

Regulamin

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników WSK „PZL-Kraków”

I. Podstawa prawna

Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników WSK „PZL-Kraków” opracowano na podstawie następujących przepisów:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze /j.t. Dz.U. z 2021 r., poz. 648/.
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /j.t. Dz.U. z 2021 r., poz. 1208 z późn. zm./.
3. Ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (j.t. Dz.U.2021, poz. 1048 z późn. zm.),
4. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników WSK „PZL-Kraków”.

II. Słowniczek

Ilekoć jest mowa w niniejszym Regulaminie o:

1. **Ustawie** - należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. **Spółdzielni** - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową Pracowników WSK „PZL – Kraków”.
3. **Nieruchomościach** - należy przez to rozumieć nieruchomość wielobudynkową składającą się z dwóch budynków mieszkalnych i garaży posadowionych na działkach nr 590/1, 590/2, 590/3, 590/5, 590 /6.
4. **Budynki mieszkalne** – budynek Nr 1 i Nr 3 przy ul. Wybickiego 3 w Krakowie.
5. **Mieniu Spółdzielni** - należy przez to rozumieć nieruchomości położone poza obrębem nieruchomości budynkowych, które pozostają w jej majątku po ustanowieniu odrębnej własności lokali jednocześnie przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach, w tym między innymi: drogi osiedlowe, chodniki, zatoki parkingowe, fragmenty infrastruktury technicznej, place zabaw dla dzieci, tereny rekreacyjne, budynki techniczne oraz lokale o innym przeznaczeniu itp.
6. **Lokalach** - należy przez to rozumieć lokale mieszkalne oraz garaże , które są przedmiotem uchwał Zarządu Spółdzielni podjętych na podstawie art. 42 Ustawy.
7. **Planie gospodarczym Spółdzielni** - należy przez to rozumieć uchwalony przez Radę Nadzorczą roczny, rzeczowo – finansowy plan kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię.
8. **Użytkownikach lokali** - należy przez to rozumieć członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz prawa odrębnej własności lokali, właścicieli lokali nie będący członkami Spółdzielni, najemcy lokali i osoby nie posiadające tytułu prawnego do lokali.

III. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu oraz tereny będące w użytkowaniu wieczystym wraz z drogami, chodnikami, ciągami pieszo – jezdnymi, parkingami, placami zabaw, budynkami technicznymi oraz urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego.
2. Regulamin ustala zasady określające koszty utrzymania i rozliczenia zasobów mieszkaniowych, zasady ustalania i rozliczania opłat ponoszonych przez użytkowników lokali.

§ 2

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują :
 - 1) obsługę eksploatacyjną nieruchomości i bieżącą konserwację,
 - 2) odpis na fundusz remontowy,
 - 3) opłaty za dostawę energii cieplnej do podgrzewania wody użytkowej,
 - 4) opłaty za dostawę energii cieplnej na cele ogrzewania pomieszczeń,
 - 5) opłaty za dostawę wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 6) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz dodatkowe usługi w zakresie odbioru odpadów komunalnych,
 - 7) opłatę roczną za użytkowanie wieczyste,
 - 8) podatki od gruntu, nieruchomości,
 - 9) konserwację i przeglądy dzwignów oraz opłat z tego tytułu,
 - 10) zużycie energii elektrycznej na oświetlenie pomieszczeń wspólnego użytku, urządzeń i oświetlenia terenu,
 - 11) opłaty za przeglądy budowlane (instalacji elektrycznej, gazowej, wentylacyjnej, spalinowej), itp.
 - 12) konserwację instalacji domofonowych,
 - 13) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania (tereny zielone, place zabaw, ciągi pieszo-jezdne , parkingi i inne),
 - 14) pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz mienia Spółdzielni,
2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.

§ 3

1. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalanie opłat przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi, za wyjątkiem kosztów:
 - a) wody zimnej i ciepłej - rozliczane w okresach rocznych,

- b) centralnego ogrzewania – rozliczane w okresie rocznym liczonym od 01.06 danego roku do 31.05 roku następnego,
 - c) gospodarowania odpadami komunalnymi – rozliczane do 31 marca każdego roku.
2. Podstawą do dokonania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i utrzymania nieruchomości są postanowienia rocznego planu gospodarczo-finansowego sporządzanego przez Zarząd, na podstawie poniesionych rzeczywistych kosztów roku poprzedniego, zatwierdzanego przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego Regulaminu.
 3. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego następują zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest zmiana planu gospodarczo-finansowego, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za użytkowanie lokali.
 4. Różnica między rzeczywistymi kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. W stosunku do lokali stanowiących wyodrębnioną własność wynik finansowy jest rozliczany przez Spółdzielnię indywidualnie z poszczególnymi właścicielami lokali nie będących członkami Spółdzielni.

