

**REGULAMIN USTALANIA OPŁAT ORAZ ROZLICZANIA KOSZTÓW  
GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I LOKALAMI UŻYTKOWYMI W  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WIDOK„ W KRAKOWIE**

**A. PODSTAWY PRAWNE.**

**§1**

1. ustawa z dnia 16 września 1982 roku - Prawo spółdzielcze ( Dz. U. z 2018 r. poz. 1285 ze zmianami),
2. ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r. poz. 845 ze zmianami),
3. ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ( Dz. U. z 2019 r. poz. 737 ze zmianami),
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „WIDOK”,
5. Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni i ogólnie obowiązujące przepisy prawa,
6. Ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dn. 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. z 2017 poz. 328 ze zmianami),
7. Ustawa Prawo energetyczne z dn.10.04.1997 r. (Dz.U. z 2019 r.. poz. 755, ze zmianami),
8. Rozporządzenie Ministra Energii z dnia 22 września 2017 r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło(Dz. U. 2017. poz. 1988.),
9. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21.06.2001 (Dz.U. z 2018 r. poz. 1234 ze zmianami),
10. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 865 ze. zmianami),
11. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2019 r. poz. 351 ze zmianami),
12. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2018 r. poz. 1454 ze zmianami),
13. Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2018 r. poz. 2174 zezmianami).

**B. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§2**

Ilekoć w niniejszym regulaminie jest mowa bez bliższego określenia o:

1. **„Dysponencie lokalu”** -należy rozumieć osobę lub osoby fizyczne lub prawne:
  - 1) będące członkami Spółdzielni, które posiadają:

- a. lokatorskie prawo do lokalu,
  - b. własnościowe prawo do lokalu,
  - c. prawo o odrębnej własności lokalu,
- 2) nie będące członkami Spółdzielni, które posiadają:
- a. prawo do odrębnej własności lokalu,
  - b. umowy najmu lokalu,
  - c. zajmują lokal bez tytułu prawnego.
2. **„Właścicielu lokalu”** - należy przez to rozumieć osobę fizyczną lub prawną, która posiada odrębną własność lokalu, dla której jest założona księga wieczysta.
3. **„Nieruchomość wspólną”**- należy przez to rozumieć nieruchomość przypadającą w częściach ułamkowych więcej niż jednemu właścicielowi, w tym Spółdzielni. Nieruchomość wspólną stanowią: nieruchomość gruntowa przynależna do nieruchomości wraz z infrastrukturą oraz wszystkie części i urządzenia nieruchomości budynkowej, które nie służą do wyłącznego użytku dysponentów lokali, między innymi fundamenty, ściany z kanałami wentylacyjnymi i spalinowymi, stropy, korytarze, klatki schodowe, zsypy, piony instalacji elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, suszarnie, dachy, kominy oraz elementy elewacji, jak rynny, rury spustowe, ofasowania. Elementy infrastruktury nieruchomości stanowią w szczególności: drogi, chodniki, zieleń, place zabaw, wiaty śmietnikowe itp. położone na działce gruntowej, przynależnej do nieruchomości.
4. **„Mieniem Spółdzielni”** są:
- 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, 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, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego;
  - 3) nieruchomości niezabudowane, a to nieruchomości, które pozostają w majątku Spółdzielni po ustanowieniu odrębnej własności lokali oraz jednocześnie są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu a nie przynależą do poszczególnych nieruchomości, w tym m.in.: drogi osiedlowe, chodniki, zatoki parkingowe, fragmenty infrastruktury technicznej, place zabaw dla dzieci, tereny rekreacyjne, budynki techniczne i lokale użytkowe położone poza obrębem nieruchomości budynkowych.

### §3

- 1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi dotyczy lokali mieszkalnych, lokali użytkowych w tym garaży oraz terenów będących w użytkowaniu wieczystym lub stanowiących własność Spółdzielni, wraz z drogami, chodnikami, ciągami pieszo - jezdni, parkingami, placami zabaw, budynkami technicznymi oraz urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego.
- 2. Niniejszy regulamin określa:
  - a. rodzaje kosztów związanych z utrzymaniem zasobów lokalowych Spółdzielni,

- b. zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z dysponentami lokali oraz z osobami zajmującymi lokale bez tytułu prawnego,
- c. zasady ustalania wysokości opłat ponoszonych przez dysponentów lokali oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego.

## C. KOSZTY

### §4

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

### §5

Do kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zalicza się:

1. koszty eksploatacji i konserwacji nieruchomości,
2. koszty zużycia wody i odprowadzenia ścieków,
3. koszty centralnego ogrzewania lokalu,
4. koszty wywozu nieczystości komunalnych,
5. koszty zużycia ciepłej wody użytkowej,
6. koszty zużycia energii elektrycznej,
7. koszty zużycia gazu,
8. koszty podatków i opłat gminnych,
9. koszty eksploatacji dźwigów osobowych,
10. koszty konserwacji i napraw domofonów,
11. koszty ubezpieczenia,
12. koszty odpisów na fundusze remontowe,
13. koszty zbiorczego dostarczania sygnału RTV.

### §6

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi dzielą się na:

1. Koszty bezpośrednie, które powstają w bezpośrednim związku z daną nieruchomością,
2. Koszty pośrednie, które nie można przyporządkować do konkretnych nieruchomości, do których zalicza się:
  - a. koszty związane z eksploatacją, konserwacją i remontami nieruchomości, stanowiących mienie Spółdzielni, przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące lub użytkujące lokale w określonych budynkach lub osiedlu,
  - b. koszty związane z działalnością społeczną oświatową i kulturalną, w zakresie obciążającym członków Spółdzielni,
  - c. koszty ogólnego zarządu, które zgodnie z corocznymi uchwałami Rady Nadzorczej są rozliczane według udziału procentowego przychodów na wskazane działalności.

Obciążają one każdą nieruchomość w takiej proporcji, jaka wynika z sumy powierzchni użytkowych wszystkich lokali w danej nieruchomości do sumy powierzchni ogółem, ujętych w załączniku do Regulaminu.

#### §7

1. Koszty, o których mowa w §5 są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości.
2. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla poszczególnych nieruchomości przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z rokiem kalendarzowym, w oparciu o roczny plangospodarczy Spółdzielni, uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Po zakończeniu roku kalendarzowego dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla poszczególnych nieruchomości. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

### **D. POŻYTKI**

#### § 8

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni mogą przeznaczyć wszczegółności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz na prowadzenie działalności społeczno, oświatowo-kulturalnej, jak również zasilenie funduszy własnych Spółdzielni.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom tych lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

#### § 9

1. Dysponenci lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz dysponenci garaży nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w §8 ust.1.
2. Najemcy lokali będących własnością Spółdzielni, jak również osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokalu nie czerpią korzyści z pożytków i innych przychodów wymienionych w §8 ust.1 i 2.

### **E. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GZM**

#### **I. Jednostki rozliczeniowe**

## §10

1. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- a. 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- b. gospodarstwo domowe,
- c. osoba,
- d. lokal,
- e. udział w nieruchomości wspólnej,
- f. jednostki wynikające ze specyfikacji urządzeń pomiarowych,
- g. nieruchomość,
- h. ilość opróżnianych kontenerów na nieczystości komunalne.

