

**Regulamin szczegółowych zasad ustalania planu zarządzania nieruchomościami,  
rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi  
oraz  
ustalania opłat za użytkowanie lokali w zasobach  
Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników Nauki.**

Regulamin niniejszy określa:

- I. Zasady ustalania elementów rozliczeniowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- II. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych, użytkowych (opisanych w I pkt 4) stanowiących przedmiot odrębnej własności.
- III. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali (o innym przeznaczeniu niż lokal mieszkalny) - garaży, pomieszczeń gospodarczych stanowiących przedmiot odrębnej własności.
- IV. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości.
- V. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
- VI. Zasady ewidencji i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania lokali .
- VII. Zasady ewidencji i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości.
- VIII. Zasady ewidencji i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
- IX. Koszty ogólne Spółdzielni – zasady ewidencji i rozliczania.
- X. Zasady ustalania opłat za używanie lokali.
- XI. Pożytki z nieruchomości mienia Spółdzielni.
- XII. Zasady ustalania planu, rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w ramach spółdzielczego prawa do lokalu, dla lokali położonych w nieruchomości przy ul. Na Polach 25-35 w Krakowie, w której z dniem 01.01.2013 roku na mocy uchwały współwłaścicieli powołana została Wspólnota Mieszkaniowa.

Regulamin opracowany jest na podstawie zasad zawartych w postanowieniach:

- Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. nr 30 poz. 210 z późniejszymi zmianami);
- Ustawy z dnia 15.12.2000 r. "o spółdzielniach mieszkaniowych" (Dz. U. nr 4 z 2001 r. z późniejszymi zmianami);
- Ustawy z dnia 24.06.1994 r. "o własności lokali";
- § 101 do § 115 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników Nauki w Krakowie uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 23.06.2010 roku.

**I. Zasady ustalania elementów rozliczeniowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.**

1. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- liczba osób zamieszkałych w lokalu,
- mieszkanie / lokal,
- udział w nieruchomości wspólnej,
- wskazania urządzeń pomiarowych,
- gospodarstwo domowe,
- inne jednostki.

2. Przy rozliczaniu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przy ustalaniu innych opłat tam, gdzie jednostką rozliczeniową jest:

- a. m<sup>2</sup> - stosuje się zasadę, iż powierzchnia użytkowa lokalu obliczona jest na podstawie zasad określonych w PN-70/B-02365.
- b. Gospodarstwo domowe, liczba osób zamieszkałych w lokalu - uważa się liczbę osób zamieszkałych w lokalu zgłoszonych przez Użytkownika lokalu, Głównego Najemcę lokalu w oświadczeniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.

Minimalna liczba osób w lokalu mieszkalnym do rozliczania kosztów :

opisanych w dziale VI punkt 4 i dziale VII punkt 2 I niniejszego regulaminu , wynosi "jeden".

Powyższej zasady niestosuje się do rozliczania kosztów opisanych w punkcie VI podpunkt 5 niniejszego regulaminu.

Obowiązek zgłoszenia zmiany ilości osób zamieszkałych spoczywa na członku lub właścicielu posiadającym tytuł prawny do lokalu. Zmiana naliczania kosztów następuje od następnego miesiąca kalendarzowego po złożeniu wymaganego oświadczenia.

W przypadku nie zgłoszenia osoby zamieszkałej w danym lokalu Spółdzielnia ma prawo pobrania od Głównego Najemcy opłaty eksploatacyjnej (dot. składników opłat zależnych-naliczanych od ilości osób) w wysokości trzymiesięcznego wymiaru opłat.

Przez Użytkownika, Głównego Najemcę lokalu rozumie się:

- Członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu w zasobach Spółdzielni
- Członka Spółdzielni będącego właścicielem lokalu znajdującego w zasobach Spółdzielni
- Osobę nie będącą Członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu znajdującego w zasobach Spółdzielni
- Właściciela lokalu znajdującego w zasobach Spółdzielni nie będącego Członkiem Spółdzielni
- Inne osoby zamieszkałe w danym lokalu znajdującym się w zasobach Spółdzielni

3. Koszty i przychody niżej wymienionych nieruchomości - zasobów mieszkaniowych SMPN są ewidencjonowane i rozliczane dla każdej nieruchomości oddzielnie.

4. Na podstawie uchwał Zarządu, w sprawie określenia odrębnej własności lokali, w zasobach SMPN znajdują się następujące nieruchomości:

- a) Armii Krajowej 7,
- b) Wieniawy - Długoszowskiego 10,
- c) Lea 158,
- d) Lea 160,
- e) Lea 162,
- f) garaże wolnostojące Lea - Przybyszewskiego,
- g) Na Polach 25-35,
- h) Fieldorfa-Nila 3,
- i) Skawińska 15,
- j) Reymonta 42-44,
- k) Rozrywka 20, 22, 24,
- l) Strzelców 14,
- m) garaż -1 boks przy ul. Strzelców.

oraz nieruchomości stanowiące „mienie Spółdzielni”:

- o) lokal użytkowy-biuro Spółdzielni w budynku przy ul. Reymonta 42 o pow.189,89 m<sup>2</sup>;
- p) działka nr 721/10 o pow. 935 m<sup>2</sup>, KR1P /000855589/9;
- r) działka nr 804/1 o pow. 535 m<sup>2</sup>, KR1P/00344683/9;
- s) działka nr 804/13 o pow. 187 m<sup>2</sup>, KR1P/ 00302272/9;
- t) działka nr 134/34 o pow. 80 m<sup>2</sup>, KR1P/ 00359763/2
- u) działki nr 79/34 o pow. 493m<sup>2</sup> i 79/32 o pow. 6 m<sup>2</sup>, KR1P/00125961/1

- v) lokale użytkowe - garaże i pomieszczenia gospodarcze położone w nieruchomościach przy ul. Na Polach 25-35 i Wieniawy-Długoszewskiego 10, do których nie zostały ustanowione prawa własności,
- w) lokal użytkowy położony na I piętrze budynku Armii Krajowej 7,
- x) lokal mieszkalny nr 146 w budynku przy ul. Armii Krajowej 7.