§ 4

1. Do rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi stosowane są następujące jednostki rozliczeniowe:
 - 1) metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
 - 2) osoba zamieszkała w lokalu,
 - 3) lokal,
 - 4) udział w nieruchomości wspólnej,
 - 5) metr sześcienny,
 - 6) urządzenie pomiarowe,
 - 7) wartość podziałki (podzielnik kosztów).
2. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 1 m² powierzchni użytkowej lokali dotyczy wydatków z tytułu:
 - 1) eksploatacji i konserwacji,
 - 2) centralnego ogrzewania w lokalach, które nie są wyposażone w liczniki ciepła lub podzielniki kosztów centralnego ogrzewania,
 - 3) kosztów ogrzewania klatek schodowych,
 - 4) eksploatacją domofonów
 - 5) podatków i opłat lokalnych,
 - 6) remontów nieruchomości, w tym budynków, instalacji, urządzeń i infrastruktury,
 - 7) opłat abonamentowych za główne wodomierze,
 - 8) badania szczelności instalacji gazowej,
 - 9) konserwacji domofonów,
 - 10) dostarczeniem podstawowego sygnału rtv – AZART.
3. 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) eksploatacji i konserwacji dźwigów,
 - c) gospodarowania odpadami komunalnymi.
4. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na lokale dotyczy wydatków związanych z:
- 1) centralnej ciepłej wody użytkowej w zakresie opłaty stałej za zamówioną moc cieplną,
 - 2) opłatami abonamentowymi za główne wodomierze w budynkach innego przeznaczenia,
 - 3)
5. W lokalach, w których są zainstalowane urządzenia pomiarowe, podzielniki – koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozliczane są w oparciu o wskazania tych urządzeń.

§ 5

1. Jeśli dla rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jednostką rozliczeniową jest m² powierzchni użytkowej lokalu, to podstawą określenia udziału w nieruchomości dla poszczególnych lokali jest powierzchnia użytkowa lokali przyjęta prawomocnymi uchwałami Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach.
2. Jeśli dla rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jednostką rozliczeniową jest „osoba zamieszkała w lokalu”, to stosuje się zasadę naliczania opłat od ilości osób zamieszkujących w danym lokalu według ewidencji posiadanej przez Spółdzielnię w oparciu o oświadczenie złożone przez właściciela lokalu zgodnie z wzorem stanowiącym załącznik do Regulaminu lub informację z Ewidencji Ludności UMK.
3. Przez liczbę osób zamieszkujących w lokalu rozumie się liczbę osób zamieszkujących oraz korzystających z pobytu w lokalach przez okres powyżej 14 dni .
4. Zmiana ilości osób, w tym aktualizacja opłat dokonywana jest od następnego miesiąca po złożeniu oświadczenia w przypadku zgłoszenia tych zmian do 10 dnia miesiąca. W przypadku złożenia oświadczenia po 10 dniu miesiąca, aktualizacja opłat następuje w miesiącu kolejnym.
5. W przypadku, gdy Spółdzielnia uzyska wiarygodną informację, że w danym lokalu stale zamieszkuje lub faktycznie korzysta większa ilość osób niż była zgłoszona wg złożonego oświadczenia, a użytkownik lokalu nie poinformował Spółdzielni o powyższym fakcie, od następnego miesiąca Spółdzielnia dokonuje korekty naliczenia opłat liczonych od osób zgodnie z uzyskaną informacją o ilości osób, informując o tym fakcie użytkownika lokalu.
6. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie zamieszkuje żadna osoba, jako podstawę do rozliczenia przyjmuje się jedną osobę.
7. Udział w nieruchomości wspólnej współwłaściciela lokalu w częściach ułamkowych odpowiada iloczynowi wielkości jego udziału we współwłasności lokalu i wielkości udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej przypadającej na ten lokal.