## §11

1. Jednostkę 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu stosuje się do rozliczenia:

- a. kosztów eksploatacji i konserwacji,
- b. kosztów centralnego ogrzewania w lokalach, które nie są opomiarowane w liczniki ciepła lub nie posiadają podzielników kosztów centralnego ogrzewania na warunkach określonych w Regulaminie Rozliczania Kosztów Centralnego ogrzewania,
- c. podatków i opłat gminnych,
- d. kosztów remontów nieruchomości w tym: budynków, instalacji, urządzeń i infrastruktury,
- e. regulowania przez spółdzielnię zobowiązań z tytułu zaciągniętych kredytów lub przedłużonych terminów płatności za wykonane prace remontowe,
- f. kosztów pośrednich określonych w §6, w części przypadającej na daną nieruchomość.

2. Za powierzchnię użytkową lokalu przyjmuje się powierzchnię określoną prawomocną uchwałą Zarządu o przedmiocie odrębnej własności lokalu, sporządzoną na podstawie art. 42 i art. 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 roku wraz z późniejszymi zmianami.

## §12

1. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na osoby stale zamieszkujące lub faktycznie korzystające z lokalu, dotyczy wydatków z tytułu:

- a. zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach, które nie są opomiarowane,
- b. ciepłej wody użytkowej w lokalach, które nie są opomiarowane,
- c. wywozu nieczystości komunalnych,
- d. eksploatacji dźwigów,
- e. zużycie energii elektrycznej na klatkach schodowych budynków,
- f. opłat wynikających z odrębnych przepisów.

### §13

1. Za osobę zamieszkałą w lokalu uważa się osobę zamieszkałą dłużej niż 14 dni, bez względu na tytuł prawny do lokalu, potwierdzoną stosownym oświadczeniem.
2. Zmiany liczby osób zamieszkałych:
  - a. na dysponencie lokalu spoczywa obowiązek zgłoszenia zmiany liczby zamieszkujących ten lokal. Zgłoszenia należy dokonać w terminie 14-tu dni od zmiany liczby osób zamieszkałych w danym lokalu,
  - b. w przypadku nie zgłoszenia osób faktycznie zamieszkałych w danym lokalu, Zarząd Spółdzielni ma prawo pobrania należnej opłaty za 3 lata wstecz, licząc od daty ujawnienia zamieszkania osób, chyba że zainteresowany wykaże odpowiednimi dokumentami, iż stwierdzony stan zamieszkiwania jest krótszy,
  - c. zapisy zawarte w § 13 pkt 2 b nie dotyczą narodzin i zgonów, których terminy biegną od dnia miesiąca następnego po zaistniałym fakcie.
3. W przypadku lokalu, w którym nie jest zameldowana ani też faktycznie nie zamieszkuje ani jedna osoba, opłaty nalicza się jak dla jednej osoby – nie dotyczy za wyjątkiem rozliczenia opłat za wywóz nieczystości stałych komunalnych, w tym przypadku zadeklarowania, że nie mieszka w lokalu żadna osoba Spółdzielnia nie nalicza tej opłaty.
4. W przypadku braku deklaracji dotyczącej ilości osób faktycznie zamieszkałych w lokalu, zostanie przyjęta do naliczania tych opłat ilość osób wynikająca z powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu, a to:
  - lokal mieszkalny o powierzchni do 24 m<sup>2</sup> - 2 osoby,
  - lokal mieszkalny o powierzchni od 24,1 do 32 m<sup>2</sup> - 3 osoby,
  - lokal mieszkalny o powierzchni od 32,1 do 40 m<sup>2</sup> - 4 osoby,
  - lokal mieszkalny o powierzchni od 40,1 do 48 m<sup>2</sup> - 5 osób,
  - lokal mieszkalny o powierzchni od 48,1 m<sup>2</sup> - 6 osób.

W miesiącu następnym po ustaniu członkostwa w SM „Widok” Spółdzielnia nalicza opłaty mieszkaniowe jak dla osób nie będących członkami SM „Widok”.

### § 14

Rozliczenie kosztów:

- a. rozliczenie kosztów określonych w Regulaminie rozpoczyna się od daty uzyskania tytułu prawnego do lokalu, zamiany lub nabycia, a także od daty postawienia lokalu do dyspozycji przez Spółdzielnię, a w przypadku osób zamieszkałych bez tytułu prawnego od dnia ich zamieszkania w lokalu,
- b. zaprzestanie naliczania kosztów następuje począwszy od następnego miesiąca kalendarzowego od daty zgłoszenia wniosku.

## §15

Lokal jako jednostkę rozliczeniową stosuje się do rozliczenia:

- a. kosztów konserwacji domofonów,
- b. kosztów ciepłej wody użytkowej w zakresie opłaty stałej za zamówioną moc cieplną.

## §16

Wysokość udziału w nieruchomości wspólnej stosuje się przy rozliczeniu podatków i opłat na rzecz gminy.

## §17

W lokalach, w których są zainstalowane sprawne i legalizowane urządzenia pomiarowe zużycia zimnej wody, centralnej ciepłej wody użytkowej, energii cieplnej lub podzielniki kosztów centralnego ogrzewania, koszty z tych tytułów rozliczane są w oparciu o wskazania tych urządzeń.

## **II. Rozliczenie kosztów eksploatacji i konserwacji zasobów mieszkaniowych**

## §18

1. Koszty eksploatacji i konserwacji zasobów mieszkaniowych obejmują m.in.:

- a. koszty konserwacji, w tym:
  - koszty kontroli stanu technicznego instalacji gazowej,
  - koszty kontroli przewodów kominowych,
  - koszty kontroli instalacji elektrycznej,
  - koszty kontroli instalacji odgromowej,
  - koszty konserwacji instalacji alarmowej,
  - koszty konserwacji instalacji przeciwooblodzeniowej,
  - koszty urządzeń p-poż. klatek schodowych,
  - koszty instalacji sanitarnych, wodno-kanalizacyjnych, gazowych, c.o.,
  - pozostałe prace konserwacyjne i awaryjne nieruchomości,
- b. koszty sprzątania,
- c. koszty ubezpieczenia nieruchomości,
- d. osobowy fundusz płac,
- e. koszty ogólnego zarządzania, w tym koszty zarządzania dźwigami osobowymi,
- f. koszty utrzymania związane z eksploatacją danej nieruchomości oraz nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące lub użytkujące lokale w określonych budynkach,
- g. pozostałe koszty eksploatacji.