5. Koszty przypisane jednostce rozliczeniowej "mienie Spółdzielni" opisanej w punkcie „o” (biuro) rozlicza się w kosztach zarządu Spółdzielni - poprzez wyodrębnienie z kosztów całej nieruchomości Reymonta 42-44 części kosztów odpowiadającej "mieniu Spółdzielni" wg udziału.

6. Koszty "mienia Spółdzielni" opisane w punktach p, r, s, pokrywane będą przez nieruchomości opisane w punktach d, e, f, - zgodnie z zapisami z uchwał w sprawie ustanowienia odrębnych własności lokali dla nieruchomości Lea 158, 160, 162.

7. Koszty przypisane jednostce rozliczeniowej "mienie Spółdzielni" opisanej w punkcie „t” (dz. 134/34) rozlicza się w kosztach nieruchomości opisanej w punkcie „l”(Rozrywka 20-24).

8. Koszty przypisane jednostce rozliczeniowej "mienie Spółdzielni" opisanej w punkcie „u” (dz. 79/34 i 79/32, rozlicza się w kosztach nieruchomości opisanej w punkcie „k” (Reymonta 42-44).

9. Koszty przypisane jednostce rozliczeniowej "mienie Spółdzielni" opisanej w punktach „v, w, x” powstają poprzez wyodrębnienie z kosztów danej nieruchomości w której znajduje się przedmiotowe "mienie Spółdzielni" wg ich udziałów, części kosztów odpowiadającej mieniu Spółdzielni w tej nieruchomości. Wielkość udziałów tego "mienia Spółdzielni" ustala się na dzień 1.01. i 30.06. danego roku. Różnica, pomiędzy kosztami tego mienia a pożytkami generowanymi przez to mienie, pokrywana będzie przez Użytkowników lokali będących w zasobach Spółdzielni (zobowiązanych w § 101 Statutu) proporcjonalnie do powierzchni zajmowanych przez Nich lokali.

## **II. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali mieszkalnych, użytkowych (opisanych w I pkt 4) stanowiących przedmiot odrębnej własności obejmują:**

- koszty dostawy gazu, oleju opałowego, energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania,
- koszty dostawy gazu, oleju opałowego, energii cieplnej na cele podgrzania wody,
- koszty dostawy wody zimnej i odbioru ścieków,
- koszty dostawy gazu dla celów bytowych,
- koszty wywozu stałych odpadów komunalnych,
- koszty podatku od nieruchomości dotyczące danego lokalu wraz pomieszczeniem przynależnym,
- koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników mierzących dostawy mediów do lokalu,
- koszty wynikające z rozliczenia kosztów i pożytków mienia Spółdzielni,
- koszty zarządu Spółdzielni w części przypisanej do lokalu.

## **III. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali (o innym przeznaczeniu niż lokal mieszkalny)**

**- garaży, pomieszczeń gospodarczych stanowiących przedmiot odrębnej własności obejmują:**

- koszty podatku od nieruchomości dotyczące danego lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym,
- koszty wynikające z rozliczenia kosztów i pożytków mienia Spółdzielni,
- koszty zarządu Spółdzielni w części przypisanej do lokalu.

#### **IV. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości obejmują:**

- koszty energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia zewnętrznego nieruchomości,
- koszty energii elektrycznej na potrzeby budynku - nieruchomości wspólnych,
- koszty sprzątanania, utrzymania zieleni i ciągów komunikacyjnych nieruchomości wspólnych, *wywozu odpadów zielonych, wywozu odpadów wielogabarytowych,*
- koszty wieczystego użytkowania działek objętych daną nieruchomością,
- koszty podatku od nieruchomości części wspólnych nieruchomości /np. suszarnie/,
- koszty ubezpieczenia majątkowego i inne /np. opłaty sądowe, skarbowe, koszty utrzymania administratora/,
- koszty konserwacji bieżącej i napraw części wspólnych nieruchomości,
- koszty wody gospodarczej,
- koszty ochrony obiektu, monitoringu - domofonu (dot. tylko ul. Armii Krajowej 7)
- koszty telewizji kablowej (zastępującej azart -wg indywidualnego zgłoszenia),
- koszty eksploatacji bieżącej dźwigów - dot. wyłącznie ul. Rozrywka 20, 22, 24.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ustala się proporcjonalnie do udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

#### **V. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni obejmują:**

a/ dla mienia Spółdzielni pn. działki nr 721/10; 804/1 i 804/13 (garaże Lea - Przybyszewskiego)

b/ dla mienia Spółdzielni pn. działki nr 79/34 ;79/32 (ul. Goetla)

c/ dla mienia Spółdzielni pn. działka nr 134/34 (stacja trafo ul. Rozrywka)

- koszty utrzymania działek nie będących przedmiotem odrębnej własności nieruchomości,
- koszty zarządu Spółdzielni w części przypisanej mieniu Spółdzielni.

