

**Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania  
nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) oraz  
ustalania opłat za używanie lokali  
w Zwierzynieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie**

**I. Postanowienia ogólne**

Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi) oraz ustalania opłat za używanie lokali w Zwierzynieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie opracowano na podstawie § 104<sup>1</sup> Statutu Zwierzynieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

**§ 1**

1. Regulamin ustala zasady określające koszty utrzymania i rozliczania zasobów mieszkaniowych, zasady ustalania opłat ponoszonych przez użytkowników lokali tj. członków Spółdzielni, właścicieli nie będących członkami Spółdzielni, najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, a także osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
2. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz prawa odrębnej własności lokalu są obowiązani uiszczać opłaty, o których mowa w niniejszym Regulaminie od chwili postawienia im lokali do dyspozycji.
3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje zasady rozliczania kosztów poszczególnych nieruchomości w części przypadającej na lokale mieszkalne i lokale o innym niż mieszkalne przeznaczeniu (tj. lokale użytkowe, garaże i miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych).

**§ 2**

1. Regulamin ustala zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi o której mowa § 102<sup>1</sup> ust.1 Statutu, które obejmują:
  - 1) obsługę eksploatacyjną nieruchomości (eksploatacja podstawowa) – § 102<sup>1</sup> ust.1 pkt 3,5,6,14,17,18 Statutu,
  - 2) odpis na fundusz remontowy,
  - 3) eksploatację i utrzymanie dźwigów osobowych,
  - 4) skreślony
  - 5) podatek od nieruchomości i opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów,
  - 6) koszty obowiązkowych przeglądów budynków i badań sprawności instalacji technicznych budynku określonych w prawie budowlanym, (m.in. instalacji elektrycznej, gazowej i wentylacyjno- spalinowej, przeglądy techniczne 5 – letnie),
  - 7) opłaty za dostawę sygnału telewizji kablowej,
  - 8) konserwację instalacji anteny zbiorczej,
  - 9) konserwację instalacji domofonowej – § 102<sup>1</sup> ust.1 pkt 11 Statutu,
  - 10) opłaty za monitoring budynków - § 102<sup>1</sup> ust.1 pkt 11 Statutu,

- 11) konserwację lokalnych kotłowni gazowych - § 102<sup>1</sup> ust.1 pkt 11 Statutu,
  - 12) utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach,
  - 13) utrzymanie mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez użytkowników wszystkich nieruchomości budynkowych.
2. Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, kosztów ciepłej wody użytkowej, kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz kosztów wywozu odpadów określają odrębne Regulaminy.
  3. Koszty 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 rokiem kalendarzowym z wyjątkiem kosztów ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, wody zimnej i odprowadzania ścieków oraz wywozu odpadów, które są rozliczane w okresach określonych w odrębnych Regulaminach.
2. Podstawą do ustalenia wysokości stawek opłat za używanie lokali jest roczny plan kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, przewidzianych do poniesienia w danym roku sporządzany przez Zarząd Spółdzielni i uchwalany przez Radę Nadzorczą.
3. Jeśli po uchwaleniu planu rocznego następują zmiany mające istotny wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonywana jest zmiana (aktualizacja) planu rocznego oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
4. Po zakończeniu roku dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat za lokale wymienionych w § 19 ust.1 pkt a) – b) i d) po uwzględnieniu pożytków z części wspólnych nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

### § 4

1. Do rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi stosowane są następujące jednostki rozliczeniowe:
  - 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
  - osoba zamieszkała w lokalu,
  - lokal,
  - urządzenie pomiarowe.
2. Ustalenie stawek opłat i rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dotyczy wydatków z tytułu:
  - a) eksploatacji podstawowej,
  - b) centralnego ogrzewania w lokalach, które nie są wyposażone w liczniki ciepła lub nie posiadają podzielników kosztów centralnego ogrzewania,
  - c) podatku od nieruchomości,
  - d) użytkowania wieczystego gruntów,
  - e) odpisu na fundusz remontowy.
3. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na osoby zamieszkujące lub faktycznie korzystające z lokalu, dotyczy wydatków z tytułu:
  - a) zużycia wody i odprowadzania ścieków w lokalach, które nie są opomiarowane,
  - b) wywozu nieczystości,
  - c) eksploatacji dźwigów osobowych.

RADA NADZORCZA  
ZWIERZYNICIECKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ  
30-058 Kraków, ul. Juliusza Lea 92






4. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na lokal dotyczy wydatków z tytułu:
  - a) kosztów badań i przeglądów wynikających z przepisów Prawa Budowlanego,
  - b) kosztów konserwacji instalacji domofonowej,
  - c) kosztów konserwacji instalacji anteny zbiorczej,
  - d) kosztów dostarczenia sygnału telewizji kablowej,
  - e) monitoringu budynków,
  - f) kosztów konserwacji lokalnych kotłowni gazowych.
5. W lokalach, w których są zainstalowane 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.