2. Wszystkie w/w koszty ewidencjonowane są zgodnie z Zakładowym Planem Kont.

## §19

1. Koszty eksploatacji i konserwacji zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i konserwacji jest rok kalendarzowy.
2. Koszty eksploatacji i konserwacji rozlicza się na powierzchnię użytkową wszystkich samodzielnych lokali mieszkalnych i użytkowych w danej nieruchomości, w tym garaży zajmowanych przez dysponentów lokali. Nie obciąża się kosztami eksploatacji i konserwacji lokali i pomieszczeń ogólnego przeznaczenia jak: pralnie i suszarnie domowe, przechowalnie wózków itp.
3. Jeżeli suma naliczonych opłat zaliczkowych w danej nieruchomości na pokrycie kosztów eksploatacji i konserwacji przewyższy poniesione z tego tytułu koszty, nadwyżkę zarachowuje się na poczet przychodów nieruchomości roku następnego.
4. Jeżeli suma naliczonych opłat zaliczkowych w danej nieruchomości na poczet pokrycia kosztów eksploatacji i konserwacji jest mniejsza od poniesionych z tego tytułu kosztów, niedobór zarachowuje się w ciężar kosztów roku następnego.
5. Miesięczne zaliczkowe opłaty dla dysponentów lokali w danej nieruchomości na poczet pokrycia kosztów eksploatacji i konserwacji w kolejnym okresie rozliczeniowym przypadające na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali lub udziały w nieruchomości wspólnej, ustalane są w oparciu o roczny plan gospodarczy z uwzględnieniem wyników finansowych w tej pozycji kosztów za poprzednie okresy rozliczeniowe oraz planowanych pożytków, o których mowa w §8. Uchwałę w sprawie ustalenia miesięcznych zaliczkowych opłat, podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.
6. Rada Nadzorcza może na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej- ustalić zwiększenie obciążenia z tytułu utrzymania nieruchomości wspólnej, właścicieli lokali o innym przeznaczeniu, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
7. Dopuszcza się zmianę wysokości miesięcznej zaliczki na poczet pokrycia kosztów eksploatacji i konserwacji nieruchomości w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadkach konieczności poniesienia nieplanowanych wydatków lub powstania okoliczności niezależnych od Spółdzielni.
8. Opłaty z tytułu najmów.
  - a. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego uiszczają Spółdzielni miesięczne opłaty za jego używanie, którego elementem składowym są przypadające na ten lokal koszty jego utrzymania.
  - b. Osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, ale uprawniona do lokalu zamiennego albo socjalnego, wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu albo opłat, jakie byłaby obowiązana wносить, gdyby stosunek prawny nie wygasł.



### **III. Rozliczanie kosztów centralnego ogrzewania**

#### **§20**

1. Poniesione przez spółdzielnię koszty centralnego ogrzewania ewidencjonowane są na poszczególne budynki, a okresem rozliczeniowym z dysponentami lokali jest rok rozliczeniowy.
2. Wynikowe koszty centralnego ogrzewania budynków rozliczane są na poszczególne lokale wg. odrębnych zasad ustalonych w Regulaminie rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej SM „WIDOK” w Krakowie, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

### **IV. Rozliczanie kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków**

#### **§21**

1. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków odbywa się indywidualnie dla każdego budynku, na podstawie wskazań wodomierzy zainstalowanych na przyłączach do budynku.
2. Koszty jakie ponosi Spółdzielnia z tytułu dostarczenia wody i odprowadzenia ścieków do poszczególnych lokali podlegają półrocznym rozliczeniom z dysponentami lokali
3. Koszty opłat abonamentowych od głównych wodomierzy jakie ponosi Spółdzielnia na rzecz dostawcy wody, koszty wody przeznaczone na cele techniczne i gospodarcze oraz różnice pomiędzy sumą kosztów zużycia wody i odbioru ścieków rozliczonych z dysponentami lokali, a kosztami zakupu wody i ścieków danej nieruchomości, obciążają koszty eksploatacji danej nieruchomości.
4. Ilość odprowadzonych z lokalu ścieków przyjmuje się równą ilości zużytej w tym lokalu wody.
5. Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków rozliczane są na poszczególne lokale oraz części wspólne budynku wg zasad ustalonych w Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości komunalnych obowiązującym w SM „Widok” w Krakowie, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

### **V. Rozliczanie kosztów wywozu nieczystości komunalnych**

#### **§22**

Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości i obejmują:

1. Koszty opłat na rzecz Gminy Miejskiej Kraków, w ramach których realizowany jest przez Gminę wywóz nieczystości stałych.

2. Koszty opłat dodatkowych za usługi związane z gospodarowaniem odpadami komunalnymi takie jak:
  - a. koszty wynajmu pojemników,
  - b. koszty mycia i dezynfekcji pojemników,
  - c. koszty wywozu odpadów zielonych (trawy, gałęzi drzew, krzewów i żywopłotów),
  - d. koszty wywozu odpadów niebezpiecznych, chemikaliów, akumulatorów, baterii, świetlówek, jarzeńówek, itp.,
  - e. koszty wywozu odpadów elektrycznych i elektronicznych,
  - f. inne koszty wywozu odpadów nałożone przez Gminę Miejską Kraków, wynikające z faktur wystawionych dla Spółdzielni przez usługodawcę. Ewidencjonowane i rozliczane są w kosztach eksploatacji jako utrzymanie osiedla, dla każdej nieruchomości odrębnie.
3. Rozliczenie kosztów z Gminą:
  - a. wysokość kosztów ustalona jest na podstawie obowiązujących uchwał Rady Miasta Krakowa oraz złożonych przez Spółdzielnię deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla poszczególnych nieruchomości.
  - b. Spółdzielnia zobowiązana jest do wnoszenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi do 14 dnia każdego miesiąca kalendarzowego, w którym powstał obowiązek ponoszenia tej opłaty.
  - c. koszty opłat na rzecz Gminy Miejskiej Kraków wynikające z deklaracji nie podlegają korektom.
4. Koszty wywozu nieczystości stałych rozliczane są na lokale wg zasad ustalonych w Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości komunalnych, obowiązującym w SM „Widok” w Krakowie, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

## **VI. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji dźwigów osobowych**

### **§23**

1. Koszty utrzymania dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną, koszty polisy ubezpieczeniowej, energii elektrycznej zużytej do ich działania, koszty dozoru technicznego, koszty rozmów z aparatów zainstalowanych w windach.
2. Koszty utrzymania dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Rozliczenia kosztów utrzymania dźwigów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób. Mieszkania usytuowane na I piętrze ponoszą opłatę w wysokości 50% stawki. Mieszkania usytuowane na parterze nie ponoszą kosztów eksploatacji dźwigów.

## **VII. Zasady rozliczania kosztów konserwacji i remontów domofonów**

### **§24**

1. Koszty konserwacji instalacji domofonowej.

- a. Koszty konserwacji domofonów ustalane są na podstawie wynegocjowanej stawki ryczałtowej wynikającej z umowy zawartej z konserwatorem. Obejmują one:
    - naprawę układu elektronicznego,
    - naprawę linii przesyłowych,
    - naprawę elementów kaset przyzywowych,
    - wymianę rygla elektromagnetycznych,
  - b. Koszty konserwacji domofonów pokrywają wszyscy dysponenti lokali, którzy są podłączeni do instalacji domofonowej. Podstawą finansowania w/w kosztów jest miesięczna stawka ustalana przez Zarząd Spółdzielni.
  - c. jednostką rozliczeniową jest lokal.
2. Koszty remontów instalacji domofonowej rozliczane są w ramach funduszu remontowego nieruchomości.

### **VIII. Zasady rozliczania kosztów pakietu podstawowego telewizji kablowej**

#### **§25**

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi z tytułu podłączenia lokalu do telewizji kablowej (pakiet podstawowy), rozliczane są na podłączone lokale wg indywidualnych zgłoszeń dysponentów lokali. Dysponenti lokali obowiązani są zawiadamiać Spółdzielnię o nawiązaniu lub rozwiązaniu umowy z telewizją kablową w zakresie pakietu podstawowego, rozliczanego za pośrednictwem Spółdzielni.

Do stawki za korzystanie z podstawowego pakietu telewizji kablowej doliczana jest stała opłata z tytułu obsługi.