Koszty eksploatacji, utrzymania we właściwym stanie technicznym i sanitarnym infrastruktury znajdującej się na tych działkach, która służy wyłącznie do obsługi nieruchomości budynkowych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie, księgowane są bezpośrednio w koszty tych nieruchomości.

d/ dla mienia Spółdzielni, lokal mieszkalny nr 146, w budynku przy ul. Armii Krajowej 7

- zgodnie z zapisem w *punkcie II i IV.*

e/ dla mienia Spółdzielni, lokal użytkowy na I piętrze w budynku przy ul. Armii Krajowej

- zgodnie z zapisem w *punkcie III i IV.*

f/ dla mienia Spółdzielni, wolne garaże i pomieszczenia gospodarcze w nieruchomościach przy ul. Na Polach 25 –35, oraz ul. Wieniawy- Długoszowskiego 10

- zgodnie z zapisem w *punkcie III i IV.*

#### **VI. Zasady ewidencji i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania lokali obejmują:**

1. Koszty dostawy gazu, oleju opałowego energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania. Rozliczenie kosztów z tytułu centralnego ogrzewania dokonywane jest w oparciu o "Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w zasobach SMPN".

W przypadku, gdy centralne ogrzewanie dotyczy tylko pomieszczeń ogólnie dostępnych, wówczas jego koszty obliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań.

2. Koszty dostawy gazu, oleju opałowego, energii cieplnej na podgrzanie ciepłej wody.

Rozliczenie kosztów z tytułu podgrzania wody dokonywane jest w oparciu o "Regulamin rozliczania zużycia wody w zasobach SMPN" i kosztu jednostkowego, obliczonego w oparciu o "Regulamin naliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w zasobach SMPN".

3. Koszty dostawy wody zimnej i odbioru ścieków.

Rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i odbiorów ścieków dokonywane jest na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych i w oparciu o "Regulamin rozliczania zużycia wody w zasobach SMPN".

4. Koszty dostawy gazu dla celów bytowych.

Koszty dostawy gazu oblicza się dla danej nieruchomości wg wskazań centralnych liczników gazowych i faktur Zakładu Gazowniczego. Rozliczenie dokonywane jest w oparciu o "Regulaminu rozliczania kosztów centralnej dostawy gazu dla lokali znajdujących się w budynku przy ul. Armii Krajowej 7 będącego w zasobach SMPN".

5. Koszty wywozu stałych odpadów komunalnych.

Koszty wywozu stałych odpadów komunalnych oblicza się na podstawie obowiązujących uchwał Rady Miasta Krakowa w tym zakresie.

6. Koszty "podatku od nieruchomości" dotyczące danego lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym.

Koszty podatku od nieruchomości dla lokali stanowiących mienie Spółdzielni (spółdzielcze własnościowe, lokatorskie prawo do lokalu, najem) ustalane są łącznie dla lokali w danej nieruchomości, a określane są dla danego lokalu w zależności od jego przeznaczenia (zgodnie z Uchwałą Rady Miasta ).

7. Koszty zarządu Spółdzielni: zatwierdzone przez Radę Nadzorczą

## **VII. Zasady ewidencji i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości (wg IV).**

1. Częścią wspólną nieruchomości (wg ustawy "o własności lokali" art. 3 ust 2.) jest grunt oraz te części wspólne budynku i urządzenia pozostałe po wyodrębnieniu lokali nie służące do wyłącznego użytkowania właścicieli wydzielonych lokali, lub dotychczasowego właściciela nieruchomości - lecz stanowią współwłasność wszystkich lokali. I tak do części wspólnej nieruchomości zaliczamy np.: pomieszczenia gospodarcze, suszarnie, rowerownie, klatki schodowe, pomieszczenia węzła c.o., pomieszczenia wodomierzy, dźwigi, ściany zewnętrzne, dach, instalacje, przyłącza, ogrodzenia, bramy, bramki itp.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania *części wspólnej nieruchomości* ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości będącej własnością lub współwłasnością Spółdzielni w tym:
  - a) koszty energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia zewnętrznego nieruchomości wg faktur za energię elektryczną zużyta na cele oświetlenia zewnętrznego nieruchomości,
  - b) koszty energii elektrycznej na potrzeby budynku- nieruchomości wspólnych, wg faktur za energię elektryczną (wg stanów tzw. liczników administracyjnych) zużyta na danej nieruchomości na cele oświetlenia klatek schodowych i obsługi wszelkich urządzeń elektrycznych zamontowanych w nieruchomości, w tym dźwigów,
  - c) koszty sprzątania, utrzymania zieleni i ciągów komunikacyjnych nieruchomości wspólnych wg kosztów wynikających z zatrudnienia pracowników sprzątających lub firm sprzątających, kosztów koszenia, nasadzeń zieleni, wywozu odpadów zielonych i wielogabarytowych, odśnieżania, zakupu materiałów, sprzętu, środków czystości, piasku itp.

