamieszkujących w lokalu, przy czym:
 - a) stan zamieszkania w lokalu na dzień 1 stycznia ustala Spółdzielnia na podstawie pisemnego oświadczenia użytkownika lokalu,
 - b) obowiązek zgłoszenia zmian ilości osób zamieszkałych w lokalu w okresie pomiędzy kolejnymi oświadczeniami, spoczywa na użytkownikach lokali,
 - c) zwolnienie od opłat naliczanych od osób następować będzie na podstawie oświadczenia głównego użytkownika lokalu lub potwierdzonego zaświadczenia odpowiedniej instytucji i obowiązuje od następnego miesiąca kalendarzowego, po dacie zgłoszenia oraz dotyczy sytuacji trwającej nie krócej niż 3 miesiące.

II ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

§ 2

Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości.

1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują:
 - a) utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu nieruchomości,
 - b) energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości oraz zasilania urządzeń technicznych z wyłączeniem dźwigów,

- c) wodę zużywaną na cele gospodarcze i opłatę abonamentową za wodomierz główny dla MPWiK oraz koszty związane z odczytami wskazań wodomierzy lokalowych.
 - d) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
 - e) udział w kosztach utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników jednej lub kilku nieruchomości.
 - f) udział w kosztach eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do korzystania przez wszystkich użytkowników.
 - g) prace konserwacyjne wykonywane systemem własnym i zleconym,
 - h) udział w kosztach zarządu ogólnego Spółdzielni,
 - i) inne koszty, które nie są zaliczane do pozycji od a) - h) związane z daną nieruchomością, w tym koszty napraw wszelkich uszkodzeń i dewastacji, jak np. wybitych szyb, zepsutych i zniszczonych klamek, skrzynek pocztowych itp.
2. Ponoszone przez spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
 3. W stosunku do lokali użytkowych i garaży obciążenie kosztami eksploatacji może być inne niż wynikające z ich powierzchni użytkowej, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza Spółdzielni.

§ 3

Oplaty na fundusz remontowy nieruchomości

1. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami na fundusz remontowy nieruchomości są ustalane według stawek w zł/m² w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Określone przez Radę Nadzorczą stawki opłat mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości, w zależności od ich stanu technicznego oraz wyposażenia (np. dźwigi, hydrofony, wodomierze budynkowe będące własnością Spółdzielni).
2. W stosunku do lokali użytkowych stawki opłat na fundusz remontowy nieruchomości w szczególnie uzasadnionych wypadkach mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych. Wysokość tego zwiększenia określa Rada Nadzorcza.
3. Działania techniczne polegające na ulepszeniu budynku (np. modernizacja budynku lub jego części, wymiana dźwigu) nie są zaliczane do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i nie są uwzględniane w wysokości opłat na fundusz remontowy nieruchomości. Zasady finansowania tych działań regulują odrębne przepisy ustawowe.

§ 4

Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków

1. Rozliczenie kosztów zużycia wody (zimnej i zimnej podlegającej podgrzaniu) i odprowadzenia ścieków dokonywane jest na poszczególne budynki według wskazania wodomierza głównego lub sumy wskazań wodomierzy głównych budynku (z wyłączeniem budynków o których mowa w ustępie 8).
2. Pod pojęciem wodomierza głównego rozumie się :
 - w przypadku budynku 5 kondygnacyjnego - wodomierz MPWiK.
 - w przypadku budynku liczącego więcej niż 5 kondygnacji:

- wodomierz MPWiK obsługujący wodę niską (dostarczaną bez użycia urządzeń hydroforowych),
 - wodomierz Sp-ni mierzący wodę wysoką (tj. dostarczaną przy pomocy urządzeń hydroforowych).
3. Obciążenie za zużycie wody dla budynku posiadającego 1 przyłączy wody niskiej i 1 przyłączy wody wysokiej, ustala się w oparciu o sumę wskazania wodomierza głównego na niskiej wodzie (wodomierz MPWiK) i wodomierza głównego na wysokiej wodzie (wodomierz Sp-ni), z uwzględnieniem różnicy na wysokiej wodzie, o której mowa w ustępie 5.
 4. Obciążenie za zużycie wody dla budynku posiadającego kilka przyłączy wody niskiej i kilka przyłączy wody wysokiej, ustala się w oparciu o sumę wskazań wodomierzy głównych na niskiej wodzie (wodomierze MPWiK) i wodomierzy głównych na wysokiej wodzie (wodomierze Sp-ni) z uwzględnieniem różnicy na wysokiej wodzie, o której mowa w ustępie 5.
 5. Różnica na wodzie wysokiej jest to różnica pomiędzy zużyciem określonym według wodomierza na hydroforni (wodomierz MPWiK), a sumą zużycia określonego według wodomierzy głównych na wysokiej wodzie (wodomierze Spółdzielni) budynków obsługiwanych z przedmiotowej hydroforni.
Różnica na wodzie wysokiej jest rozliczana proporcjonalnie do zużycia wody wysokiej w poszczególnych budynkach zasilanych z danej hydroforni.
 6. Obciążenie za zużycie wody dla budynku posiadającego 1 przyłączy wody niskiej ustala się w oparciu o wskazanie wodomierza głównego (wodomierz MPWiK).
 7. Obciążenie za zużycie wody dla budynku posiadającego kilka przyłączy wody niskiej, ustala się w oparciu o sumę wskazań wodomierzy głównych (wodomierze MPWiK).
 8. Kryteriów rozliczania kosztów zużycia wody na poszczególne budynki nie stosuje się w odniesieniu do budynków przy ul. Rostworowskiego 7, 9 ul. Lipińskiego 8, 10 oraz ul. Zachodnia 10, dla których przyjmuje się zasady określone odpowiednio w punktach 9 i 10.
 9. W odniesieniu do budynków przy ul. Rostworowskiego 7, 9 oraz ul. Lipińskiego 8, 10 posiadających wspólny węzeł cieplny i wspólne urządzenia pomiarowe na zimną i ciepłą wodę, wyliczenie zużycia wody dokonuje się według wskazania wodomierza głównego (wodomierz MPWiK) obsługującego dwa budynki.
 10. W odniesieniu do części spółdzielczej budynku przy ul. Zachodniej 10 zużycie zimnej wody dokonuje się według wskazania wodomierza głównego (wodomierz MPWiK), a zimnej wody skierowanej do podgrzania według zużycia określonego w fakturach wystawionych przez zarządcę części wojskowej budynku (przy uwzględnieniu sumy wskazań wodomierzy lokalowych części spółdzielczej i wojskowej i różnicy na ciepłej wodzie w przedmiotowym budynku).
 11. W przypadku uszkodzenia wodomierza głównego zamontowanego przez Sp-nię na wysokiej wodzie lub na instalacji wewnętrznej wody niskiej, zużycie wody za okres wyłączenia wodomierza z eksploatacji, tj. od daty ostatniego prawidłowego odczytu wodomierza do dnia jego wymiany lub naprawy będzie określone jako średnia zużycia wody z okresu 6 miesięcy jego prawidłowego działania lub okresu krótszego w przypadku nowo założonego wodomierza.

§ 5

Rozliczenie kosztów zużycia wody (zimnej i zimnej podlegającej podgrzaniu) i odprowadzenia ścieków

1. W lokalach wyposażonych w wodomierze podstawą rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody i wody zimnej podlegającej podgrzaniu, a także kosztów odprowadzenia ścieków są wskazania tych wodomierzy z uwzględnieniem różnic pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego w danym budynku, a sumą wskazań wodomierzy lokalowych w tym budynku.
2. W celu wyliczenia dla danego lokalu kosztów o których mowa w ust. 1 dokonuje się odczytu wodomierzy w lokalach i wodomierza głównego.
3. W przypadku, gdy wielkość wskazań wodomierza głównego jest wyższa od sumy wskazań wodomierzy lokalowych, zużycie wody w oparciu o wskazanie wodomierza lokalowego określa się wg wzoru podanego w ust. 4 uwzględniającego obciążenie ową różnicą (stratą) użytkowników lokali wyposażonych w wodomierze lokalowe:

4.

$$X = w_L + w_L \times \frac{W - w_g - \Sigma w}{\Sigma w}$$

gdzie:

X – obliczeniowe zużycie wody przepływającej przez wodomierz lokalowy, służący do określenia kosztów zużycia wody

w_L - ilość wody określona w oparciu o odczyt wodomierza lokalowego

W – ilość wody określona w oparciu o odczyt wodomierza głównego

w_g – zużycie wody gospodarczej, wody zużytej podczas awarii rurociągów i urządzeń, wody spuszczonej przy wykonywaniu różnych prac wymagających powyższej czynności oraz zużytej przez lokale nieopomiarowane

Σw – suma ilości wody wyliczona poprzez dodanie wskazań wszystkich wodomierzy lokalowych w rozliczonym budynku

5. Opłaty z tytułu zużycia wody dla lokali opomiarowanych pobiera się zaliczkowo za każdy miesiąc.
6. Określenie wysokości naliczanych opłat dokonuje się jeden raz w roku od 1 stycznia każdego roku kalendarzowego w oparciu o średnie zużycie wody w danym lokalu z 12 miesięcy, obejmujących okres od 1 czerwca do 31 maja z ostatnich 2 poprzedzających lat. Do czasu dokonania odczytów we wskazanych wyżej terminach za podstawę naliczeń przyjmuje się odczyty dokonane w terminach obowiązujących w 2006 roku. Dopuszcza się określenie wysokości naliczanych opłat na rok 2009 w oparciu o średnie zużycie wody w danym lokalu z 12-tu miesięcy obejmujących okres rozliczeniowy od stycznia do grudnia 2007 roku.
7. Średnie zużycie wody wprowadzone do naliczeń może być w ciągu roku zmienione na uzasadniony wniosek użytkownika lokalu (np. w związku ze zmianą ilości osób lub przewidywaną nieobecnością mieszkańca).
8. Rozliczenie następuje po upływie okresu rozliczeniowego, za który przyjmuje się okres od stycznia do maja i od czerwca do grudnia.
9. W razie zmiany użytkownika lokalu rozliczenie następować będzie z datą określoną w protokole zdawczo - odbiorczym w przypadku zamiany mieszkania lub datą sporządzenia odczytu na wniosek nowego użytkownika.

10. W przypadku gdy lokal nie posiada wodomierzy lub ich odczyt jest niemożliwy, lokal traktuje się jak nieopomiarowany, stosując do rozliczenia:
 - a) średnią zużycia wody w budynku, w którym znajduje się lokal, w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększona o 100 % dla lokali, w których użytkownicy uniemożliwili montaż, legalizację, wymianę, odczyt lub uszkodzili licznik bądź plomby wodomierza,
 - b) średnią zużycia wody w danym lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym w sytuacji gdy odczyt jest niemożliwy z przyczyn nie zawinionych przez użytkownika (np. zgłoszony remont, naprawa wodomierza, pobyt poza miejscem zamieszkania). W przypadku braku możliwości uzyskania ww. danych i awarii chociażby jednego z zamontowanych w lokalu wodomierzy, lokal zostanie rozliczony wg średniego zużycia dla danego budynku lub nieruchomości obliczonego zgodnie z zapisem § 5 ust. 6.
11. W przypadku nielegalnego poboru wody poza układem pomiarowym, lokal za okres rozliczeniowy zostanie rozliczony ryczałtem ustalonym wg § 5 ust. 10a), dodatkowo powiększonym o 50 %. W/w 50 % powiększa przychody nieruchomości.
12. Przywrócenie statusu lokalu opomiarowanego po spełnieniu określonych warunków, czyli udostępnienia lokalu do odczytu, udostępnienia lokalu do zaplombowania wodomierza może nastąpić od następnego pełnego okresu rozliczeniowego.
13. O wysokości dopłaty lub nadpłaty Spółdzielnia zawiadamia na piśmie. Dokonywanie przez użytkownika jakichkolwiek potrąceń przed otrzymaniem zawiadomienia nie jest dopuszczalne.
14. Koszt wody gospodarczej, wody zużytej podczas awarii rurociągów i urządzeń oraz nie pokryty koszt spuszczonej wody przy wykonywaniu prac wymagających powyższej czynności, obciąża koszty eksploatacji podstawowej nieruchomości, w której zlokalizowany jest rozliczany budynek.
15. Użytkownik jest zobowiązany do umożliwienia osobom upoważnionym przez Spółdzielnię dostępu do wodomierzy w celu dokonania odczytu i okresowego sprawdzenia prawidłowości działania.
16. O każdej awarii wodomierza, członek Spółdzielni zobowiązany jest natychmiast powiadomić Spółdzielnię, a za okres wyłączenia wodomierza z eksploatacji tj. od daty ostatniego prawidłowego odczytu wodomierza do dnia jego naprawy lub wymiany będzie on rozliczony wg średniego zużycia wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
17. W przypadku nowo zakładanych wodomierzy lub zmiany użytkownika lokalu ustala się zaliczkowe naliczenia odpłatności począwszy od następnego miesiąca po zaplombowaniu wodomierza przez pracownika Spółdzielni w wysokości 5m³ na osobę, do czasu pierwszego rozliczenia aktualnego okresu rozliczeniowego.
18. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów zużycia wody należy składać w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.