### **IX. Zasady rozliczania kosztów energii elektrycznej**

#### **§26**

1. Koszty zużycia energii elektrycznej są ustalane na podstawie faktur i wynikają z odczytów liczników na poszczególnych budynkach.
2. Podział kosztów energii elektrycznej następuje według miejsc zużycia energii na:
  - a. indywidualny punkt świetlny w piwnicy oraz w pomieszczeniu dodatkowym i obciąża każdego dysponenta lokalu mieszkalnego oraz dysponenta lokalu mieszkalnego posiadającego zawartą umowę na korzystanie z pomieszczenia dodatkowego,
  - b. oświetlenie wewnętrzne zbiorowe w budynkach pięciokondygnacyjnych – obciąża każdego dysponenta lokalu mieszkalnego zamieszkałego w tych budynkach,
  - c. oświetlenie wewnętrzne zbiorowe w budynkach wysokich (posiadających windy) – obciąża każdego dysponenta zamieszkałego w budynku /od osoby/, przy czym dla lokali powyżej parteru jest ujmowane w kosztach eksploatacji dźwigów,
  - d. oświetlenie wewnętrzne w budynku przy ul. Balickiej 14B w klatkach bez wind - obciążeni są dysponenti każdego mieszkania w budynku przy ul. Balickiej 14B,
  - e. oświetlenie zewnętrzne terenu w budynku przy ul. Balickiej 14B – obciążeni są dysponenti każdego mieszkania w budynku przy ul. Balickiej 14B,
  - f. koszty oświetlenia mienia Spółdzielni ponoszą wszyscy dysponenti lokali mieszkalnych.

## **X. Zasady rozliczania kosztów działalności społeczno, oświatowo -kulturalnej**

### **§27**

1. Koszty statutowej działalności społeczno, oświatowo- kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię nalicza się kwotowo na poszczególne lokale. Kwoty obciążające lokale mieszkalne i lokale użytkowe ustala Rada Nadzorcza.
2. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
3. Pożytki i inne przychody uzyskane w danym roku z nieruchomości, na których zlokalizowany jest Klub Osiedlowy „Jordanówka” SM Widok, służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości.
4. Do pożytków z nieruchomości zalicza się w szczególności:
  - a) dochody z reklam na ścianach, dachach Klubu,
  - b) wynajem pomieszczeń wspólnych w Klubie,
  - c) dzierżawa terenu wchodzącego w zakres w/w nieruchomości.

## **F. FUNDUSZE REMONTOWE**

### **XI. Zasady rozliczania kosztów remontów**

### **§28**

1. Podstawę prawną tworzenia funduszy stanowi Statut Spółdzielni oraz rzeczowy plan remontów na dany rok gospodarczy, uchwalony przez Radę Nadzorczą. Jednostką rozliczeniową jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
2. Spółdzielnia tworzy:
  - 1) Centralny Fundusz Remontowy powstający:
    - a. z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami oraz osoby, którym przysługują lokale na podstawie umowy najmu,
    - b. z innych źródeł finansowania.
  - 2) Fundusz Remontowy Nieruchomości powstający:
    - a. z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami oraz osoby, którym przysługują lokale na podstawie umowy najmu,
    - b. z innych źródeł finansowania.

## § 29

1. Centralny Fundusz Remontowy Spółdzielni jako całość winien być wykorzystany na finansowanie gospodarki remontowej związanej z mieniem Spółdzielni, w tym między innymi: na konieczne remonty wynikające z decyzji organów Nadzoru Budowlanego, Sanepidu, Urzędu Dozoru Technicznego itp., oraz remonty urządzeń rekreacyjno – sportowych.
2. W przypadku wolnych środków Centralny Fundusz Remontowy (mienia Spółdzielni) może być przeznaczony na dofinansowanie remontów w poszczególnych nieruchomościach:
  - urządzeń infrastruktury technicznej,
  - sieci technicznego uzbrojenia terenu,
  - sieci dróg, chodników, parkingów, małej architektury
  - lokali własnych spółdzielni, w tym biura, warsztaty,
  - mienia Spółdzielni, służącego do użytku wspólnego Spółdzielni, jak ośrodki (lokale użytkowe, tereny),
  - wydzielonych nieruchomości mieszkaniowych w granicach uchwalonych przez Zarząd.
3. Opłata na Fundusz Remontowy Nieruchomości jest ustalana, na wniosek Zarządu, przez Radę Nadzorczą. Wysokość opłaty na fundusz remontowy wynika z planu rzeczowego remontów na dany rok kalendarzowy.
4. Rada Nadzorcza, na wniosek Zarządu może określić jaka część opłat poszczególnych nieruchomości będzie przeznaczona zaliczkowo na realizację planów remontowych danej nieruchomości w latach następnych, których koszty wymagałyby ustalenia ponadprzeciętnej opłaty remontowej w stosunku do dotychczas stosowanych.

## G. POSTANOWIENIA DODATKOWE

### § 30

1. Niewykorzystane w danym roku fundusze remontowe przechodzą na rok następny.
2. Plany remontów w zakresie rzeczowym i finansowym tworzone dla poszczególnych nieruchomości i mienia Spółdzielni podlegają uchwaleniu przez Radę Nadzorczą.

## XII. Rozliczanie kosztów z tytułu podatków i opłat gminnych

### § 31

1. Koszty podatków i opłat gminnych obejmują wydatki z następujących tytułów:
  - a. podatku od nieruchomości i gruntu,
  - b. opłat za wieczyste użytkowanie terenu,
  - c. innych podatków i opłat pobieranych przez Gminę zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Podatek od nieruchomości i gruntów w wysokości uchwalonej przez uprawniony organ gminy naliczany jest od powierzchni lokali mieszkalnych, użytkowych, pomieszczeń wspólnego użytku danej nieruchomości tj. powierzchni piwnic, korytarzy, schowków, suszarni, wózkowni znajdujących się w danej nieruchomości oraz od powierzchni gruntów danej nieruchomości.
3. Koszty, o których mowa w ust. 1 są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości.
4. Koszty podatków i opłat gminnych przypadających na nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące lub użytkujące lokale w określonych budynkach lub osiedlu obciążają koszty poszczególnych nieruchomości. Podstawą podziału kosztów jest powierzchnia użytkowa lokali w tych nieruchomościach lub powierzchnia użytkowa lokali wraz z powierzchnią użytkową pomieszczeń przynależnych.
5. Koszty podatków i opłat gminnych przypadających na nieruchomości stanowiące wolnostojące pawilony handlowe oraz zespoły garażowe rozliczane są na dysponentów oraz najemców lokali w tych nieruchomościach. Podstawą podziału kosztów jest powierzchnia użytkowa lokali lub udziały w nieruchomości wspólnej.
6. Koszty podatków i opłat gminnych przypadających na dzierżawców terenów Spółdzielni rozliczane są na dzierżawców terenów. W przypadku dzierżawy działki lub części działki przez kilku dzierżawców podstawą podziału kosztów jest powierzchnia zajmowanej przez dzierżawców powierzchni gruntu zgodnie z zawartą umową dzierżawy.
7. Członkowie spółdzielni lub właściciele lokali, którzy posiadają odrębną własność w danej nieruchomości podatki i opłaty od tej nieruchomości wnoszą bezpośrednio do gminy, natomiast w pozostałej części opłaty z tytułu kosztów podatków i opłat gminnych przypadających na nieruchomości, o których mowa w ust. 4 wnoszą do Spółdzielni.
8. Wysokość miesięcznych opłat na pokrycie kosztów podatków i opłat gminnych, o których mowa wyżej, ustala się w oparciu o koszty rzeczywiste wynikające ze stawek podatku od nieruchomości i gruntu oraz opłat za wieczyste użytkowanie terenu w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu lub udziały w nieruchomości wspólnej.
9. Okresem rozliczeniowym kosztów z tytułu podatków i opłat gminnych jest rok kalendarzowy

#### § 31<sup>1</sup>

1. Do innych podatków i opłat pobieranych przez Gminę zgodnie z obowiązującymi przepisami należy między innymi roczna opłata przekształceniowa, należna z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe (pod budynkami mieszkalnymi) w odniesieniu do udziałów Spółdzielni, obejmujących spółdzielcze prawa do lokali oraz prawa do miejsc postojowych w halowych garażach wielostanowiskowych, płacone przez Spółdzielnię jednorazowo w roku 2019 zgodnie z Uchwałą Nr VII Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Widok” z dnia 15.06.2019 r.