- d) koszty podatku od części wspólnych nieruchomości wg kosztów wyliczonych dla każdego budynku - nieruchomości wg zasad określonych w ustawie o podatkach lokalnych i stawek uchwalanych przez Radę Miasta Krakowa,
- e) koszty wieczystego użytkowania działek – terenu, wchodzących w skład danej nieruchomości to koszty opłat wieczystego użytkowania. Ustalane są na podstawie decyzji UMK.
- f) koszty ubezpieczenia majątkowego i inne wg kosztów wynikających z polisy ubezpieczeniowej dla danego budynku - nieruchomości, koszty zatrudnienia administratora, koszty wynikające z przepisów bhp i kodeksu pracy dla pracowników obsługujących daną nieruchomość i inne koszty - np. koszty służebności, opłat wieczystego użytkowania, uzyskanie odpisu z KW, rejestru gruntów itp.
- g) koszty konserwacji bieżącej i napraw części wspólnych nieruchomości wg kosztów obejmujących następujące prace i usługi:
- konserwacja bieżąca wg faktur firm konserwujących,
  - naprawy bieżące - nie ujęte w katalogu remontowym
  - wbudowane materiały,
  - ogłoszenia o przetargu,
  - przeglądy techniczne budynków - Prawo Budowlane - art. 61 i 62
  - przeglądy kominiarskie wynikające z ustawy „Prawo Budowlane” art. 61 i 62
  - koszty obsługi technicznej instalacji centralnego ogrzewania, ciepłej wody użytkowej, wody zimnej i kanalizacji,
  - sprawdzania szczelności instalacji gazowej i elektrycznej /przeglądy okresowe wynikające z Prawa Budowlanego - art. 61 i 62,
  - czyszczenie przewodów kominowych,
  - opłaty dozoru technicznego,
  - wynagrodzenia inspektorów nadzoru, obsługi technicznej,
  - konserwacja i drobne naprawy dźwigów,
  - koszty anteny zbiorczej (azart),
  - koszty instalacji domofonowej,
  - koszty wynajmu, mycia i dezynfekcji pojemników na odpady komunalne,
  - inne wg decyzji Zarządu
- h) koszty wody gospodarczej:  
wg kosztów wyliczonych na podstawie zasad określonych w Regulaminie rozliczania zimnej wody w zasobach SMPN, koszty wody dla obsługi - potrzeby części wspólnej budynku, koszty wody zużytej podczas awarii oraz koszty ogrzewania części wspólnych budynku określone w Regulaminie rozliczania kosztów centralnego ogrzewania.
- i) koszty ochrony obiektu:  
wg faktur wystawianych przez firmy, z którymi zostały zawarte umowy o wykonywanie usług ochrony budynku. Rozliczane są one na liczbę lokali znajdujących się w budynku.
- j) koszty telewizji kablowej:  
wg faktur wystawianych przez operatorów sieci (UPC) , z którymi zostały zawarte umowy. Rozliczane są na te lokale mieszkalne, w których zainstalowany jest pakiet podstawowy /minimalny/ telewizji kablowej - na życzenie użytkownika lokalu.
- k) koszty systemu monitoringu i kontroli dostępu:  
w/w koszty dotyczą mieszkańców budynku przy ul. Armii Krajowej 7 i są one rozliczane wg liczby lokali znajdujących się w budynku.
- l) koszty bieżącej eksploatacji dźwigów - dot. wyłącznie ul. Rozrywka 20, 22, 24 koszty bieżącej eksploatacji dźwigów obejmują koszty energii elektrycznej zużywanej na potrzeby urządzeń dźwigowych (50% wartości faktur od dostawcy energii dla liczników administracyjnych obsługujących zużycie energii elektrycznej wewnątrz budynków lub wg wskazań liczników (subliczników) energii elektrycznej, jeżeli dokonują pomiaru zużycia energii elektrycznej dla dźwigów)) oraz koszty bieżących przeglądów, konserwacji bieżącej

i napraw. Rozliczane są na osoby zamieszkałe w lokalach: na parterze - O osób; I piętro - 50% osób; wyżej niż I piętro - faktycznie zgłoszona ilość osób do zamieszkania.

3. Sumę kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej dzieli się na poszczególne lokale proporcjonalnie do udziałów właścicieli lokali wyodrębnionych w nieruchomości wspólnej i udziałów będących współwłasnością Spółdzielni (§ 108 Statutu SMPN).

#### **VIII. Zasady ewidencji i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.**

1. Jako nieruchomości stanowiące „mienie Spółdzielni” rozumienie się nieruchomości znajdujące się w zasobach SMPN nie objęte uchwałami w sprawie ustanowienia odrębnej własności lokali.
2. W ramach kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni ewidencjonuje się następujące koszty:
  - a) podatek od nieruchomości gruntowej *wg uchwały Rady Miasta* i opłatę za wieczyste użytkowanie działek - *wg decyzji Gminy Kraków*,
  - b) inne koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości,
  - c) koszty zarządu Spółdzielni.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości z tytułu kosztów opisanych w punkcie 2 rozlicza się na poszczególne nieruchomości - wg opisów w uchwałach o ustanowieniu odrębnej własności lokali.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości przypadające na daną nieruchomość - zgodnie z udziałami - rozliczane są proporcjonalnie na lokale stanowiące własność Spółdzielni oraz na lokale zajmowane przez innych właścicieli proporcjonalnie do udziałów.

#### **IX. Koszty ogólne Spółdzielni - zasady ewidencji i rozliczania.**

1. Koszty ogólnego zarządzania wynikają z działalności Spółdzielni i nazywane są w niniejszym regulaminie kosztami zarządu Spółdzielni.
2. Do kosztów zarządu Spółdzielni zalicza się następujące koszty:
  - a/ koszty eksploatacyjne biura Spółdzielni:
    - amortyzacja środków trwałych będących na wyposażeniu biura,
    - materiały biurowe, sprzęt,
    - energia elektryczna, ciepła, woda i kanalizacja, gaz,
    - usługi remontowe, naprawy i materiały,
    - podatki, ubezpieczenia, opłaty,
    - usługi telefoniczne, pocztowe,
    - inne niezbędne dla funkcjonowania biura,
  - b/ koszty kadrowe:
    - wynagrodzenia i narzuty:
    - osobowe,
    - bezosobowe,
    - ZUS,
    - ekwiwalent za urlop,
    - ubezpieczenie Członków Zarządu,
    - FSŚ; świadczenia urlopowe,
    - inne; wynikające z przepisów,
    - szkolenia,

- wydatki komunikacyjne,
- podróże służbowe,
- obsługa prawna,
- c/ koszty organizacyjno-statutowe:
  - Rady Nadzorczej,
  - organizacji Zebrań Mieszkańców, Walnego Zebrania
  - inne wynikające ze statutu i obowiązujących przepisów,
- d/ usługi bankowe,
- e/ opłaty sądowe,
- f/ pozostałe.

