



Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali we Wrzesińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej we Wrześni

1. Postanowienia ogólne

1.1. Podstawa prawna

- 1.1.1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz.1222).
- 1.1.2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz.21, z późn.zm.).
- 1.1.3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2015 r., poz. 1892).
- 1.1.4. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz.U. z 2012 r., poz. 1059, z późn.zm.).
- 1.1.5. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2014 r. poz. 849, z późn.zm.).
- 1.1.6. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz.U. z 2013 r., poz.330, z późn.zm.).
- 1.1.7. Ustawa z dnia 28 listopada 2014 r. o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015, poz. 87).
- 1.1.8. Ustawa z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 2016, poz. 32 z późn.zm.)
- 1.1.9. Statut Wrzesińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

1.2. Niniejszy Regulamin określa zasady:

- 1.2.1. Kwalifikowania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
- 1.2.2. Ustalania wysokości opłat eksploatacyjnych za używanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne (zwane dalej lokalami użytkowymi).

1.3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM) obejmuje:

- Eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych i użytkowych (niemieszkalnych) wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.
- Eksploatację i utrzymanie nieruchomości wspólnych.
- Eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

1.4. Definicje

Wymienione w regulaminie pojęcia i zwroty posiadają następujące znaczenie:

- 1.4.1. Zasoby mieszkaniowe** – to lokale mieszkalne oraz pozostałe pomieszczenia i urządzenia wchodzące w skład budynku mieszkalnego lub znajdujące się poza nim, których istnienie jest niezbędne dla prawidłowego korzystania z mieszkań, jak również ułatwiające dostęp do budynku mieszkalnego oraz zapewniające sprawne jego funkcjonowanie oraz administrowanie. To również lokale niemieszkalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi.
- 1.4.2. Nieruchomość** – to budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku lub kilka budynków wtedy gdy posadowione są w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie lub działka na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej.
- 1.4.3. Lokal** – to samodzielny lokal mieszkalny lub użytkowy.
- 1.4.4. Samodzielny lokal mieszkalny** – to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych,
- 1.4.5. Samodzielny lokal użytkowy** - to wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi wykorzystywane są zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne,
- 1.4.6. Nieruchomość wspólna** – to grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w danej nieruchomości, a w szczególności: pralnie, suszarnie, piwnice, strychy, klatki schodowe, korytarze, elementy infrastruktury technicznej, drogi, chodniki, drobne formy architektoniczne, zieleń, pomieszczenia i urządzenia gospodarcze, mury zewnętrzne, elewacje, dach oraz instalacje. Przy czym instalacje w zakresie napraw w części wynikającej z ust. 6 oraz ust. 4.10 tego regulaminu.
- 1.4.7. Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej (zwany dalej udziałem)** – to stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych. Udział określony został uchwałą zarządu podjętą dla określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w danej nieruchomości; tak ustalony udział ułamkowy w nieruchomości wspólnej stanowi podstawę rozliczenia przez Spółdzielnię kosztów: utrzymania i eksploatacji części wspólnej nieruchomości; utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

1.4.8. Mienie Spółdzielni - wszelkie nieruchomości zabudowane i niezabudowane lub ich części w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej poszczególnym członkom i właścicielom lokali niebędącym członkami Spółdzielni – odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych.

W szczególności mieniem Spółdzielni pozostają:

- nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo-kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami;
- nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego zgodnie z którym Mieniem Spółdzielni mieszkaniowej nie są, mimo usytuowania na jej mieniu urządzenia służące do doprowadzania lub odprowadzania wody, gazu, prądu elektrycznego oraz inne urządzenia podobne, ponieważ nie należą do części składowych gruntu lub budynku, jeżeli wchodzi w skład przedsiębiorstwa lub zakładu.
- nieruchomości niezabudowane.

Mienie Spółdzielni dzieli się na:

- Mienie ogólne – nieruchomości stanowiące spółdzielczy zasób mieszkaniowy, a służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, społecznej, oświatowo-kulturalnej i innej, zabudowane budynkami oraz innymi urządzeniami wraz z gruntami przynależnymi;
- Mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania – nieruchomości, budowle, mała architektura, tereny rekreacyjne i zieleń, drogi wewnętrzne, chodniki, oświetlenie terenu, ogólnodostępne miejsca parkingowe, place zabaw, boisko, infrastruktura techniczna, będące własnością spółdzielni, służące użytkownikom lokali bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia.