2. Zgodnie z Uchwałą Nr CXV/3022/18 Rady Miasta Krakowa z dnia 7 listopada 2018 roku, w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej w roku 2019:
  - a. dla udziałów odpowiadającym lokalom mieszkalnym przysługuje bonifikata w wysokości 60 %,
  - b. dla udziałów odpowiadającym lokalom użytkowym, tj.: garażom wbudowanym, miejscom postojowym, miejscom postojowo-garażowym, lokalom usługowym, itp. bonifikata nie przysługuje.
3. Zgodnie z art. 9 ust.6. Ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 916), Spółdzielnia mieszkaniowa uwzględnia wysokość opłaty i opłaty jednorazowej oraz wartość udzielonej bonifikaty, przy ustalaniu wysokości kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, obciążających osoby, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali.
4. Wysokość opłaty jednorazowej, ustalana przez Urząd Miasta Krakowa na podstawie art. 7 ust. 7 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (t.j. Dz.U. z 2019 r., poz. 916), odpowiada iloczynowi opłaty rocznej za przekształcenie gruntów oraz liczby 20 lat, z uwzględnieniem przysługującej bonifikaty i wynosi w przypadku wniesienia opłaty jednorazowej w roku 2019:
  - a. dla udziałów odpowiadającym lokalom mieszkalnym:  $O_J = O_R \times 20 \times (100\% - 60\%)$ ,
  - b. dla udziałów odpowiadającym lokalom użytkowym:  $O_J = O_R \times 20$ ,gdzie:  
 $O_J$  – opłata jednorazowa,  
 $O_R$  – opłata roczna.
5. Wysokość opłaty jednorazowej, obciążająca lokal objęty spółdzielczym prawem do lokalu mieszkalnego oraz spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu użytkowego ustalana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
6. Wysokość opłaty jednorazowej, obciążająca udziały w lokalach będących własnością Spółdzielni (miejsc postojowe) ustalana jest na podstawie wielkości udziału.
7. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali lub prawa do miejsc postojowych w halowych garażach wielostanowiskowych są zobowiązani do spłaty kwoty odpowiadającej opłacie jednorazowej z tytułu przekształcenia gruntu poprzez:
  - wnoszenie w ramach miesięcznych opłat kwoty przypadającej na dany lokal lub miejsce postojowe w terminie do 15 dnia każdego miesiąca przez czas ustalony w uchwale Rady Nadzorczej,
  - dokonanie jednorazowej wpłaty na indywidualne konto opłat, po wcześniejszym zgłoszeniu i uzgodnieniu wysokości należnej opłaty w Dziale Opłat Mieszkaniowych Spółdzielni.
8. Wnoszone od 1.01.2019 r. opłaty za przekształcenie gruntów zostaną zaliczone na poczet kwoty odpowiadającej należnej opłacie jednorazowej.
9. Dokonanie jednorazowej wpłaty jest wymagane każdorazowo przed zawarciem umowy ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu.

10. W przypadku zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, lub prawa do miejsca postojowego w halowym garażu wielostanowiskowym (sprzedaży, darowizny) i braku dokonania jednorazowej wpłaty, w wydawanym przez Spółdzielnię zaświadczeniu potwierdzającym przysługujące prawo do lokalu zostaje umieszczona informacja o ciążącym na każdorazowym właścicielu prawa lub udziału, obowiązku wnoszenia oznaczonej w opłacie mieszkaniowej miesięcznej kwoty z tytułu spłaty kwoty odpowiadającej należnej opłacie jednorazowej z tytułu przekształcenia gruntu.
11. W przypadku nabycia spadku i braku dokonania jednorazowej wpłaty, spadkobierca przejmuje obowiązek wnoszenia miesięcznej kwoty z tytułu spłaty należnej opłaty jednorazowej.

## **H. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI GARAŻAMI**

### **I. Pojęcia podstawowe**

#### **§ 32**

1. Garaż jest to lokal użytkowy, przeznaczony na przechowywanie pojazdów mechanicznych.
2. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli garaży.
3. Udział właściciela wyodrębnionego garażu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej garażu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich garaży wchodzących w skład danego zespołu.
4. Powierzchnia użytkowa budynku - jest to suma powierzchni: lokali mieszkalnych, piwnic indywidualnych (komórek lokatorskich), garaży, miejsc postojowo-garażowych, miejsc postojowych, lokali usługowych oraz powierzchni wewnątrz budynku stanowiących części do użytku wspólnego w danym budynku.
5. Powierzchnia użytkowa zespołu garażowego – jest to suma powierzchni: garaży (miejsc postojowo-garażowych, miejsc postojowych), oraz części wspólnych w halach zamykanych dostępnych wyłącznie dla użytkowników znajdujących się w danym zespole.
6. Powierzchnia użytkowa garażu (miejsca postojowo-garażowego, miejsca postojowego) - jest to powierzchnia wydzielona ścianami i bramą (garaż, miejsce postojowo-garażowe), przegrodami ażurowymi, bramami ażurowymi, umowną linią z przeznaczeniem do indywidualnego użytkowania przez konkretnego właściciela – metraż określony przez Okręgowe Przedsiębiorstwo Geodezyjno - Kartograficzne w Krakowie oraz Uchwały Zarządu SM „Widok”.
7. Powierzchnia użytkowa zasobów Spółdzielni- jest to suma powierzchni użytkowych budynków, obejmująca wszystkie budynki znajdujące się w zasobach mieszkalnych.
8. Przez właścicieli garaży należy rozumieć osoby, którym przysługuje prawo odrębnej własności do garażu.



9. Spółdzielcze własnościowe prawo do garażu oznacza, że osoby posiadające własnościowe prawo do garażu mają ograniczone prawo rzeczowe. Właścicielem garaży jest Spółdzielnia, zaś ich użytkownikom przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do garaży, które jest prawem zbywalnym i podlega egzekucji.

## **II. Postanowienia ogólne**

### **§33**

Istniejące garaże, pozostające w zarządzie Spółdzielni, rozdzielone są organizacyjnie na grupy - zespoły:

- a. zespół I - garaże 2 kondygnacyjne - 144 szt. boksów - przy ul. Na Błonie 7A,
- b. zespół II - garaże 1 kondygnacyjne - 41 szt. boksów - przy ul. Na Błonie 7B,
- c. zespół III - garaże 3 kondygnacyjne - 266 szt. boksów - przy ul. Na Błonie 7C,
- d. zespół IV - garaże wbudowane - 12 szt. boksów - przy ul. Armii Krajowej 77,
- e. zespół V - garaże - przy ul. Balickiej 14B:
  - garaże wbudowane - 12 szt. boksów,
  - miejsca garażowe w halowym garażu wielostanowiskowym - 47 szt.,
  - miejsca postojowe w halowym garażu wielostanowiskowym - 57 szt.