3. Koszty zarządu Spółdzielni pomniejszone o koszty zarządu związane z obsługą działalności Spółdzielni nie objęte GZM pokrywa się poprzez opłaty eksploatacyjne w formie zaliczki proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu. Wielkość tych kosztów ustala się w proporcji udziału przychodów z działalności spółdzielni objętej GZM do całkowitych ogólnych przychodów Spółdzielni.

## ***X. Zasady ustalania opłat za używanie lokali.***

### **A. Zasady ogólne**

1. Podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali w danej nieruchomości stanowi roczny plan gospodarczo - finansowy dla tej nieruchomości uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Wysokość stawek jednostkowych dotyczących opłat eksploatacyjnych jak i opłat bądź wpłat na fundusz remontowy dla poszczególnych nieruchomości zatwierdza w formie uchwały Rada Nadzorcza.
3. Opłaty za używanie lokali winny być uiszczane co miesiąc z góry do 15-go danego miesiąca.
4. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży i pomieszczeń gospodarczych, obowiązani są do wnoszenia opłat w częściach przypadających na ich lokale na pokrycie kosztów:
  - eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
  - eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - opłat na fundusz remontowy,
  - odpisu na inne fundusze celowe - zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej; przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu SMPN i niniejszego regulaminu.
5. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży i pomieszczeń gospodarczych, obowiązani są do wnoszenia opłat w częściach przypadających na ich lokale na pokrycie kosztów:
  - eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
  - eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - wpłat na fundusz remontowy,
  - odpisu na inne fundusze celowe - zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej; przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu SMPN i niniejszego regulaminu.
6. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali mieszkalnych i użytkowych, w tym garaży i pomieszczeń gospodarczych, są obowiązani do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów:
  - eksploatacji i utrzymania ich lokali,
  - eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,



- eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - wpłat na fundusz remontowy,
  - wpłat na inne fundusze celowe - zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej; przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami Statutu SMPN i niniejszego regulaminu.
7. Osoby nie będące Członkami Spółdzielni, a będący właścicielami lokali mieszkalnych, użytkowych, w tym garaży i pomieszczeń gospodarczych, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów:
- kosztów eksploatacji i utrzymania ich lokali,
  - eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
  - eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w budynkach lub osiedlu,
  - wpłat na fundusz remontowy, przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni; zgodnie z postanowieniami Statutu SMPN i niniejszego regulaminu.
8. Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, albo prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, użytkowego, w tym garażu i pomieszczenia gospodarczego, obowiązani są do uiszczania opłat od chwili postawienia im lokalu do dyspozycji na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
9. Członkowie Spółdzielni nie wymienieni powyżej a zamieszkali przy ul. Goetla 47-55 są zobowiązani do wnoszenia opłat na pokrycie kosztów Zarządu Spółdzielni, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych stanowiących mienie Spółdzielni za zasadach określonych w niniejszym regulaminie.

**B. Ustalanie opłat eksploatacyjnych i opłat na fundusz remontowy dla lokali posiadających spółdzielcze lokatorskie, lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu;**

1. Członkowie zajmujący lokale na warunkach własnościowego, lokatorskiego prawa do lokalu i osoby nie będące członkami, zajmujące lokale na warunkach własnościowego prawa do lokalu wnoszą opłaty na pokrycie kosztów zgodnie z zapisami § 101 ust. 1 i 2 Statutu SMPN.
2. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji opisanych w *dziale X. A. punkt 4 i 5* ustala się w sposób następujący:
  - 2.1. Opłaty na pokrycie kosztów dostawy gazu, oleju opałowego, energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania - w formie zaliczki - ustala się na podstawie zapisów "Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w zasobach SMPN".
  - 2.2. Opłaty na pokrycie kosztów dostawy gazu, oleju opałowego, energii cieplnej na cele podgrzania ciepłej wody - w formie zaliczki - ustala się na podstawie zapisów "Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w zasobach SMPN".
  - 2.3. Opłaty na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków -ustala się w formie zaliczki przewidywanego zużycia wody wg zapisów Regulaminu.
  - 2.4. Opłaty na pokrycie kosztów dostawy gazu - w formie zaliczki - do lokali dla celów bytowych ustalane są następująco: planowany koszt zużycia gazu dzieli się przez ilość zamieszkałych w budynku osób, a następnie dzieli przez 12 miesięcy. Zaliczkowe opłaty wnoszone są miesięcznie proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w lokalu, do których dostarczany jest gaz na cele bytowe.
  - 2.5. Opłaty, na pokrycie kosztów wywozu odpadów komunalnych w poszczególnych nieruchomościach będących w zasobach Spółdzielni, przypadające na lokale mieszkalne i użytkowe z wyłączeniem garaży

ustala się indywidualnie w każdej nieruchomości na podstawie kosztów wywozu odpadów komunalnych (wynikających z deklaracji złożonych do Gminy Kraków na podstawie obowiązujących uchwał Rady Miasta Krakowa ) oraz ilości osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym lub rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej w lokalu użytkowym.

Opłata przypadająca na lokale mieszkalne w poszczególnych nieruchomościach ustalana jest w dwojaki sposób:

- a) opłata na osobę (mieszkańca),
- b) opłata dla gospodarstwa domowego.