## § 5

1. Jeśli dla rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jednostką rozliczeniową jest 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu to stosuje się następujące zasady:
  - a) do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się powierzchnię całego lokalu, obejmującego:
    - pokoje,
    - kuchnia,
    - przedpokoje,
    - łazienki,
    - ubikacje,
    - powierzchnie zajęte przez meble wbudowane lub obudowane itp.
  - b) do powierzchni lokali o innym niż mieszkalne przeznaczeniu zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz powierzchnię pomieszczeń przynależnych jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, toalety, spiżarnie, zamknięte pomieszczenia składowe, piwnice, powierzchnię zajęta przez meble wbudowane, komórki itp.

Do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przyjmuje się powierzchnię użytkową lokali wynikającą z prawomocnych uchwał określających przedmiot odrębnej własności lokali. Dla budynków nie posiadających prawomocnych uchwał do opłat przyjmuje się powierzchnię wynikającą z przydziałów lokali lub umów ustanowienia spółdzielczych praw do lokali. Dla nowo zrealizowanych budynków powierzchnię lokali przyjmuje się z powykonawczej dokumentacji technicznej budynku sporządzonej w trakcie odbioru budynku.
2. Jeśli dla rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jednostką rozliczeniową jest „osoba zamieszkała w lokalu”, to stosuje się zasadę naliczania opłat od ilości osób zamieszkałych w danym lokalu według oświadczenia złożonego przez użytkownika lokalu. W przypadku braku oświadczenia naliczenia opłat dokonuje się od ilości osób zameldowanych w danym lokalu według ewidencji meldunkowej.
3. Przez liczbę osób zamieszkałych w lokalu rozumie się liczbę osób zameldowanych na pobyt stały lub czasowy oraz osoby zamieszkujące bez zameldowania dłużej niż 14 dni.
4. Korekta ilości osób, w tym aktualizacja opłat dokonywana jest od następnego miesiąca, po pisemnym zgłoszeniu tego faktu do Spółdzielni poprzez złożenie aktualnego oświadczenia.
5. W przypadku, gdy w lokalu nie jest zameldowana żadna osoba lub według złożonego oświadczenia brak osób zamieszkałych w lokalu, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę.

RADA NADZORCZA  
ZWIERZYNICIECKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ  
30-058 Kraków, ul. Juliusza Lea 92



## II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI

### Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomości

#### § 6

1. Koszty eksploatacji podstawowej i utrzymania nieruchomości wspólnych stanowią:
  - a) koszty utrzymania czystości części wspólnych nieruchomości tj. w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu nieruchomości,
  - b) koszty wynagrodzeń wraz z narzutami pracowników związanych z obsługą eksploatacyjną nieruchomości,
  - c) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych i oświetlenia zewnętrznego oraz napędu urządzeń technicznych z wyłączeniem dźwigów osobowych,
  - d) koszty utrzymania terenów zielonych, chodników i dróg dojazdowych,
  - e) koszty ubezpieczenia budynku oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
  - f) koszty konserwacji i drobnych napraw części wspólnych nieruchomości, w tym: m.in. instalacji c.o, wod-kan, elektrycznej w zakresie należącym do Spółdzielni – udział w kosztach własnej grupy konserwatorów oraz konserwacji zleconej,
  - g) materiały zużywane do konserwacji i pozostałe materiały (np. żarówki, wycieraczki, piasek, sól),
  - h) koszty usług kominiarskich,
  - i) opłatę abonamentową za wodomierz główny dla MPWiK,
  - j) udział w kosztach utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali jednej lub kilku nieruchomości,
  - k) udział w kosztach utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników lokali,
  - l) udział (narzut) w kosztach transportu własnego Spółdzielni,
  - m) udział (narzut) w kosztach administracji i obsługi technicznej Spółdzielni,
  - n) udział (narzut) w kosztach zarządu ogólnego Spółdzielni,
  - o) inne koszty, które nie są zaliczane do poz. od a) do n) związane z eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
3. Obciążenia kosztami eksploatacji dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.
4. W stosunku do lokali użytkowych obciążenie kosztami eksploatacji może być inne niż wynikające z powierzchni użytkowej lokalu, jeśli sposób korzystania z tych lokali dodatkowo zwiększa koszty eksploatacji. Wielkość tego zwiększenia określa uchwała Rady Nadzorczej.
5. Udział w kosztach zarządu ogólnego oraz w kosztach administracji i obsługi technicznej przypadający na poszczególne nieruchomości ustala się wg struktury sprzedaży (wysokości przychodów z wyłączeniem mediów oraz przychodów finansowych i pozostałych przychodów operacyjnych) z poszczególnych rodzajów lokali, a następnie rozlicza się na poszczególne nieruchomości procentowo do powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.
6. Udział w kosztach własnej grupy konserwatorów przypadający na poszczególne nieruchomości ustala się procentowo do powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości w stosunku do ogólnej powierzchni użytkowej wszystkich lokali będących w zasobach Spółdzielni.