IV. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 6

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokalu stanowią koszty:

- 1) dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania,
 - 2) dostawy centralnej ciepłej wody użytkowej,
 - 3) dostawy wody zimnej ,
 - 4) odbioru ścieków,
 - 5) związane z gospodarką odpadami komunalnymi oraz dodatkowymi usługami w zakresie ich odbioru,
 - 6) podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu mieszkalnego i pomieszczenia przynależnego, garażu,
 - 7) utrzymania domofonów.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych stanowią koszty:
- 1) energii elektrycznej nieruchomości wspólnych,
 - 2) utrzymania zieleni,
 - 3) utrzymania czystości nieruchomości wspólnych,
 - 4) ubezpieczenia majątkowego,
 - 5) konserwacji i napraw części wspólnych nieruchomości, w tym instalacji c.o, wod-kan, elektrycznej w zakresie należącym do Spółdzielni,
 - 6) przeglądów technicznych budynków,
 - 7) usług kominiarskich,
 - 8) pozostałe związane z eksploatacją nieruchomości wspólnej,
 - 9) koszty utrzymania dźwigów,
 - 10) koszty ogólne Spółdzielni,
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni stanowią koszty:
- 1) oświetlenia terenu,
 - 2) utrzymania zieleni i czystości na terenach Spółdzielni,
 - 3) napraw i konserwacji infrastruktury, nawierzchni dróg i chodników, elementów malej architektury,
 - 4) pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości Spółdzielni,
 - 5) koszty ogólne, w tym koszty Zarządu nieruchomościami Spółdzielni.
 - 6) podatek od nieruchomości gruntowej i opłata roczna za wieczyste użytkowanie, dotycząca działek Spółdzielni nie przypisanych do poszczególnych budynków .
4. Koszty eksploatacji i konserwacji rozlicza się na powierzchnię użytkową wszystkich lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w danej nieruchomości.
5. 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.
6. 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 nieruchomości roku następnego.
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. Uchwałę w sprawie ustalenia miesięcznych opłat zaliczkowych zależnych od Spółdzielni podejmuje Rada Nadzorcza na podstawie kalkulacji przedstawionej przez Zarząd.

V. Rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.

A. Postanowienia ogólne.

§ 7

1. Rozliczenie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków odbywa się indywidualnie dla budynków mieszkalnych i garaży na podstawie wskazań wodomierzy zainstalowanych na przyłączach do budynku.
2. Wszystkie ujęcia wody w lokalach oraz w częściach wspólnych budynku winny być opomiarowane.
3. Koszty opomiarowania lokalu ponosi właściciel lokalu.
4. Koszty opomiarowania ujęć zimnej wody w częściach wspólnych budynku obciążają odpowiednio koszty eksploatacji i konserwacji budynku.
5. Koszty jakie ponosi Spółdzielnia z tytułu dostarczania wody i odprowadzania ścieków do poszczególnych lokali oraz części wspólnych budynku podlegają rozliczeniom rocznym (od stycznia do grudnia) z dysponentami lokali.
6. czerwca i 31 grudnia każdego roku, rozliczeniom z dysponentami lokali.
7. Koszty opłat abonamentowych liczone od głównych wodomierzy obciążają koszty eksploatacji nieruchomości .
8. Ilość odprowadzonych z lokalu ścieków przyjmuje się jako równą ilości zużytej w tym lokalu wody.
9. Wszystkie zmiany w opłatach za wodę związane ze zmianą użytkownika lokalu lub zmianami ilościowymi osób, będą wprowadzane przez Spółdzielnię na podstawie pisemnego oświadczenia złożonego przez użytkownika lokalu.

§ 8

1. Koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków na nieruchomości rozliczane są:
 - a) w lokalach posiadających indywidualne wodomierze wg rzeczywistego zużycia wskazanego przez wodomierze,
 - b) w lokalach nieopomiarowanych w oparciu o ryczałt miesięczny nie mniejszy niż 10 m³ na 1 osobę stale zamieszkałą lub faktycznie korzystającą z lokalu.
 - c) w miejscach ujęcia wody gospodarczej liczone 1% od wskazań wodomierzy głównych .
2. Koszt wody gospodarczej, wody zużytej podczas awarii oraz niepokryty koszt spuszczonej wody przy usuwaniu awarii, obciąża koszty eksploatacji podstawowej nieruchomości.