### **§34**

1. Członkowie, którym przysługują spółdzielcze prawa do garaży wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na ich garaże, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów. Zobowiązani są także dokonywać wpłat na fundusz remontowy zasobów garażowych, wносить podatek od nieruchomości gruntowej i budynkowej oraz opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów.
2. Członkowie Spółdzielni posiadający prawo odrębnej własności garażu wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania ich garaży, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zobowiązań Spółdzielni z innych tytułów, w tym przypadającą część podatków i opłat od nieruchomości. Zobowiązani są także ponosić koszty zarządzania nieruchomością wspólną i dokonywać wpłat na fundusz remontowy zasobów garażowych. Są oni obciążani taką częścią kosztów eksploatacji danej nieruchomości, jaki jest ich udział w nieruchomości wspólnej, w stosunku do lokali użytkowych stanowiących wyodrębnioną własność. Obciążenie kosztami eksploatacji danej nieruchomości może być wyższe niż wynikające z ich udziału w nieruchomości wspólnej, jeśli sposób korzystania z tych lokali przez ich właścicieli dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa, na wniosek Zarządu, Rada Nadzorcza Spółdzielni.
3. Właściele garaży nie będący członkami są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich garaży, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w kosztach zarządzania tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na osiedlu, w tym przypadającą część podatków i opłat od nieruchomości. Spółdzielnia może naliczać i pobierać zaliczki na fundusz remontowy w wysokości jak od członków. Właścicielom tych garaży nie przysługuje udział w pożytkach z nieruchomości i innych dochodów z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz będą oni wносить opłatę z tytułu zarządzania ich nieruchomością w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą.

4. Powyższe zasady obowiązują we wszystkich zespołach garażowych.

### §35

1. Koszty gospodarki zasobami garażowymi ustala się stosując następujące dane:

a. Zespół garażowy I (garaże 2 - kondygnacyjne) położone przy ul. Na Błonie 7A

- liczba boksów 144 szt.,
- powierzchnia działki przynależnej do zespołu garażowego 5.135 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia użytkowa zespołu garażowego 2.397,20m<sup>2</sup>,

b. Zespół garażowy II (garaże 1- kondygnacyjne) położone przy ul. Na Błonie 7B

- liczba boksów 41 szt.,
- powierzchnia działki przynależnej do zespołu garażowego 1.769 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia użytkowa zespołu garażowego 674,35 m<sup>2</sup>,

c. Zespół garażowy III (garaże 3- kondygnacyjne) położone przy ul. Na Błonie 7C

- liczba boksów 266 szt.,
- powierzchnia działki przynależnej do zespołu garażowego 6.350 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia użytkowa zespołu garażowego 5.132,78 m<sup>2</sup>,

d. Zespół garażowy IV , garaże wbudowane położone przy ul. Armii Krajowej 77

- liczba boksów 12 szt.,
- powierzchnia użytkowa zespołu garażowego 196,80 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia użytkowa budynku 3.437,15m<sup>2</sup>,

e. Zespół garażowy V – ul. Balicka 14B

- garaże wbudowane:
- liczba boksów 12 szt.,
- powierzchnia użytkowa garaży wbudowanych 234,20 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia użytkowa budynku 10.286,73 m<sup>2</sup>,
- miejsca garażowe w halowym garażu wielostanowiskowym:
- liczba miejsc 47 szt.,
- powierzchnia użytkowa miejsc garażowych 808,61,36 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia użytkowa budynku 10.286,73 m<sup>2</sup>,
- miejsca postojowe w halowym garażu wielostanowiskowym.
- liczba miejsc postojowych 57szt.,

- powierzchnia użytkowa miejsc postojowych 910,36 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia użytkowa budynku 10.286,73 m<sup>2</sup>,
- f. Powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku przy ul. Armii Krajowej 77 3.240,35 m<sup>2</sup>,
- g. Powierzchnia użytkowa mieszkań w budynku przy ul. Balickiej 14B 8.204,86 m<sup>2</sup>.

2. Koszty gospodarki zasobami garażowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych zespołów garażowych.

### III. Koszty eksploatacji garaży i zasady ich ustalania

#### §36

1. Do kosztów eksploatacji należą:
  - a. utrzymanie dróg i terenów przynależnych do poszczególnych zespołów garażowych, a to: odśnieżanie, posypywanie piaskiem, wywóz śmieci, utrzymanie oświetlenia zewnętrznego, czyszczenie studzienek kanalizacyjnych, koszenie traw, inne,
  - b. ubezpieczenie majątkowe budynków garażowych,
  - c. zużycie energii elektrycznej na terenie garaży,
  - d. narzut kosztów ogólnego zarządzania,
  - e. inne.
2. Jednostką rozliczeniową poszczególnych rodzajów kosztów (stanowiska kosztów) jest 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej garażu, ustalony według pomiarów OPGK w realizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### §37

1. Zasady ustalania kosztów wyszczególnionych w § 36 ust. 1 pkt. a – e dla poszczególnych zespołów garażowych przedstawiono w podrozdziałach B-E.
2. Podatek od nieruchomości:
  - a. opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdego zespołu garaży w rozbiciu na:
    - podatek od gruntu wchodzącego w skład zespołu,
    - podatek od poszczególnych garaży,
  - b. obciążenia poszczególnych garaży podatkiem wymienionym dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej garaży,
  - c. właściciele garaży stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z gminą, w części dotyczącej odrębnej własności lokali oraz ze Spółdzielnią w części przypadającej z tytułu wspólnego użytkowania mienia Spółdzielni.
3. Opłata z tytułu wieczystego użytkowania gruntów:
  - a. ponoszone przez spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych zespołów garaży,

- b. obciążenia poszczególnych garaży opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej garaży,
- c. właściciel garażu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której garaż ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntu w części dotyczącej odrębnej własności lokali oraz ze Spółdzielnią w części przypadającej z tytułu wspólnego użytkowania mienia Spółdzielni.