RADA NADZORCZA  
ZWIERZYNIĘCKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ  
30-058 Kraków, ul. Juliusza Lea 92

*A. K.*

*Moh*



7. Udział w kosztach transportu własnego w zakresie dotyczącym eksploatacji podstawowej ustala się procentowo do powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości w stosunku do ogólnej powierzchni użytkowej wszystkich lokali będących w zasobach Spółdzielni.
8. Określenie wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji odbywa się na podstawie planu rocznego kosztów eksploatacji danej nieruchomości, w którym uwzględnia się wynik roku ubiegłego jako zwiększenie przychodów lub zwiększenie kosztów do pokrycia w następnym roku. Wysokość stawek opłat z tytułu eksploatacji podstawowej uchwała corocznie Rada Nadzorcza.

## Odpis na fundusz remontowy

### § 7

1. Fundusz remontowy tworzony jest jako odpis w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w celu zabezpieczenia środków na finansowanie remontów i modernizacji budynków wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
2. Wysokość stawek odpisu na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza i stawki te ustalane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości w zależności od potrzeb remontowych ujętych w planie rocznym i przewidywanymi do realizacji robotami remontowymi w latach następnych.
3. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym określa odrębny Regulamin.

## Rozliczenie kosztów eksploatacji i remontów dźwigów osobowych

### § 8

1. Koszty eksploatacji dźwigów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku wyposażonego w dźwig osobowy.
2. Koszty eksploatacji dźwigów obejmują:
  - a) koszty energii elektrycznej – w przypadku braku odrębnego licznika mierzącego ilość energii elektrycznej zużytej do dźwigu ustala się następujący podział kosztów z tego tytułu wynikający z faktur za zużycie energii w budynku:
    - 40% - koszty eksploatacji budynków (oświetlenie części wspólnych budynku)
    - 60% - koszty eksploatacji dźwigów,
  - b) koszty nadzoru Urzędu Dozoru Technicznego (UDT),
  - c) koszty konserwacji i bieżącego utrzymania dźwigów,
  - d) ubezpieczenie dźwigów,
  - e) inne koszty związane z bieżącą eksploatacją dźwigów.

Kosztami eksploatacji dźwigów obciąża się wszystkie lokale w budynkach wyposażonych w dźwigi położone od I pietra budynku za wyjątkiem lokali o których mowa w ust. 2<sup>1</sup>, proporcjonalnie do ilości osób w nich zamieszkałych. Rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów w przeliczeniu na jedną osobę w odniesieniu do osób zamieszkałych na I piętrze obniża się o 50%.

- 2<sup>1</sup>. Kosztami eksploatacji dźwigów nie obciąża się lokalu będącego pracownią plastyczną w przypadku, jeżeli użytkownik tej pracowni posiada także tytuł prawny do lokalu mieszkalnego i zamieszkuje w tym budynku.
3. Koszty remontów dźwigów rozlicza się na lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali i obciążają fundusz remontowy nieruchomości wyposażonej w dźwig osobowy.

RADA NADZORCZA  
ZWIERZYNIECKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ  
30-058 Kraków, ul. Juliusza Lea 92



4. Wysokość opłat z tytułu eksploatacji dźwigów osobowych uchwała Rada Nadzorcza w oparciu o planowane koszty eksploatacji.
5. Różnice wynikłe z rozliczenia kosztów eksploatacji dźwigów w budynku przechodzą do rozliczenia w roku następnym.