B. Rozliczanie kosztów zużycia w lokalach opomiarowanych .

§ 9

1. Podstawą do rozliczenia kosztów zużycia wody w lokalach opomiarowanych są wskazania wodomierzy.
2. Warunkiem do naliczenia należności za zużytą wodę wg wodomierzy indywidualnych jest dokonanie przez Spółdzielnię technicznego odbioru ich montażu.
3. Po odbiorze wodomierza do czasu ustalenia normy zużycia wody na lokal przyjmuje się do naliczenia zaliczki na poczet kosztów za zużytą wodę opłatę miesięczną na osobę jak dla lokali nieopomiarowanych.
4. Zmiana normy zużycia wody dla ustalenia miesięcznych zaliczek może nastąpić tylko w przypadku zakończenia jednego i rozpoczęcia następnego okresu rozliczeniowego. W przypadkach szczególnych normy zużycia wody w trakcie okresu rozliczeniowego mogą być zmienione decyzją Zarządu.
5. Dokument rozliczeniowy kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków przekazywany jest użytkownikom lokali w terminie do 30 dni po każdym okresie rozliczeniowym.
6. Różnicę pomiędzy wskazaniami wodomierza głównego a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach i wody gospodarczej obciąża się każde mieszkanie proporcjonalnie do m^2 .
7. Różnice powstałe w wyniku rozliczenia kosztów zużycia wody a zaliczkami wpłaconymi przez użytkowników lokali regulowane są następująco:
 - a) niedopłatę użytkownik lokalu wnosi przy uiszczeniu należności za używanie lokalu w miesiącu następnym po dokonaniu rozliczenia,
 - b) nadpłatę zalicza się na poczet bieżących lub przyszłych należności czynszowych lub wypłaca się na wniosek użytkownika lokalu,
 - c) nadpłatę w przypadku osób zadłużonych wobec Spółdzielni zalicza się w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia.
8. Rozliczenie w przypadku zgłoszonej przez użytkownika lokalu awarii wodomierza odbywać się będzie następująco:
 - a) od ostatniego dnia prawidłowego odczytu wszystkich wodomierzy do dnia ponownego odbioru wodomierza po jego naprawie obowiązuje przy rozliczaniu ryczałt ustalony w Spółdzielni jak dla lokali nieopomiarowanych w budynkach
 - b) rozliczenie to obowiązuje w przypadku awarii chociażby jednego z zamontowanych w lokalu wodomierzy.
9. W przypadku braku możliwości odczytu wodomierzy, przy zmianie opłaty za wodę lub zakończeniu okresu, rozliczenie w przypadku odczytu zamykającego okres rozliczeniowy odbywać się będzie :
 - z winy lokatora jak dla lokali nieopomiarowanych,
 - w innym wypadku, z średniej z poprzedniego okresu rozliczeniowego.
10. Użytkownicy lokali wnoszą opłaty w formie miesięcznych zaliczek, które są iloczynem średniego miesięcznego zużycia wody w danym lokalu z poprzedniego okresu rozliczeniowego oraz obowiązującej opłaty za wodę i odprowadzanie ścieków.

C. Rozliczanie kosztów zużycia w lokalach nieopomiarowanych.

§ 10

1. Lokalem nieopomiarowanym w budynku mieszkalnego jest lokal, w którym nie zainstalowano wodomierzy.
2. Ilość wody zużywana w lokalu jest zależna od ilości osób zamieszkujących.
3. Użytkownik lokalu nieopomiarowanego wnosi opłaty w formie miesięcznych zaliczek, które są iloczynem średniego miesięcznego zużycia wody na 1 osobę w poprzednim okresie rozliczeniowym, lecz nie mniej niż 10 m³/osobę pomnożoną przez ilości osób zamieszkujących lub faktycznie korzystających z lokalu i obowiązującą opłatę za wodę i odprowadzenie ścieków.
4. W przypadku zmiany ilości osób, następować będzie zmiana wysokości zaliczek, o których mowa w ust. 3. O zmianie wysokości zaliczki użytkownicy lokali będą informowani najpóźniej ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego zmianę.