§ 6

Koszty wywozu nieczystości

1. Koszty wywozu nieczystości obejmują koszty usług firmy realizującej wywóz i utylizację odpadów komunalnych.
2. Koszty wywozu odpadów komunalnych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Liczba osób zamieszkałych w poszczególnych nieruchomościach ustalana jest na dzień 01.01. oraz 01.07. każdego roku i jest podstawą do wyliczenia miesięcznej należności za wywóz odpadów.

- Rozliczenia tych kosztów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych tej nieruchomości.
3. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami wywozu nieczystości stałych jest zgodne ze wskaźnikami firmy realizującej wywóz obowiązującymi dla danej branży.
 4. Opłaty za wywóz odpadów z lokali użytkowych ustala się w podziale na m² powierzchni użytkowej które, są zróżnicowane w zależności od charakteru prowadzonej działalności gospodarczej (np. sklep, biuro).
 5. Koszty wywozu odpadów nietypowych nie ujętych w umowie z firmą realizującą wywóz i utylizację odpadów komunalnych, zaliczane są w ciężar eksploatacji nieruchomości i rozliczane w stosunku do m² p.u.l.

§ 7

Koszty eksploatacji dźwigów

1. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną, konserwację tych urządzeń, energię elektryczną, nadzór techniczny, oraz naprawy w ramach umowy o konserwację dźwigów. Koszty większych remontów dźwigów są rozliczane w ramach funduszu remontowego nieruchomości. Wymiana dźwigu jest ulepszeniem budynku i zasady rozliczania kosztów tej wymiany określają odrębne przepisy ustawowe.
2. Koszty eksploatacji dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Kosztami eksploatacji dźwigów obciąża się tylko lokale położone w budynkach wyposażonych w dźwigi, położone powyżej najniższej kondygnacji, na której znajdują się drzwi wejściowe dźwigu. Rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów w przeliczeniu na jedną osobę w odniesieniu do osób zamieszkałych na I piętrze obniża się o 50%. Rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów na poszczególne lokale przyjmuje się mnożąc stawkę przez liczbę zamieszkałych osób. Odstępstwo od tej zasady uchwała na wniosek zainteresowanych Rada Nadzorcza.
4. Wysokość stawki za korzystanie z dźwigów osobowych przez użytkowników prowadzących działalność gospodarczą (lokal użytkowy) ustala na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza.

§ 8

Koszty utrzymania zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych i koszty utrzymania pakietu podstawowego telewizji kablowej

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

§ 9

Podatek od nieruchomości

1. Koszty podatku od nieruchomości wyliczone na podstawie uchwały właściwego organu Gminy Kraków obejmujące:

- a) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
 - b) podatek od lokali mieszkalnych i pozostałych części budynków,
 - c) podatek od lokali użytkowych,
- są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem wymienionym w ust. 1, 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 użytkowych 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 od następnego miesiąca, w którym podpisano akt notarialny przenoszący własność.
 5. Podatek dotyczący nieruchomości, które nie wchodzą w skład żadnej nieruchomości budynkowej, ale są przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali w określonych nieruchomościach obciążają koszty eksploatacji tych nieruchomości.
 6. Podatek dotyczący nieruchomości które są mieniem Spółdzielni, a przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni obciąża koszty eksploatacji wszystkich nieruchomości budynkowych.