### § 9 skreślony

## Rozliczanie kosztów z tytułu podatku od nieruchomości

### § 10

1. Koszty podatku od nieruchomości wyliczone na podstawie obowiązującej uchwały Gminy Kraków obejmujące:
  - a) podatek od gruntu wchodzącego w skład nieruchomości,
  - b) podatek od lokali mieszkalnych i od lokali o innym niż mieszkalny przeznaczeniu poza lokalami użytkowymi, pomieszczeń wspólnego użytku danej nieruchomości tj. powierzchni piwnic, korytarzy, schowków, suszarni, wózkowni, itp.,
  - c) podatek od lokali użytkowych
2. Obciążenia podatkiem od nieruchomości wymienionym w ust. 1, pkt a) i b) dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność powodująca wzrost stawki podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają ten lokal.
3. Obciążenia poszczególnych lokali użytkowych podatkiem wymienionym w ust. 1 pkt a) dokonuje się proporcjonalnie do wysokości udziału lokalu użytkowego w gruncie, a pkt c) rozlicza się indywidualnie dla każdego lokalu.
4. Właściciel lokalu stanowiącego wyodrębnioną własność rozlicza się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z Gminą od następnego miesiąca, w którym podpisano akt notarialny przenoszący własność lokalu. W części podatek od nieruchomości w zakresie określonym w ust. 5 właściciele lokali wnoszą do Spółdzielni w odrębnej pozycji opłat.
5. Podatek dotyczący nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które nie wchodzi w skład żadnej nieruchomości budynkowej, ale są przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali w określonych nieruchomościach, obciąża te nieruchomości. Jednostką rozliczeniową kosztów jest powierzchnia użytkowa lokali w tych nieruchomościach.
6. Podatek dotyczący nieruchomości które są mieniem Spółdzielni, a przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni obciąża koszty eksploatacji wszystkich nieruchomości budynkowych. Jednostką rozliczeniową kosztów jest powierzchnia użytkowa lokali w tych nieruchomościach.
7. Koszty, o których mowa w ust. 1 są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości.
8. Wysokość miesięcznych opłat na pokrycie kosztów podatku od nieruchomości, o których mowa wyżej ustala się w oparciu o koszty rzeczywiste wynikające ze stawek podatku od nieruchomości z uwzględnieniem wyniku z roku poprzedniego w przeliczeniu na 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu.
9. Okresem rozliczeniowym kosztów z tytułu podatku od nieruchomości jest rok kalendarzowy. Po rozliczeniu wniesionych opłat oraz poniesionych kosztów z tego tytułu nadwyżka lub niedobór zwiększa lub zmniejsza odpowiednio koszty lub przychody z tego tytułu w roku następnym.

RADA NADZORCZA  
ZWIERZYNICIECKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ  
30-058 Kraków, ul. Juliusza Lea 92

Wah

Ust



## Rozliczanie kosztów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntów

### § 11

1. Opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych wyliczone są na podstawie decyzji Gminy Kraków i ewidencjonowane oraz rozliczane są na poszczególne nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za użytkowanie wieczyste gruntu dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Obciążenia kosztów poszczególnych lokali użytkowych z tytułu użytkowania wieczystego dokonuje się proporcjonalnie do wysokości udziału lokalu użytkowego w gruncie.
4. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, posiadający udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie z właścicielem gruntu od pierwszego dnia roku następnego po podpisaniu aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu. W części opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu w zakresie określonym w ust. 5 właściciele lokali wnoszą do Spółdzielni w odrębnej pozycji opłat.
5. Opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które nie wchodzi w skład żadnej nieruchomości budynkowej, ale są przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali w określonych nieruchomościach obciążają te nieruchomości. Jednostką rozliczeniową kosztów jest powierzchnia użytkowa lokali w tych nieruchomościach.
6. Opłaty za użytkowanie wieczyste nieruchomości które są mieniem Spółdzielni, a przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników lokali w zasobach Spółdzielni obciążają koszty eksploatacji wszystkich nieruchomości budynkowych. Jednostką rozliczeniową kosztów jest powierzchnia użytkowa lokali w tych nieruchomościach.
7. Okresem rozliczeniowym kosztów z tytułu opłat za użytkowanie wieczyste gruntu jest rok kalendarzowy. Po rozliczeniu wniesionych opłat oraz poniesionych kosztów z tego tytułu nadwyżka lub niedobór zwiększa lub zmniejsza odpowiednio koszty lub przychody z tego tytułu w roku następnym.

## Rozliczanie kosztów z tytułu badań i przeglądów wynikających z przepisów Prawa Budowlanego

### § 12

1. Koszty badań i przeglądów obejmują wszystkie te czynności, których obowiązek wykonania wynika z przepisów Prawa Budowlanego (w tym: m.in. instalacji elektrycznej, odgromowej, gazowej i wentylacyjno- spalinowej, przeglądy techniczne 5 – letnie).
2. Koszty o których mowa w ust. 1 ewidencjonowane są w rozbiu na poszczególne nieruchomości w Spółdzielni w oparciu o faktury za wykonywanie tych usług.
3. Obciążenia poszczególnych rodzajów lokali dokonuje się w zależności od konieczności przeprowadzenia określonego rodzaju badania lub przeglądu. Wysokość obciążenia z tego tytułu dla poszczególnych rodzajów lokali ustalana jest w planie rocznym.
4. Okresem rozliczeniowym kosztów z tytułu badań i przeglądów jest rok kalendarzowy. Po rozliczeniu wniesionych opłat oraz poniesionych kosztów z tego tytułu nadwyżka lub niedobór zwiększa lub zmniejsza odpowiednio koszty lub przychody z tego tytułu w roku następnym.