D. Warunki techniczne montażu wodomierzy indywidualnych w mieszkaniach.

§ 11

1. Celem równego traktowania wszystkich użytkowników lokali oraz ujednolicenia zasad rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków Spółdzielnia wyposaża każdy lokal w wodomierze z modulem do odczytu drogą radiową.
2. Montażu lub wymiany legalizacyjnej wodomierza, o którym mowa w ust.1 dokonuje Spółdzielnia lub wskazana przez nią firma zgodnie z wytycznymi producenta.
3. Koszty montażu lub wymiany legalizacyjnej wodomierzy w lokalach oraz w częściach wspólnych budynku obciążają Fundusz Remontowy.

E. Ogólne zasady eksploatacji wodomierzy.

§ 12

1. Użytkownik lokalu jest zobowiązany zapoznać się z warunkami eksploatacji wodomierza oraz Regulaminem w zakresie rozliczania kosztów zużycia wody (Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników WSK „PZL-Kraków” umieszczony na stronie internetowej spółdzielni). Ponadto podpisuje „Protokół wymiany wodomierza”. Odmowa podpisania protokołu spowoduje naliczanie opłat jak za lokal nieopomiarowany.
2. Użytkownik lokalu zobowiązany jest do udostępnienia wodomierzy do odczytu.
3. Zabrania się zabudowy wodomierzy w sposób uniemożliwiający ich odczyt i dostęp w celu sprawdzenia prawidłowości opłombowania. W przypadku stwierdzenia zabudowy wodomierza w sposób uniemożliwiający sprawdzenie prawidłowości montażu lub opłombowania rozliczenie za zużytą wodę będzie się odbywało jak dla lokali nieopomiarowanych.
4. Odczyty wskazań wodomierzy przeprowadzane są przez Spółdzielnię w cyklu rocznym oraz każdorazowo przy zmianie ceny dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wymiany wodomierza lub jego legalizacji.

5. Odczyty dokonuje osoba upoważniona wyznaczona przez Zarząd Spółdzielni. Podczas odczytów upoważniona osoba może sprawdzić stan plomb, numer i wskazania wodomierza, ewentualne uszkodzenia urządzenia. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia wodomierza, nieprawidłowego funkcjonowania, braku lub uszkodzenia plomb legalizacyjnej, poboru wody poza układem, lokal zostanie rozliczony jak lokal nieopomiarowany.
6. Niedopuszczalne jest naruszenie przez użytkownika lokalu plomb na wodomierzu oraz samowolny demontaż wodomierzy bez wiedzy i zgody Spółdzielni. Wszelkie naruszenie plomb oraz samowolny demontaż powodować będzie utratę uprawnień do rozliczenia kosztów zużycia wody wg wskazań wodomierza.
7. W przypadku konieczności wykonania robót w mieszkaniu, uzasadniających rozplombowanie wodomierza, użytkownik lokalu powinien złożyć do Spółdzielni pisemny wniosek w tej sprawie i przystąpić do jego demontażu po uzyskaniu pisemnej zgody i warunków demontażu. Warunkiem demontażu jest sporządzenie protokołu określającego datę sporządzenia czynności, opis i stan wodomierza. Po ponownym zamontowaniu wodomierza fakt ten należy zgłosić w Spółdzielni celem jego technicznego odbioru.
8. Użytkownik lokalu obowiązany jest zgłosić natychmiast po stwierdzeniu wszelkie defekty wodomierza powodujące jego nieprawidłowe działanie. Nie powiadomienie Spółdzielni o powyższym fakcie powoduje utratę uprawnień do rozliczania zużycia wody wg wskazań wodomierza indywidualnego.
9. Uprawnieni przedstawiciele Spółdzielni mają prawo bieżącej kontroli prawidłowości działania wodomierzy.
10. Rozliczenie w przypadku oddania wodomierza do legalizacji będzie się odbywać następująco:
 - a) do dnia rozplombowania wodomierza wg stanu z niego odczytanego,
 - b) w czasie przerwy w eksploatacji wg średniej z ostatniego okresu rozliczeniowego.
11. Okres wyłączenia z eksploatacji wodomierza w celu jego legalizacji nie może być dłuższy niż 1 miesiąc.
12. Jeżeli wodomierz nie zostanie ponownie zalegalizowany, rozliczenie zużycia wody w danym lokalu odbywać się będzie tak jak dla lokalu nieopomiarowanego.
13. Postanowienia niniejszego rozdziału mają również zastosowanie do wodomierzy centralnej ciepłej wody użytkowej.