§ 10

Oplaty za wieczyste użytkowanie gruntów

1. Oplaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości gruntowych wyliczone są na podstawie decyzji właściwego organu Gminy Kraków i ewidencjonowane oraz rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie nieruchomości gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współwłaścicielem prawa wieczystego użytkowania gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.
Jeżeli akt notarialny przenoszący własność został zawarty do 31.03 danego roku to właściciel lokalu rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu (Gmina) za cały ten rok.
Jeżeli akt notarialny przenoszący własność zostanie zawarty po tym terminie to właściciel lokalu zwraca Spółdzielni zapłaconą z góry za cały rok należną opłatę, a z Gminą rozlicza się od następnego roku po którym został zawarty akt notarialny.
4. Oplaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości, które nie wchodzą w skład danej nieruchomości ale są przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali w określonych nieruchomościach obciążają koszty eksploatacji tych nieruchomości.
5. Oplaty dotyczące nieruchomości które są mieniem Spółdzielni, a przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni obciążają koszty eksploatacji wszystkich nieruchomości budynkowych.

§ 11

Utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni

1. Wyodrębnia się koszty utrzymania nieruchomości Spółdzielni określonych w art. 40 pkt 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tj.

- nieruchomości zabudowanych urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków.
2. Koszty utrzymania nieruchomości wymienionych w ust.1 obejmują mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników wszystkich nieruchomości budynkowych zgodnie z zał. nr 1 ,
 3. Koszty wymienione w ust. 2 są rozliczane na poszczególne nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w tej nieruchomości.

III USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 12

1. Na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty:
 - a) posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 1 ust. 1 i 2,
 - b) właściciel lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 1 ust. 1 pkt 1 – 6 i 9, 10 oraz ust. 2,
 - c) najemca lokalu użytkowego wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 1 ust. 1 pkt 3 i 4 oraz ust. 2 i czynsz najmu ustalony zgodnie z umową najmu,
 - 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 rzeczywistych kosztów ponoszonych w nieruchomości, w której znajduje się lokal,
 - e) koszty określone w § 1 ust.1 pkt 3, 7, 8 i ust. 2 przypadające na lokal służący potrzebom własnym Spółdzielni, obciążają koszty działalności Spółdzielni.
2. Określona w § 2 ust. 1 opłata użytkownika danego lokalu będącego:
 - a) członkiem Spółdzielni, jest pomniejszana o przysługujący danemu członkowi udział w pożytkach z działalności Spółdzielni
 - b) użytkownikiem lokalu z wyłączeniem osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu jest pomniejszana o udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej,
3. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni wnoszą miesięczne opłaty na fundusz remontowy w terminach i w sposób obowiązujący członków Spółdzielni.
4. 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 wnieść 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.
5. 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.
6. 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 opłaty, o których mowa w § 1 ust. 1 i 2, solidarnie z użytkownikami lokali mieszkalnych odpowiadają stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
 8. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 15 dnia miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę. W wyjątkowo uzasadnionych przypadkach Zarząd może odstąpić od naliczania odsetek.
 9. O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Zmiana wysokości czynszu najmu lokalu mieszkalnego jest dokonywana w trybie określonym ustawą o ochronie praw lokatorów. Na żądanie użytkownika lokalu, spółdzielnia jest obowiązana przedstawić kalkulację opłat.
 10. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat w postępowaniu wewnątrz-spółdzielczym, którego tryb określa statut spółdzielni, lub w drodze sądowej. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłat bezpośrednio na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.
 11. Opłaty za używanie lokali winny być wnoszone na rachunek bankowy Spółdzielni.

IV POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13

Z dniem 31 grudnia 2006r. traci moc Regulamin szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni w dniu 08.10.1996 Uchwałą Nr 168 z późniejszymi zmianami.

§ 14

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w dniu **19 grudnia 2006r. Uchwałą Nr 239** i zawiera zmiany wprowadzone **Uchwałą Nr 70/2007 z dnia 27.03.2007 r.**, **Uchwałą nr 41/2008 z dnia 18.12.2008 r.**, **Uchwałą nr 63/2009 z dnia 08.04.2009 r.**, **Uchwałą 189 z dnia 15.10.2009 r.**, **Uchwałą Nr 193 z dnia 05.11.2009 r.**, **Uchwałą Nr 87 z dnia 26.05.2010 r.** oraz **Uchwałą nr 47 z dnia 19.05.2011 r.**

Jednolity tekst regulaminu został zatwierdzony w dniu 19.05.2011 r. Uchwałą nr 47/2011 i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.