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

## Rozliczenie kosztów z tytułu dostawy sygnału telewizyjnego

### § 13

1. W budynkach wyposażonych w instalację telewizji kablowej koszty dostawy podstawowego pakietu telewizyjnego ewidencjonowane są w rozbiciu na poszczególne nieruchomości w oparciu o faktury dostawców sygnału telewizyjnego.
2. Koszty te obciążają lokale do których dostarczany jest podstawowy pakiet telewizyjny w przeliczeniu na jedno gniazdko antenowe.
3. Zmiany wysokości obciążeń z powyższego tytułu uwzględniane są na bieżąco.

## Rozliczenie kosztów konserwacji instalacji anteny zbiorczej

### § 14

1. W budynkach wyposażonych w instalację anteny zbiorczej - koszty konserwacji tej instalacji ewidencjonowane są w rozbiciu na poszczególne nieruchomości w oparciu o faktury za wykonywanie tych usług.
2. Koszty te obciążają lokale wyposażone w instalację anteny zbiorczej w przeliczeniu na jedno gniazdko odbiorcze anteny.
3. Zmiany wysokości obciążeń z powyższego tytułu uwzględniane są na bieżąco.

## Inne koszty związane z instalacją, w którą wyposażone są budynki:

### 1/ Rozliczenie kosztów konserwacji instalacji domofonowej

#### § 15

1. W budynkach wyposażonych w instalację domofonową koszty konserwacji tej instalacji ewidencjonowane są w rozbiciu na poszczególne nieruchomości w oparciu o faktury za wykonywanie tych usług.
2. Koszty konserwacji domofonów rozlicza się proporcjonalnie do liczby lokali wyposażonych w instalację domofonową w danej nieruchomości.
3. Zmiany wysokości obciążeń z powyższego tytułu uwzględniane są na bieżąco.

### 2/ Rozliczenie kosztów monitoringu budynków

#### § 16

1. Koszty monitoringu ewidencjonowane są oddzielnie dla każdej nieruchomości posiadającej monitoring w oparciu o faktury za wykonywanie tych usług.
2. Koszty te obciążają wszystkie lokale w danej nieruchomości w przeliczeniu na ilość lokali w danej nieruchomości.



3. Zmiany wysokości obciążeń z powyższego tytułu uwzględniane są na bieżąco.

### **3/ Rozliczenie kosztów konserwacji lokalnych kotłowni gazowych**

#### **§ 17**

1. W budynkach wyposażonych w lokalne kotłownie gazowe koszty konserwacji tych kotłowni ewidencjonowane są w rozbiu na poszczególne nieruchomości w oparciu o faktury za wykonywanie tych usług.
2. Koszty te obciążają wszystkie lokale wyposażone w instalację ciepłej wody w przeliczeniu na ilość lokali w danej nieruchomości.
3. Okresem rozliczeniowym kosztów konserwacji lokalnych kotłowni gazowych jest rok kalendarzowy. Po rozliczeniu wniesionych opłat oraz poniesionych kosztów z tego tytułu nadwyżka lub niedobór zwiększa lub zmniejsza odpowiednio koszty lub przychody z tego tytułu w roku następnym.

### **Utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni**

#### **§ 18**

1. Wyodrębnia się koszty utrzymania nieruchomości zabudowanych urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem kilku budynków (w tym, także: wbudowane lokale wyposażone w urządzenia techniczne) oraz nieruchomości na których znajdują się drogi, dojścia, zieleń i mała architektura.
2. Ustala się zasady podziału kosztów utrzymania nieruchomości wymienionych w ust. 1 na:
  - a) mienie przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników wszystkich nieruchomości budynkowych Spółdzielni zgodnie z załącznikiem nr 1,
  - b) mienie przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników jednej lub kilku nieruchomości budynkowych zgodnie z załącznikiem nr 2.
3. Koszty wymienione w ust. 1 poza wymienionymi w § 10 ust. 5. oraz § 11 ust. 5 zaliczane są w ciężar kosztów eksploatacji podstawowej i rozliczane są na poszczególne nieruchomości - proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w tej nieruchomości.

### **III. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI**

#### **§ 19**

1. Na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty:
  - a) osoby posiadająca spółdzielcze prawa do lokali wnoszą opłaty będące sumą pozycji kalkulacyjnych (odrębnych stawek opłat) określonych w § 2 ust. 1 oraz ust. 2.
  - b) właściciele lokali wnoszą opłaty będące sumą pozycji kalkulacyjnych (odrębnych stawek opłat) określonych w § 2 ust. 1 pkt 1-3 i pkt. 6-13 oraz ust.2.
  - c) najemcy lokali użytkowych poza czynszem najmu ustalonym w umowie najmu wnoszą opłaty będące sumą pozycji kalkulacyjnych (odrębne pozycje czynszu najmu) określonych w § 2 ust. 1 pkt 5 (tj. podatek od nieruchomości) i ust.2.