Opłata na osobę (mieszkańca) kalkulowana jest w następujący sposób:

Koszty wynikające z deklaracji DM (ilości pojemników) którą objęta jest dana nieruchomość budynkowa podzielona przez ilość osób zamieszkałych w nieruchomościach budynkowych objętych daną deklaracją.

Ostateczną decyzję o wysokości opłaty przypadającej na mieszkańca w danej nieruchomości objętej deklaracją DM podejmuje Rada Nadzorcza.

Opłata przypadająca na gospodarstwo domowe wg deklaracji DW w danej nieruchomości wynika z obowiązującej uchwały Rady Miasta Krakowa i zależy od ilości osób zamieszkałych w danym lokalu (gospodarstwie domowym).

W przypadku zgłoszenia przez Najemcę lokalu ,Głównego Użytkownika lokalu zmiany ilości osób (gospodarstwie domowym), Zarząd Spółdzielni dokonuje korekty deklaracji i zmiany naliczeń opłat eksploatacyjnych w zakresie wywozu stałych odpadów komunalnych dla przedmiotowego lokalu od pierwszego dnia następującego miesiąca po dacie zgłoszenia .

2.6. Opłata za "podatek od nieruchomości" dla danego lokalu ustalana jest wg wyliczenia: przypadająca na lokale spółdzielcze wartość podatku gruntowego i podatku od lokali i pomieszczeń przynależnych wyliczona zgodnie z uchwałą Rady Miasta zostaje podzielona przez sumę powierzchni użytkowej tych lokali.

2.7. Opłata z tytułu wieczystego użytkowania działki/działek na których położona jest nieruchomość, dla danego lokalu o spółdzielczym prawie do lokalu wraz pomieszczeniami przynależnymi , wyliczona na podstawie decyzji Gminy Kraków proporcjonalnie do udziału danego lokalu w nieruchomości..

2.8 Opłaty z tytułu wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych lub podzielników - mierzących dostawy mediów do lokalu - ustala się wg uchwały Rady Nadzorczej w formie zaliczki.

2.9. Opłaty z tytułu ochrony obiektu wyliczone zostają wg zasady: planowane koszty dzieli się przez ilość lokali mieszkalnych w nieruchomości, a następnie dzieli się przez 12 miesięcy (ul. Armii Krajowej 7 – 188 lokali).

2.10. Opłaty z tytułu korzystania z telewizji kablowej-pakiet minimalny; zamiennik anteny zbiorczej - zgodnie z wynegocjowaną przez UPC stawką przypadającą na lokal, który korzysta z pakietu minimalnego UPC - dot. Rozrywka 20-24 .

2.11. Opłaty z tytułu utrzymania systemu monitoringu i kontroli dostępu - domofon - dot. ul. Armii Krajowej 7, planowane koszty dzieli się przez ilość lokali wyposażonych w instalację domofonową, a następnie dzieli się przez 12 miesięcy.

2.12. opłaty z tytułu wody gospodarczej,

2.13. opłaty za "wieczyste użytkowanie działek" z tytułu ustanowionej służebności

2.14. opłaty z tytułu podatku od nieruchomości części wspólnych nieruchomości,

2.15. opłaty z tytułu energii elektrycznej oświetlenia terenu,

- 2.16. opłaty z tytułu energii elektrycznej budynku,
- 2.17. opłaty z tytułu sprzętania i utrzymania zieleni nieruchomości,
- 2.18. opłaty z tytułu ubezpieczenia nieruchomości inne opłaty,
- 2.19. opłaty z tytułu konserwacji bieżącej i napraw

- ustalane zostają wg zasady:

Sumę planowanych kosztów poz. od 2.12. do 2.19 dzieli przez sumę powierzchni użytkowej lokali danej nieruchomości, a następnie wynik dzieli się przez 12 miesięcy. Wyliczona w ten sposób jednostkowa wartość pozycji o nazwie eksploatacja części wspólnych nieruchomości stanowi podstawę do naliczeń opłat danego lokalu.

Naliczenie opłat dla każdego lokalu w danej nieruchomości powstaje w wyniku wymnożenia: planowanej jednostkowej wartości opłaty eksploatacyjnej części wspólnych nieruchomości i powierzchni użytkowej lokalu.

- 2.20. opłaty z tytułu kosztów zarządu Spółdzielni,
  - 2.21. opłaty z tytułu nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- Opłaty opisane w punktach od 2.20. do 2.21. ustalane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu - na podstawie planowanych kosztów.

3. Członkowie posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego (w tym garaży i pomieszczeń gospodarczych) są zobowiązani do wnoszenia opłat na fundusz remontowy Spółdzielni, z przeznaczeniem na planowane bieżące wydatki z tytułu prac remontowych poszczególnych nieruchomości oraz realizację zobowiązań Spółdzielni z tytułu wykonanych prac remontowych nie zapłaconych lub finansowanych kredytem bankowym.

4. Osoby nie będące Członkami Spółdzielni a posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego (w tym garażu i pomieszczenia gospodarczego) są zobowiązane do wnoszenia wpłat na fundusz remontowy nieruchomości z przeznaczeniem na pokrycie wydatków planowanych prac remontowych.

Osoby nie będące Członkami Spółdzielni, a posiadające spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu wnoszą miesięczne wpłaty na fundusz remontowy w formie zaliczki.

Wysokość zaliczki ustalana jest poprzez pomnożenie powierzchni użytkowej lokalu przez stawkę jednostkową opłaty, wpłaty na fundusz remontowy ustalonej przez Radę Nadzorczą dla Członków Spółdzielni.