VI. Rozliczenie kosztów dostawy energii cieplnej z MPEC na cele centralnej ciepłej wody użytkowej.

§ 13

1. Rozliczenie kosztów dostawy ciepła na cele podgrzania zimnej wody, do nieruchomości odbywa się indywidualnie dla każdego węzła na podstawie faktur zakupu obejmujących cenę wody grzewczej, mocy zamówionej, mocy przesyłowej, abonamentu licznika i pozostałych kosztów związanych z dostarczeniem mocy cieplnej na cele podgrzania zimnej wody użytkowej.
2. Podstawę do rozliczania kosztów centralnej wody użytkowej stanowią koszty podgrzania zimnej wody składające się z:
 - 1) Kosztów opłaty stałej – niezależnej od zużycia energii cieplnej :

- a) za zamówioną moc cieplną pobieraną w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW,
 - b) za usługi przesyłowe liczone według mocy zamówionej w okresie 12 miesięcy w roku w zł/MW,
 - c) opłatę abonamentową,
 - d) inne zgodnie z obciążeniami MPEC .
- 2) Koszty opłaty zmiennej – wynikające ze zużycia energii cieplnej :
- a) za zużytą energię cieplną według wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w węzłach cieplnych, pobieraną w okresach grzewczych w zł/GJ ,
 - b) za usługi przesyłowe pobierane w każdym miesiącu, w którym nastąpił pobór energii cieplnej według ilości zużytego ciepła w zł/GJ.
3. Koszty zużycia centralnej ciepłej wody użytkowej rozliczane są w okresach rocznych jak dla zimnej wody.

§ 14

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do wnoszenia miesięcznych zaliczek na pokrycie kosztów podgrzania centralnej ciepłej wody użytkowej.
2. Wysokość indywidualnych, dla każdego użytkownika lokalu, zaliczek na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody wodociągowej ustalane są uwzględniając:
 - a) wysokość kosztów przypadających na dany lokal w poprzednim okresie rozliczeniowym,
 - b) wskaźnik procentowy wynikający z analizy czynników, które mają wpływ na zużycie ciepła oraz koszt jego zakupu np. zmiany cen taryfowych.
3. Wysokość zaliczek zmieniana jest po każdym okresie rozliczeniowym.
4. Zmiana wysokości zaliczki zaproponowanej przez Zarząd może nastąpić na wniosek użytkownika mieszkania w trakcie okresu rozliczeniowego.
5. Wysokość zaliczek na poczet pokrycia kosztów dostawy ciepłej wody użytkowej na kolejny okres rozliczeniowy ustala się następująco:
 - a) dla lokali wyposażonych w sprawne indywidualne wodomierze:
 - opłata wg średniego zużycia 1m³ z poprzedniego okresu oraz kosztu zakupu,
 - b) dla lokali wyposażonych w wodomierze, dla których minął termin legalizacji i nie nastąpiła jego wymiana lub ponowna legalizacja lub dla których nie podano stanów w terminach obowiązujących rozliczeń, stosuje się zasady jak dla opłat zaliczkowych zimnej wody w lokalach nieopomiarowanych .

§ 15

1. Odczyty wodomierzy ciepłej wody odbywają się na tych samych zasadach jak w przypadku wodomierzy zimnej wody.
2. Zasady rozliczania naliczonych odpłat zaliczkowych centralnej ciepłej wody prowadzi się na tych samych zasadach jak w przypadku wodomierzy zimnej wody.

§ 16

1. Każdy użytkownik lokalu po otrzymaniu rozliczenia zimnej i ciepłej wody ma prawo złożyć reklamację w terminie 14 dni od daty otrzymania rozliczenia.
2. Reklamacja winna być rozpatrzona w ciągu 14 dni od daty złożenia.
3. Każdy okres rozliczeniowy po upływie terminu do złożenia reklamacji uważa się za zamknięty.