RADA NADZORCZA  
ZWIERZYNICIECKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ  
30-058 Kraków, ul. Juliusza Lea 92



- d) osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego wnosi wynagrodzenie w wysokości rzeczywistych (pełnych) kosztów ponoszonych w danej nieruchomości w której znajduje się lokal.
  - e) koszty określone w § 2 ust. 1 oraz ust. 2 przypadające na lokale służące potrzebom własnym Spółdzielni, obciążają koszty działalności Spółdzielni.
2. Opłaty za używanie lokali ustalane są oddzielnie na poszczególne nieruchomości w zależności od wysokości planowanych do poniesienia kosztów w danym roku ujętych w planie rocznym z uwzględnieniem wyniku tj. nadwyżki kosztów lub przychodów z roku poprzedniego.
  3. Określona w § 2 ust.1 pkt 1 opłata użytkownika danego lokalu (eksploatacja podstawowa) wynikająca z planu rocznego Spółdzielni dla danej nieruchomości czyli koszt utrzymania 1m<sup>2</sup> stanowiąca opłatę dla użytkownika lokalu będącego:
    - a) członkiem Spółdzielni jest pomniejszana o przysługujący danemu członkowi udział w pożytkach z własnej działalności Spółdzielni,
    - b) użytkownikiem lokalu z wyłączeniem osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu jest pomniejszana o udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej danej nieruchomości.
  4. Pożytki z własnej działalności Spółdzielni za dany rok kalendarzowy o których mowa w ust 3 pkt a) - rozlicza się w oparciu o powierzchnię użytkową lokali używanych przez członków Spółdzielni w dniu ostatniego dnia roku.
  5. Zasady opodatkowania podatkiem od towarów i usług (VAT) należnego od opłat za używanie lokali regulują odrębne przepisy. Podatek VAT należny od opłaty za używanie danego lokalu podwyższa odpowiednio ustaloną opłatę.

#### IV. BONIFIKATY W OPŁATACH ZA UŻYWANIE LOKALI

##### § 20

1. Użytkowników lokali korzystających z dźwigu zwalnia się z opłat w części dotyczącej eksploatacji dźwigu w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej za każdy dzień jego unieruchomienia. Za każdy dzień unieruchomienia dźwigu uważa się dzień, w którym dźwig w godzinach od 6.00 do 22.00 był czynny mniej niż 6 godzin.
2. W przypadku wadliwego funkcjonowania zbiorczych anten telewizyjnych, użytkownikom lokali przysługuje obniżka opłat z tytułu anteny zbiorczej, w wysokości 1/30 opłaty miesięcznej za każdy dzień wadliwego funkcjonowania instalacji.
3. Obniżki w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych. Globalne kwoty udzielonych bonifikat w opłatach stanowią zmniejszenie wpływów z tytułu zarządzania nieruchomościami.

#### V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Niniejszy Tekst jednolity Regulaminu został uchwalony przez Radę Nadzorczą Zwierzynieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie w dniu 29 września 2016 roku uchwałą nr 128/2016 i uwzględnia zmiany wprowadzone uchwałą nr 74/2012 z dnia 29 listopada 2012 roku, uchwałą nr 28/2013 z dnia 27 czerwca 2013 roku oraz uchwałą nr 118/2016 z dnia 29.09.2016 roku.

##### Załączniki do Regulaminu:

1. Załącznik nr 1 – wykaz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do korzystania przez użytkowników wszystkich nieruchomości budynkowych Spółdzielni.
2. Załącznik nr 2 - wykaz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników jednej lub kilku nieruchomości budynkowych Spółdzielni.

RADA NADZORCZA  
ZWIERZYNECKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ  
30-058 Kraków, ul. Juliusza Lea 92

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej  
Władysław Michalski

SEKRETARZ  
Rady Nadzorczej  
Andrzej Kowalczyk

128



### Załącznik nr 1

do Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) oraz ustalania opłat za używanie lokali w Zwierzynieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie

### Wykaz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do korzystania przez użytkowników wszystkich nieruchomości budynkowych Spółdzielni

1. ul. Wyki – działka nr 314/13 obr.42 o pow. 107m<sup>2</sup>
2. ul. Wyki – działka nr 314/14 obr.42 o pow. 106m<sup>2</sup>
3. skreślony
4. ul. Szymanowskiego – działka nr 641/18 obr.4, o pow. 122m<sup>2</sup>
5. ul. Szymanowskiego – działka nr 641/21 obr.4, o pow. 24<sup>2</sup>
6. ul. Szymanowskiego – działka nr 641/24 obr.4, o pow. 99m<sup>2</sup>
7. ul. Skarbińskiego – działka nr 350/34 obr.4, o pow. 602m<sup>2</sup>