Pokrycie wydatków planowanych prac następuje poprzez dokonanie wpłaty na fundusz remontowy. Wpłata następuje wg wykonanego przez Zarząd rozliczenia kosztów prac remontowych wykonanych w nieruchomości w danym roku kalendarzowym, a przypadających na dany lokal w tej nieruchomości.

Po zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą kosztów wykonania prac remontowych poprzez fundusz remontowy danej nieruchomości za dany rok - Zarząd Spółdzielni w ciągu 30 dni dokonuje rozliczenia przypadających, poniesionych kosztów remontowych na poszczególne lokale. Poniesione koszty na funduszu remontowym nieruchomości w danym roku kalendarzowym na dany lokal ustala się proporcjonalnie do jego udziału w nieruchomości. W wyniku porównania wniesionych zaliczek i przypadających poniesionych kosztów wyliczona niedopłata winna być uzupełniona w ciągu 14 (30) dni od daty dostarczenia rozliczenia.

### **C. Ustalanie opłat eksploatacyjnych i wpłat na fundusz remontowy dla lokali zajmowanych przez Członków Spółdzielni - Właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych w tym garaży i pomieszczeń gospodarczych.**

1. Na pokrycie kosztów opisanych w dziale X. A. punkt 6, Członkowie Spółdzielni - właściciele lokali są zobowiązani do wnoszenia opłat eksploatacyjnych wg tych samych ustaleń, które dotyczą Członków

Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie, bądź spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu opisanych w dziale X. B. w zakresie tych składników opłat, które ich dotyczą.

2. Członkowie Spółdzielni - właściciele lokali są zobowiązani do wnoszenia wpłat na fundusz remontowy Spółdzielni z przeznaczeniem na planowane wydatki z tytułu prac remontowych nieruchomości, w których znajdują się lokale.

Obciążenia z tego tytułu mogą być rozłożone na raty na mocy odrębnej umowy zawartej ze Spółdzielnią.

**D. Ustalanie opłat eksploatacyjnych i wpłat na fundusz remontowy dla lokali zajmowanych przez Właścicieli lokali mieszkalnych nie będących Członkami Spółdzielni.**

1. Na pokrycie kosztów opisanych w dziale X. A. punkt 7, właściciele lokali nie będący Członkami wnoszą do Spółdzielni zaliczkowe opłaty, wg tych samych ustaleń, które dotyczą Członków Spółdzielni, posiadających spółdzielcze lokatorskie, bądź spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu opisanych w dziale X. B. w zakresie tych składników opłat, które ich dotyczą.

2. Na pokrycie kosztów remontów właściciele lokali nie będący Członkami Spółdzielni są zobowiązani do wnoszenia wpłat na fundusz remontowy nieruchomości z przeznaczeniem na pokrycie wydatków planowanych prac remontowych.

**E. Ustalanie opłat dla Członków Spółdzielni nie wymienionych w ust.1 do 5 § 101 Statutu.**

**Dot. Członków Spółdzielni zamieszkałych w budynkach przy ul. Goetla 47-55**

Zasady naliczenia i zakres opłat dla wyżej wymienionych, określa odrębny Regulamin rozliczania kosztów zasobami mieszkaniowymi dla Członków SMPN, którzy nie posiadają spółdzielczego prawa do lokalu w zasobach SMPN.

**XI. Pożytki z nieruchomości mienia Spółdzielni.**

1. Pożytki z nieruchomości wymienionych w dziale I w punkcie od 4a do 4n przeznaczone są po opodatkowaniu na pokrycie kosztów eksploatacji danej nieruchomości w której powstały.

2. Pożytki z nieruchomości mienia Spółdzielni opisanych w dziale I w punkcie 4 p, r, s, t, u służą pokryciu kosztów tej nieruchomości, a w części przekraczającej koszty przysługują wszystkim Członkom Spółdzielni zgodnie z zasadami Statutu.

3. Pożytki z nieruchomości opisanych w dziale I w punkcie 4 v, w, x przysługują wszystkim Członkom Spółdzielni na zasadach określonych w Statucie.

**XII. Zasady ustalania planu, rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i użytkowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w ramach spółdzielczego prawa do lokalu, dla lokali położonych w nieruchomości przy ul. Na Polach 25-35 w Krakowie, w której z dniem 01.01.2013 roku na mocy uchwały współwłaścicieli powołana została Wspólnota Mieszkaniowa.**

Na podstawie uchwały nr 1/2012 Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. Na Polach 25-35 w Krakowie z dnia 15.11.2012 roku (akt notarialny Rep. A nr 9368/2012), od dnia 01.01.2013 roku zarząd nieruchomością wspólną sprawowany będzie na zasadach wynikających z ustawy o własności lokali poprzez trzyosobowy zarząd wybierany spośród właścicieli lokali lub spoza ich grona.

Na dzień 15.11.2012 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa Pracowników Nauki posiadała udział w nieruchomości przy ul. Na Polach 25-35 wynoszący 183020/667590.

Udział ten obejmował:

20 lokali mieszkalnych (spółdzielcze prawo) o łącznej powierzchni 1073,20m<sup>2</sup>,

10 lokali –garaży (o spółdzielczym prawie) o łącznej powierzchni 201,10m<sup>2</sup>

10 lokali –pom. gospodarczych (o spółdzielczym prawie) o łącznej powierzchni 107,50m<sup>2</sup> (łącznie 40 lokali o spółdzielczym prawie do lokalu o pow.1381,80m<sup>2</sup>) oraz mienie Spółdzielni (448,40m<sup>2</sup>):

-13 lokali – pomieszczeń gospodarczych o łącznej powierzchni 144,70m<sup>2</sup>,

-14 lokali – garaży o łącznej powierzchni 303,70m<sup>2</sup>

Ogółem powierzchnia lokali: 1830,20m<sup>2</sup>

Lokale stanowiące mienie Spółdzielni są wynajmowane w oparciu o umowy najmu .