#### **IV. Zasady ustalania kosztów eksploatacji dla zespołów garażowych nr I, II, III**

##### **§38**

1. Koszt sprzątania terenu wokół zespołu garaży oblicza się jako proporcję powierzchni działki w/w zespołu do powierzchni sprzątanej ogółem. Następnie jest ustalany koszt przypadający na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej garażu udziałem powierzchni użytkowej garażu w powierzchni użytkowej zespołu. Podstawą ustalenia kosztów sprzątania jest faktura za sprzątanie, wystawiona przez firmę sprzątającą osiedle.
2. Koszenie trawy, utrzymanie dróg i terenów przynależnych, a to: odśnieżanie, wywóz gałęzi, posypywanie piaskiem, wywóz śmieci. Podstawą ustalenia w/w kosztów jest faktura, wystawiona przez firmę za obsługę całego Osiedla, natomiast koszty przypadające na zespół oblicza się jako proporcję powierzchni działki w/w zespołu do powierzchni zasobów Spółdzielni ogółem. Koszty przypadające na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej garażu ustala się udziałem powierzchni użytkowej garażu w powierzchni użytkowej zespołu.
3. Koszt ubezpieczenia od zdarzeń losowych wynika z kosztu polisy ubezpieczeniowej zespołu. Koszt ubezpieczenia przypadający na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej garażu wylicza się udziałem powierzchni garażu w powierzchni użytkowej zespołu.
4. Inne koszty, jak utrzymanie oświetlenia zewnętrznego, czyszczenie studzienek kanalizacyjnych, poniesione na dany zespół, wynikające z faktury, przypadające na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej garażu wylicza się udziałem powierzchni garażu w powierzchni użytkowej zespołu.
5. Dla poszczególnych zespołów garażowych wysokość narzutów kosztów ogólnego zarządzania jest ustalana zgodnie z corocznymi uchwałami Rady Nadzorczej. Koszt ogólnego zarządu przypadający na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej garażu jest ustalany jako udział powierzchni użytkowej danego garażu w powierzchni użytkowej zespołu ogółem.
6. Pożytki:
  - a. pożytki i inne przychody uzyskane w danym roku z nieruchomości, na których zlokalizowane są garaże, służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości a w części przekraczającej te wydatki, przypadają właścicielom lokali użytkowych – garaży, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej, poprzez pomniejszenie stawki eksploatacyjnej.
  - b. do pożytków z nieruchomości zalicza się w szczególności:
    - dochody z reklam na ścianach, dachach,
    - wynajem pomieszczeń wspólnych,
    - dzierżawa terenu wchodzącego w zakres danej nieruchomości.

## **V. Zasady ustalania kosztów eksploatacji dla zespołu IV (ul. Armii Krajowej 77)**

### **§39**

1. Koszt sprzątania garaży oblicza się jako proporcję powierzchni zabudowanej działki budynku do łącznej powierzchni zasobów Spółdzielni ogółem. Następnie jest ustalany koszt przypadający na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej garażu, udziałem powierzchni użytkowej garażu w łącznej powierzchni użytkowej mieszkań i garaży położonych w budynku przy ul. Armii Krajowej 77. Podstawą ustalenia kosztów sprzątania jest faktura za sprzątanie.
2. Koszt ubezpieczenia od zdarzeń losowych wynika z kosztu polisy ubezpieczeniowej budynku przy ul. Armii Krajowej 77. Koszt ubezpieczenia przypadający na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej garażu wylicza się proporcją powierzchni garażu w łącznej powierzchni użytkowej mieszkań i garaży w tym budynku.
3. Narzut kosztów ogólnego zarządu dla zespołu IV jest ustalany corocznymi uchwałami Rady Nadzorczej
4. Podstawą ustalenia kosztów koszenia trawy, utrzymania dróg i terenów przynależnych, a to: odśnieżania, wywozu gałęzi, posypywania piaskiem, wywozu śmieci jest faktura. Koszty przypadające na zespół IV oblicza się jako proporcję powierzchni zabudowanej działki budynku do łącznej powierzchni zasobów Spółdzielni ogółem. Następnie jest ustalany koszt przypadający na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej garażu, udziałem powierzchni użytkowej garażu w łącznej powierzchni użytkowej mieszkań i garaży, znajdujących się w budynku przy ul. Armii Krajowej 77.

## **VI. Zasady ustalania kosztów eksploatacji dla garaży wbudowanych (ul. Balicka 14b)**

### **§40**

1. Koszt sprzątania garaży wbudowanych oblicza się jako proporcję powierzchni zabudowanej działki budynku do łącznej powierzchni zasobów Spółdzielni ogółem. Następnie jest ustalany koszt przypadający na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej garażu wbudowanego, udziałem powierzchni użytkowej garażu wbudowanego w łącznej powierzchni użytkowej budynku i garaży wbudowanych. Podstawą ustalenia kosztów sprzątania jest faktura za sprzątanie Osiedla.
2. Koszt ubezpieczenia od zdarzeń losowych wynika z kosztu polisy ubezpieczeniowej budynku przy ul. Balickiej 14B . Koszt ubezpieczenia przypadający na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej garażu wylicza się proporcją powierzchni garażu w łącznej powierzchni użytkowej mieszkań i garaży w tym budynku.
3. Narzut kosztów ogólnego zarządu dla zespołu V jest ustalany corocznymi uchwałami Rady Nadzorczej.
4. Podstawą ustalenia kosztów koszenia trawy, utrzymania dróg i terenów przynależnych, a to: odśnieżania, wywozu gałęzi, posypywania piaskiem, wywozu śmieci jest faktura. Koszty przypadające na zespół V oblicza się jako proporcję powierzchni zabudowanej działki budynku do łącznej powierzchni zasobów Spółdzielni ogółem. Następnie jest ustalany koszt

przypadający na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej garażu, udziałem powierzchni użytkowej garażu w łącznej powierzchni użytkowej mieszkań i garaży, znajdujących się w budynku przy ul. Balickiej 14B

## **VII. Zasady ustalania kosztów eksploatacji dla miejsc garażowych (ul. Balicka 14b).**

### **§41**

1. Koszt sprzątaniamiejsz garażowych oblicza się jako proporcję powierzchni zabudowanej działki budynku do łącznej powierzchni zasobów Spółdzielni ogółem. Następnie jest ustalany koszt przypadający na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej miejsc garażowych udziałem powierzchni użytkowej miejsc garażowych w łącznej powierzchni użytkowej mieszkań i miejsc garażowych znajdujących się w budynku. Podstawą ustalenia kosztów ochrony jest faktura.
2. Koszt ubezpieczenia od zdarzeń losowych wynika z kosztu polisy ubezpieczeniowej obiektu, w którym są usytuowane miejsca garażowe. Koszt ubezpieczenia przypadający na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej miejsc garażowych wylicza się udziałem powierzchni miejsc garażowych w łącznej powierzchni użytkowej mieszkań i miejsc garażowych.
3. Narzut kosztów ogólnego zarządu dla miejsc garażowych jest ustalany corocznymi uchwałami Rady Nadzorczej.
4. Podstawą ustalenia kosztów koszenia trawy, utrzymania dróg i terenów przynależnych, a to: odśnieżania,wywozu gałęzi, posypywania piaskiem, wywozu śmieci jest faktura. W/w koszt przypadający na miejsce garażowe oblicza się jako proporcję powierzchni zabudowanej działki budynku do łącznej powierzchni zasobów Spółdzielni ogółem. Następnie jest ustalany koszt przypadający na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej miejsc garażowych, udziałem powierzchni użytkowej miejsc garażowych w łącznej powierzchni użytkowej mieszkań i miejsc garażowych.
5. Inne koszty, jak: utrzymanie oświetlenia zewnętrznego (w halach), konserwacji i naprawy usterek w bramach, poniesione na dany zespół, wynikające z faktury, na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej miejsc garażowych są ustalane udziałem powierzchni użytkowej miejsc garażowych w łącznej powierzchni użytkowej mieszkań i miejsc garażowych.