**SEKRETARZ**

Rady Nadzorczej

*Andrzej Kowalczyk*

**PRZEWODNICZĄCY**

Rady Nadzorczej

*Władysław Michalski*

**RADA NADZORCZA  
ZWIERZYNECKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ  
30-058 Kraków, ul. Juliusza Lea 92**

*Mich*

## Załącznik nr 2

do Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) oraz ustalania opłat za używanie lokali w Zwierzynieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krakowie

### Wykaz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników jednej lub kilku nieruchomości budynkowych Spółdzielni

1. skreślony
2. ul. Grzegórzecka – działka nr 295/2 obr.17, o pow. 656m<sup>2</sup> – korzystają nieruchomości budynkowe przy ul. Grzegórzeckiej 72 i 74
3. ul. Chodowieckiego – działka nr 63/14 obr.12, o pow. 253m<sup>2</sup> – korzystają nieruchomości budynkowe przy ul. Chodowieckiego 5 i 7 oraz zespół garaży przy ul. Chodowieckiego 5a
4. ul. Chodowieckiego – działka nr 63/11 obr.12, o pow. 57m<sup>2</sup> – korzystają nieruchomości budynkowe przy ul. Chodowieckiego 5 i 7 oraz zespół garaży przy ul. Chodowieckiego 5a
5. ul. Chodowieckiego – działka nr 218/2 obr.12, o pow. 245m<sup>2</sup> – korzystają nieruchomości budynkowe przy ul. Chodowieckiego 5 i 7 oraz zespół garaży przy ul. Chodowieckiego 5a
6. ul. Piastowska – działka nr 191/6 obr.3, o pow. 718m<sup>2</sup> – korzysta nieruchomość budynkowa przy ul. Piastowskiej 46
7. ul. Obopólna – działka nr 527/1 obr.3, o pow. 1.771m<sup>2</sup> - korzystają nieruchomości budynkowe przy ul. Obopólnej 4 i 6 oraz przy ul. Piastowskiej 57
8. ul. Obopólna - działka nr 387/49 obr.3, o pow. 303m<sup>2</sup> – korzysta nieruchomość budynkowa przy ul. Piastowskiej 57
9. ul. Obopólna – działka nr 559/3 obr.3, o pow. 175m<sup>2</sup> - korzystają nieruchomości budynkowe przy ul. Obopólnej 4a i zespół garaży przy ul. Obopólnej 4b oraz wydzielona część tej działki (pas) o pow. 44m<sup>2</sup> - korzysta nieruchomość budynkowa przy ul. Obopólnej 4
10. ul. Obopólna – działka nr 387/51 obr.3, o pow. 943m<sup>2</sup> - korzystają nieruchomości budynkowe przy ul. Obopólnej 6 oraz zespół garaży przy ul. Obopólnej 6a oraz wydzielona część tej działki (pas) o pow. 45m<sup>2</sup> - korzysta nieruchomość budynkowa przy ul. Piastowskiej 57
11. ul. Wyki – działka nr 314/15 obr.42, o pow. 2.901m<sup>2</sup> - korzystają nieruchomości budynkowe przy ul. Wyki 10 i 12 oraz zespół garaży przy ul. Wyki 6b i zespół garaży przy ul. Pachońskiego 4c
12. ul. Wyki – działka nr 314/11 obr.42, o pow. 142m<sup>2</sup> na której znajduje się hydrofornia - korzystają nieruchomości budynkowe przy ul. Wyki 10 i 12
13. ul. Wyki – działka nr 314/7 obr.42, o pow. 1.765m<sup>2</sup> - korzystają nieruchomości budynkowe przy ul. Wyki 10 i 12 oraz zespół garaży przy ul. Wyki 6b i zespół garaży przy ul. Pachońskiego 4c
14. ul. Salwatorska – działka nr 456/9 obr.14, o pow. 380m<sup>2</sup> – korzystają wszystkie nieruchomości budynkowe przy ul. Salwatorskiej

RADA NADZORCZA  
ZWIERZYNECKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ  
30-058 Kraków, ul. Juliusza Lea 92