Od dnia 01.01.2013 roku Spółdzielnia obowiązana jest wносить do Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Na Polach 25-35 do 10-go dnia każdego miesiąca (z góry) opłaty na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, fundusz remontowy oraz zaliczki na poczet mediów.

Ustalenie wysokości wskazanych wyżej opłat następować będzie w drodze uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej podjętej większością głosów. Zarząd Wspólnoty o podjętej uchwale określającej wysokość opłat oraz terminie obowiązywania stawek zawiadamia wszystkich właścicieli.

W oparciu o uchwalone przez Wspólnotę Mieszkaniową wysokości opłat na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną i na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Zarząd SMPN dokonuje naliczeń opłat eksploatacyjnych dla poszczególnych lokali w ramach spółdzielczego prawa do lokalu.

Wysokość stawek jednostkowych na poczet opłat eksploatacyjnych jak i opłat bądź wpłat na fundusz remontowy dla przedmiotowych lokali, w ramach których rozliczane będą wnoszone do Wspólnoty Mieszkaniowej opłaty z tytułu funduszu zarządzania nieruchomością wspólną, fundusz eksploatacyjny, remontowy i zaliczki na media, zatwierdza w formie uchwały Rada Nadzorcza SMPN.

Członkowie Spółdzielni jak i osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, garażu i pomieszczenia gospodarczego obowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat do 15-go każdego miesiąca (z góry), w szczególności na pokrycie kosztów:

- zarządu Spółdzielni oraz zarządzania nieruchomością wspólną,
- eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- opłat na fundusz remontowy,
- odpisu na inne fundusze celowe – zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej, oraz kosztów związanych z utrzymaniem lokalu, a to:
  - podatku od nieruchomości przypadającego na lokal wg uchwały Rady Miasta Krakowa,
  - dostarczenia mediów, w tym ciepła na potrzeby ogrzewania lokalu, podgrzania ciepłej wody użytkowej, wody zimnej,
  - odbioru śmieci.

Naliczone dla SMPN przez Wspólnotę opłaty na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną będą przypisane do każdego lokalu w sposób indywidualny wg powierzchni lokalu, ilości osób zamieszkałych, zużycia wody zimnej i ciepłej, zużycia ciepła.

Wysokość jednostkowej stawki podatku od nieruchomości przypadającej na dany lokal wylicza Zarząd SMPN na podstawie obowiązującej uchwały Rady Miasta Krakowa i obciąża nim Użytkownika.

W związku z zapisem art.4 ust.7<sup>17</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych regulującym, iż o zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby, o których mowa w ust.1-2 i 4 (art.4), co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, a SMPN zobowiązana będzie wnieść opłaty eksploatacyjne do Wspólnoty w terminach zgodnych z podjętą uchwałą Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Na Polach 25-35, ustala się co następuje:

- Zarząd Spółdzielni wpłaca przypadające na Spółdzielnię, uchwalone przez Wspólnotę opłaty na pokrycie kosztów zarządu nieruchomością wspólną, zaliczki na media i fundusz remontowy w terminach wskazanych uchwałą,

- dokonuje przeliczenia przypadających na poszczególne lokale opłat wg uchwały wspólnoty (stawek poszczególnych pozycji opłat) w ten sposób, iż w okresie od ich wprowadzenia wg uchwały Rady Nadzorczej SMPN różnica (pomiędzy wniesionymi przez SMPN opłatami do wspólnoty a naliczeniami ze strony SMPN na poszczególne lokale w ramach spółdzielczego prawa) winna zostać rozliczona i zapłacona przez Użytkowników nie później niż w ciągu czterech miesięcy od wejścia w życie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej.

W przypadku, gdy Użytkownik lokalu spółdzielczego złoży wniosek o ustanowienie odrębnej własności lokalu, Spółdzielnia przed przystąpieniem do czynności ustanowienia dokonuje indywidualnego rozliczenia dla tego lokalu, a Użytkownik lokalu zobowiązany jest do pokrycia wniesionych przez Spółdzielnię do Wspólnoty wszelkich opłat przypadających na lokal, mający być przedmiotem ustanowienia odrębnej własności.

Użytkownik zobowiązany jest do pokrycia wszelkich zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni w szczególności opłat eksploatacyjnych przypadających na lokal, mający być przedmiotem ustanowienia odrębnej własności.

SMPN w przeciągu miesiąca (licząc od ostatniego dnia miesiąca, w którym ustanowiona została odrębna własność) dokona rozliczenia z Użytkownikiem zaliczek wpłaconych w ramach gzm (opłat eksploatacyjnych) oraz odrębnie wpłat wniesionych na fundusz remontowy Nieruchomości, z której nastąpiło wyodrębnienie lokalu.

W/w zasady opisane w dziale XII wchodzi w życie z dniem 13.12.2012 roku .

Zatwierdzono przez Radę Nadzorczą dnia 13.06.2013 Uchwałą nr 1/06/2013.  
uchylając równocześnie Regulamin zatwierdzony Uchwałą nr 3/12/2011 z dnia 14.12.2011 roku z późniejszymi zmianami  
Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia uchwalenia.

**ZAŁĄCZNIKI:**

Załącznik nr 1 - oświadczenie o ilości osób zamieszkałych w lokalu,

Załącznik nr 2 –wzór zawiadomienia o wysokości opłat eksploatacyjnych dla lokali.