VII. Rozliczenie kosztów eksploatacji i remontów dźwigów.

§ 17

1. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń, a w szczególności:
 - 1) koszty konserwacji i remontów bieżących oraz koszty pogotowia dźwigowego,
 - 2) koszty dozoru technicznego, ekspertyz i innych badań,
 - 3) pozostałe poniesione koszty związane z bieżącą eksploatacją dźwigów m.in. usuwanie skutków dewastacji.
2. Koszty eksploatacji dźwigów ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w te urządzenia.
3. Koszty remontów dźwigów rozlicza się na lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali i obciążają fundusz remontowy nieruchomości wyposażonej w dźwig.
4. Wysokość opłat przeznaczonych na pokrycie planowanych do poniesienia kosztów eksploatacji dźwigów w danej nieruchomości ustalana jest przez Radę Nadzorczą na podstawie wykonania tych kosztów za poprzedni okres rozliczeniowy i planu gospodarczego nieruchomości.
5. Koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów rozlicza się na lokale proporcjonalnie do ilości osób w nich zamieszkałych.
6. Różnice wynikłe z rozliczenia rocznego kosztów eksploatacji dźwigów w budynku odnosi się w ciężar lub dobro kosztów eksploatacji i konserwacji budynku.

VIII. Zasady rozliczania kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi.

§ 18

1. Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi obejmują opłaty na rzecz Gminy Miejskiej Kraków w wysokości i terminach ustalonych w uchwałach Rady Miasta Krakowa zgodnie z deklaracją złożoną przez Spółdzielnię oraz inne opłaty za dodatkowe usługi takie jak: najem pojemników, mycie i dezynfekcja pojemników, transport pojemników, itp.
2. Koszty gospodarowania odpadami są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości. Liczba osób zamieszkałych w poszczególnych nieruchomościach ustalona jest na dzień pierwszego każdego miesiąca i jest podstawą do wyliczenia miesięcznej opłaty za wywóz odpadów komunalnych.
3. W okresach rocznych użytkownicy lokali wnoszą zaliczki na pokrycie kosztów gospodarki odpadami komunalnymi oraz dodatkowych usług w zakresie odbierania

odpadów komunalnych w wysokości planowanych kosztów wyliczonych dla danej nieruchomości.

4. Rozliczenie zaliczek przez Spółdzielnię następuje najpóźniej w terminie do końca marca każdego następnego roku po uzgodnieniu współmierności przychodów i kosztów rozliczanego roku.
5. Na koszt gospodarki odpadami dla lokali użytkowych składają się koszty wyliczone z deklaracji oraz koszty opłat dodatkowych zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miasta Krakowa.

IX. Rozliczanie kosztów z tytułu podatków i opłat lokalnych.

§ 19

1. Koszty podatków i opłat lokalnych obejmują wydatki z następujących tytułów:
 - a) podatku od nieruchomości i gruntu,
 - b) opłat za wieczyste użytkowanie terenu,
 - c) innych 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 (zgodnie z zasadami naliczania podatku w oparciu o postanowienia ustawy o podatkach i opłatach lokalnych) dotyczących danej nieruchomości oraz od powierzchni gruntów danej nieruchomości.
3. Coroczne opłaty za wieczyste użytkowanie terenu dla poszczególnych nieruchomości gruntowych ustala uprawniony organ Gminy.
4. Koszty, o których mowa w ust. 1 są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości.
5. Koszty podatków i opłat gminnych przypadających na nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach obciążają koszty poszczególnych nieruchomości. Kluczem podziałowym kosztów jest powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych w tych nieruchomościach.
6. Użytkownicy lokali, którzy posiadają własność odrębną w danej nieruchomości, podatki i opłaty gminne wnoszą bezpośrednio do gminy, natomiast w pozostałej części z tytułu kosztów podatków i opłat gminnych przypadających na nieruchomości, o których mowa w ust. 5 wnoszą do Spółdzielni.
7. 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 1m² pow. użytkowej lokalu.
8. Okresem rozliczeniowym kosztów z tytułu podatków i opłat gminnych jest rok kalendarzowy. Po rozliczeniu wniesionych opłat oraz poniesionych kosztów z tego tytułu nadwyżka lub niedobór zwiększa lub zmniejsza odpowiednio koszty eksploatacji i konserwacji nieruchomości roku następnego.