*Wch*

*17*



15. ul. Salwatorska – działka nr 457/7 obr.14, o pow. 1.008m<sup>2</sup> – korzystają wszystkie nieruchomości budynkowe przy ul. Salwatorskiej
16. ul. Salwatorska – działka nr 457/5 obr.14, o pow. 82m<sup>2</sup> – korzystają wszystkie nieruchomości budynkowe przy ul. Salwatorskiej
17. ul. Salwatorska – działka nr 456/4 obr.14, o pow. 191m<sup>2</sup> – korzystają nieruchomości budynkowe przy ul. Salwatorskiej 23, 25, 27 i 29
18. skreślony
19. os. Piastów – działka nr 316 obr.2, o pow. 3.011m<sup>2</sup> – korzystają nieruchomości budynkowe os. Piastów 1 b i 1 c oraz zespół garaży os. Piastów 1bc
20. os. Piastów – działka nr 52/57 obr.2, o pow. 3.854m<sup>2</sup> – korzystają nieruchomości budynkowe os. Piastów 35a, 36a i 37a
21. os. Piastów – działka nr 71/44 obr.2, o pow. 154m<sup>2</sup> – korzysta nieruchomość budynkowa os. Piastów 12b
22. os. Piastów – działka nr 71/49 obr.2, o pow. 2.897m<sup>2</sup> – korzystają nieruchomości budynkowe os. Piastów 12b oraz zespół garaży os. Piastów 12b
23. ul. Szymanowskiego – działka nr 641/16 obr.4, o pow. 23m<sup>2</sup> – korzystają nieruchomości budynkowe ul. Szymanowskiego 14 i 15
24. ul. Szymanowskiego – działka nr 641/19 obr.4, o pow. 622m<sup>2</sup> – korzystają nieruchomości budynkowe ul. Szymanowskiego 14 i 15
25. ul. Szymanowskiego – działka nr 641/6 obr.4, o pow. 26m<sup>2</sup> – korzysta nieruchomość budynkowa przy ul. Szymanowskiego 14
26. ul. Szymanowskiego – działka nr 641/4 obr.4, o pow. 198m<sup>2</sup> – korzystają nieruchomości budynkowe ul. Szymanowskiego 14 i 15
27. ul. Szymanowskiego – działka nr 641/25 obr.4, o pow. 56m<sup>2</sup> – korzystają nieruchomości budynkowe ul. Szymanowskiego 14 i 15
28. ul. Skarbińskiego – działka nr 350/35 obr.4, o pow. 736m<sup>2</sup> – korzystają nieruchomości budynkowe ul. Skarbińskiego 12 i 14
29. ul. Skarbińskiego – działka nr 350/37 obr.4, o pow. 761m<sup>2</sup> – korzystają nieruchomości budynkowe ul. Skarbińskiego 12, 14 i 16
30. ul. Skarbińskiego – działka nr 350/31 obr.4, o pow. 319m<sup>2</sup> – korzystają nieruchomości budynkowe ul. Skarbińskiego 12, 14 i 16
31. ul. Skarbińskiego – działka nr 350/33 obr.4, o pow. 132m<sup>2</sup> – korzysta nieruchomość zespół garaży przy ul. Skarbińskiego 10 oraz wydzielona część tej działki (pas) o pow. 28m<sup>2</sup> - korzysta nieruchomość budynkowa przy ul. Skarbińskiego 10
32. Lokal stanowiący pomieszczenie hydrofornii przy ul. Chodowieckiego 7, o pow. 34,82m<sup>2</sup> – korzystają nieruchomości budynkowe ul. Chodowieckiego 5 i 7
33. Lokal stanowiący pomieszczenie hydrofornii przy ul. Skarbińskiego 14, o pow. 36,30m<sup>2</sup> – korzystają nieruchomości budynkowe ul. Skarbińskiego 14, 16 i 12
34. Lokal stanowiący pomieszczenie hydroforni przy ul. Szymanowskiego 15, o pow. 26,22m<sup>2</sup> – korzystają nieruchomości budynkowe ul. Szymanowskiego 14 i 15

RADA NADZORCZA  
ZWIERZYNICIECKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ  
30-058 Kraków, ul. Juliusza Lea 92

Wah

A 72

35. Budynek hydroforni wolnostojącej przy ul. Wyki, o pow. 31,32m<sup>2</sup> - korzystają nieruchomości budynkowe ul. Wyki 10 i 12
36. Lokal stanowiący pomieszczenie węzła c.o. przy ul. Szymanowskiego 14, o pow. 21,94m<sup>2</sup> – korzystają nieruchomości budynkowe ul. Szymanowskiego 14 i 15
37. Lokal stanowiący pomieszczenie węzła c.o. przy ul. Salwatorskiej 25, o pow. 70,32m<sup>2</sup> – korzystają nieruchomości budynkowe ul. Salwatorskiej 23, 25, 27, 29 i 33

RADA NADZORCZA  
ZWIERZYNICIECKIEJ SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ  
30-058 Kraków, ul. Juliusza Lea 92

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej  
*Władysław Michalski*

SEKRETARZ  
Rady Nadzorczej  
*Andrzej Kowalczyk*

*Moh*