## **VIII. Zasady ustalania kosztów eksploatacji dla miejsc postojowych (ul. Balicka 14b).**

### **§42**

1. Koszt sprzątania miejsc postojowych oblicza się jako proporcję powierzchni zabudowanej działki budynku do łącznej powierzchni zasobów Spółdzielni ogółem. Następnie jest ustalany koszt przypadający na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej miejsc postojowych udziałem powierzchni użytkowej miejsc postojowych w łącznej powierzchni użytkowej mieszkań i miejsc postojowych. Podstawą ustalenia kosztów sprzątania jest faktura za sprzątnięcie, wystawiona przez firmę sprzątającą osiedle.
2. Koszt ubezpieczenia od zdarzeń losowych wynika z kosztu polisy ubezpieczeniowej obiektu, w którym są usytuowane miejsca postojowe. Koszt ubezpieczenia przypadający na

1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej miejsc postojowych wylicza się udziałem powierzchni miejsc postojowych w łącznej powierzchni użytkowej mieszkań i miejsc postojowych.

3. Narzut kosztów ogólnego zarządu dla miejsc postojowych jest ustalany corocznymi uchwałami Rady Nadzorczej.
4. Podstawą ustalenia kosztów koszenia trawy, utrzymania dróg i terenów przynależnych, a to: odśnieżania, wywozu gałęzi, posypywania piaskiem, wywozu śmieci jest faktura. W/w koszt przypadający na miejsca postojowe oblicza się jako proporcję powierzchni zabudowanej działki budynku do łącznej powierzchni zasobów Spółdzielni ogółem. Następnie jest ustalany koszt przypadający na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej miejsc postojowych, udziałem powierzchni użytkowej miejsc postojowych w łącznej powierzchni użytkowej mieszkań i miejsc postojowych.
5. Inne koszty, jak: utrzymanie oświetlenia zewnętrznego (w halach), konserwacji i naprawy usterek w bramach, poniesione na dany zespół, wynikające z faktury, na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej miejsc postojowych są ustalane udziałem powierzchni użytkowej miejsc postojowych w łącznej powierzchni użytkowej mieszkań i miejsc postojowych.

#### **IX. Zasady ustalania wysokości stawki eksploatacyjnej za garaże**

##### **§43**

Stawkę eksploatacyjną na rok bieżący liczoną do m<sup>2</sup> garażu oblicza się na podstawie kosztów poniesionych w roku minionym na poszczególnych zespołach garażowych, z uwzględnieniem planowanych na dany rok wydatków, zatwierdzonych na wniosek Zarządu przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

#### **X. Zasady ustalania wysokości funduszu remontowego i stawki remontowej za garaże**

##### **§44**

1. Fundusz remontowy jest tworzony na podstawie planu remontów poszczególnych zespołów garażowych. Podstawą planu remontów zespołów garażowych są wnioski wynikające z przeglądów stanu technicznego, dokumentujące konieczność wykonania poszczególnych robót remontowych.
2. Odpisy na fundusz remontowy garaży są obowiązkowe dla wszystkich użytkowników lokali garażowych, niezależnie od posiadanego tytułu prawnego. Wysokość funduszu ustala Rada Nadzorcza na udokumentowany wniosek Zarządu.
3. Obciążenia poszczególnych garaży zajmowanych przez członków Spółdzielni, właścicieli oraz najemców odpisami na fundusz remontowy garaży są ustalane, na wniosek Zarządu, według stawek w zł/m<sup>2</sup> określanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Wysokość stawki remontowej jest ustalana zgodnie z Regulaminem Użytkowania Garaży SM „WIDOK”. Określone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych zespołów garaży.

4. Jeśli garaż stanowi odrębną własność, a jego właściciel nie jest członkiem Spółdzielni, to jego obciążenie na fundusz remontowy jest dokonane w formie zaliczki na remonty nieruchomości wspólnych.
5. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy garaży mogą być wyodrębnione środki na wykonanie remontów celowych, obejmujących swym zakresem konkretne zadania remontowe określone przez Zarząd, a zaakceptowane przez Radę Nadzorczą.
6. Po rozliczeniu wyniku finansowego za dany rok sporządza się dla każdej nieruchomości rozliczenie obejmujące:
  - a. kwotę naliczeń na fundusz remontowy,
  - b. kwotę poniesionych przez Spółdzielnię nakładów na remonty danego zespołu,
  - c. ujemną różnicę poz. 1-2 przechodzącą w ciężar kosztów następnego roku na konto Spółdzielni, w ustalonym przez Zarząd terminie, natomiast nadwyżka zasila fundusz remontowy następnych okresów.

## **XI. Postanowienia dodatkowe**

### **§45**

1. W przypadku ustanowienia odrębnej własności lokali garażowych pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom tych garaży proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej.
2. W takim samym stosunku właściciele garaży ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, w części nie znajdujące pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
3. Rada Nadzorcza może, na wniosek większości właścicieli w danym zespole garaży, ustalić zwiększenie obciążenia najemców garaży, jeżeli jest to uzasadnione.
4. Koszty gospodarki zasobami garażowymi, przypadające na garaż zajmowany na warunkach najmu, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa umowa najmu.

## **I. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§46**

1. Opłaty za używanie lokalu winny być wnoszone co miesiąc z góry do dnia 15 - go każdego miesiąca, przekazami pocztowymi, przelewami bankowymi lub pocztą elektroniczną na rachunek bankowy Spółdzielni.
2. Emeryci i renciści, którzy otrzymują świadczenia po dniu 20 – tym każdego miesiąca mogą mieć przesunięty termin wnoszenia opłat za używanie ich lokalu, do 5-ciu dni od daty otrzymania świadczenia, na pisemny wniosek i na podstawie przedłożonej kserokopii odcinka renty lub emerytury.



3. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem protokolarnego przekazania dysponentowi lokalu do dyspozycji bądź nabycia do niego prawa i ustaje z dniem protokolarnego przekazania lokalu do Spółdzielni lub zbycia.
4. Za datę zapłaty uważa się dzień, w którym wymagana kwota wpłynęła na konto Spółdzielni.
5. Od nie wpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe.
6. Zarówno przelewy bankowe, jak i wpłaty własne z tytułu w/w opłat pod względem administracyjno – organizacyjnym leżą po stronie wpłacającego.

#### §47

1. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami lokalowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami lokalowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków i pozostałych dysponentów lokali, co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni (m.in.: energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów, nieczystości stałych i ciekłych, itd.), Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić członków i pozostałych dysponentów lokali, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, a nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. Zawiadomienia o zmianach stawek będą doręczone wszystkim członkom i pozostałym dysponentom lokali do skrzynek pocztowych, zaś osobom mieszkającym poza osiedlem wysyłane listem poleconym na wskazany przez nich adres.

#### § 48

1. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub na drodze sądowej.
2. Dysponenci lokali nie będący członkami, mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.
3. Wystąpienie na drogę postępowania wewnątrzspółdzielczego lub sądowego nie zwalnia od obowiązku wnoszenia opłat w zmienionej wysokości.


#### §49


1. Dysponenci lokali mogą z wnoszonych opłat potrącać samodzielnie należne im wobec Spółdzielni wierzytelności, które są oczywiste i nie budzą wątpliwości.

2. Po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego członkowski wkład mieszkaniowy lub budowlany zmniejsza się o wymagane zobowiązania członka z tytułu nie opłacenia opłat eksploatacyjnych. W przypadkach społecznie uzasadnionych Spółdzielnia może z dotychczasowym użytkownikiem zawrzeć umowę najmu lokalu.

§50

Regulamin niniejszy uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 29.10.2019 r. Uchwałą nr 3V-10/2019. Regulamin obowiązuje od 01.01.2020r.

  
Maria Sowa-Szczecińska  
Sekretarz Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej WIDOK

  
Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej WIDOK  
Wojciech Litwicki