M. Aulin 

X. Odpis na fundusz remontowy

§ 20

1. Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków na finansowanie remontów zasobów lokalowych i mienia Spółdzielni.
2. Dla budynków mieszkalnych oraz garaży prowadzi się odrębnie ewidencję kosztów i odpisów na fundusz remontowy.
3. Określone przez Radę Nadzorczą stawki opłat na fundusz remontowy mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości w zależności od ich stanu technicznego oraz wyposażenia.
4. Niewykorzystany fundusz remontowy w danym roku obrachunkowym zwiększa fundusz remontowy do wykorzystania w latach następnych.

§ 21

Zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

XIII. Postanowienia końcowe.

§ 22

Niniejszym tracą moc postanowienia :

Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników „WSK PZL-Kraków” uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 15.02.2006r. - uchwała Rady Nadzorczej Nr 3/2006

Regulaminu ustalania i rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w budynkach Spółdzielni uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 08.12.2010r. - uchwała Rady Nadzorczej Nr 03/12/2010r.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą nr⁵23 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników „WSK PZL-Kraków” z dnia ^{25.05}..... 2023 r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.

Beata Gwóźdź

M. M. M.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA PRACOWNIKÓW WSK PZL KRAKÓW

OŚWIADCZENIE O OSOBACH ZAMIESZKUJĄCYCH W LOKALU MIESZKANIOWYM W CELU USTALENIA OPŁAT

A. OBOWIĄZEK ZŁOŻENIA OŚWIADCZENIA			
Okoliczności powodujące obowiązek złożenia oświadczenia (zaznaczyć właściwy kwadrat poprzez postawienie znaku X)			
☐ pierwsze oświadczenie ☐ zmiana danych zawartych w oświadczeniu (data zaistnienia zmian) (dzień-miesiąc-rok)			
B. DANE UŻYTKOWNIKA LOKALU SKŁADAJĄCEGO OŚWIADCZENIE WRAZ Z ADRESEM ZAMIESZKANIA (LUB OSOBY REPREZENTUJĄCEJ)			
Przez użytkownika lokalu należy rozumieć osobę posiadającą tytuł prawny do lokalu.			
Nazwisko i imię			
Gmina	Ulica	Nr domu	Nr lokalu
Miejscowość	Kod pocztowy	Pocztą	
C. ADRES LOKALU, KTÓREGO DOTYCZĄ OPŁATY			
Ulica		Nr budynku / lokalu	
D. WYKAZ OSÓB ZAMIESZKAŁYCH W DANYM LOKALU			
Należy wpisać liczbę osób faktycznie zamieszkujących w danym lokalu wraz ze składającym oświadczenie , jeśli w nim zamieszkuje.			
..... Liczba osób		 Słownie liczba osób	

Informacja dodatkowa zgodna z punktem „D” niniejszego oświadczenia:

Lp.	Imię i nazwisko	Stopień pokrewieństwa	Telefon kontaktowy

W związku ze zdarzającymi się przypadkami awarii w mieszkaniach, brak kontaktu z użytkownikami lokalu mieszkalnego uniemożliwia Spółdzielni szybkie ich usunięcie. Prosimy o podanie telefonów służących do natychmiastowego zawiadomienia Państwa o awarii lub innych zdarzeniach.

**E. OŚWIADCZENIE I PODPIS SKŁADAJĄCEGO OŚWIADCZENIE / OSOBY
REPREZENTUJĄCEJ SKŁADAJĄCEGO OŚWIADCZENIE**

1. Oświadczam, że wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych w zakresie niezbędnym do prowadzenia przez Spółdzielnię działalności zarządzania i administracji nieruchomościami, zgodnie z ustawą z dnia 10.05.2018 r. o ochronie danych osobowych (j.t. Dz. U. 2018.1000 z późn. zm.) oraz przyjmuję do wiadomości moje prawo do przeglądania i poprawiania tych danych.

2. Jednocześnie przyjmuję do wiadomości, że podana przeze mnie liczba osób będzie wykorzystana przez Spółdzielnię do naliczania składników opłat za lokal, zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników WSK PZL Kraków.

(miejscowość i data)

(czytelny podpis)

Pouczenie: W przypadku zmiany danych będących podstawą ustalenia wysokości należnej opłaty za lokal mieszkalny należy złożyć nowe oświadczenie, w ciągu 14 dni od zaistnienia zmiany, do siedziby Spółdzielni – dziennik podawczy lub przesłać skan dokumentu na adres e-mail: biuro@smwsk.pl za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