1.4.9. Użytkownik lokalu – to:

- Członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze (lokatorskie lub własnościowe) prawo do lokalu,
- Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu,
- Właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni,
- Osoba nie będąca członkiem Spółdzielni a posiadająca własnościowe prawo do lokalu,
- Osoba zajmująca lokal spółdzielczy bez tytułu prawnego,
- Najemca lokalu.

1.4.10. Oplata za lokal – to należność wynikająca z kalkulacji kosztów i jest to należność na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej, odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, dostawy wody i odprowadzania ścieków, dostawy energii cieplnej do lokali, wywozu

nieczystości stałych, utrzymania dźwigów, podatku od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie terenów, utrzymania nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach.

W przypadku użytkowników lokali obciążonych spłatą kredytów mieszkaniowych zaciągniętych przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy tych lokali na opłatę składa się również spłata tych kredytów wraz z odsetkami w wysokości którą określa ustawa z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych .

2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi

2.1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:

- koszty eksploatacji podstawowej,
- odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
- dostawę energii cieplnej do lokali (dla potrzeb c.o. i c. w.),
- wywóz nieczystości stałych
- utrzymanie dźwigów,
- podatek od nieruchomości,
- opłaty za wieczyste użytkowanie terenów,
- utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach.

2.2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. Podstawą do dokonania z użytkownikami lokali rozliczeń z tytułu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ustalenia rocznych planów gospodarczo – finansowych Spółdzielni uchwalone przez Radę Nadzorczą z uwzględnieniem opinii mieszkańców zainteresowanych nieruchomości oraz postanowienia niniejszego regulaminu. Jeśli po uchwaleniu planu gospodarczo – finansowego następują zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za używanie lokali.

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art.1 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art.4 ust.1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym, z wyjątkiem kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz dostawy energii cieplnej.

Różnice między kosztami dostawy zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków, jak i dostawy energii cieplnej do lokali, a przychodami z tytułu opłat za te usługi (nadpłata lub niedopłata) podlegają indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po

zakończeniu okresu rozliczeniowego, który we Wrzesińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej trwa od 1 października do 30 września roku następnego.

- 2.3. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymanie nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez uiszczanie comiesięcznych opłat. Opłata ta jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.**
- 2.4. Osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane 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 comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Osoby te nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.**
- 2.5. Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, przez wnoszenie comiesięcznych opłat. Opłata jest pomniejszana o tę część kosztów, która pokryta została pożytkami z działalności Spółdzielni.**
- 2.6. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni. Nie mają jednak prawa do udziału w pożytkach z działalności Spółdzielni.**
- 2.7. Mieszkańcy wymienieni w ust. 2.3 - 2.6 zobowiązani są do zadeklarowania i aktualizowania ilości osób zamieszkujących w danym lokalu.**
- 2.8. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu.**
- Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz podgrzewania wody, dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości stałych zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

2.9. Jeżeli dla rozliczania niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jednostką fizyczną jest m^2 powierzchni użytkowej lokali, to przy obliczaniu powierzchni przyjmuje się wymiary na wysokości 1,0 m ponad poziomem podłogi odpowiedniej kondygnacji. Wynik pomiaru powierzchni użytkowej lokalu podaje się z dokładnością do $0,1 m^2$. Przy ustalaniu powierzchni nie wlicza się wnęk o powierzchni rzutu poziomego do $0,1 m^2$. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, takich jak np.: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol, pralni, suszarni, strychów, piwnic.

Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi (np. w mansardach), której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części.

Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220 cm zalicza się w 100 %.

Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych, takich jak: kuchnie, przedpokoje, korytarze, łazienki, ubikacje, spiżarnie, alkowy, zamknięte pomieszczenia składowe, garaże, komórki itp., z wyjątkiem strychów, antresol, balkonów, loggii, pawlaczy. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnie pomieszczeń służących kilku użytkownikom lokali (np. wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne) należy doliczyć w częściach proporcjonalnych do powierzchni poszczególnych lokali.

3. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

3.1. Koszty eksploatacji podstawowej

3.1.1. Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują wydatki Spółdzielni na:

- 1) utrzymanie czystości,
- 2) utrzymanie zieleni
- 3) utrzymanie dróg i ciągów pieszych zimą,
- 4) energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości,
- 5) wodę zużywaną do podlewania terenów zielonych oraz inne cele gospodarcze,
- 6) ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
- 7) podatek od nieruchomości naliczony od nieruchomości wspólnych i mienia Spółdzielni,
- 8) opłatę za wieczyste użytkowanie gruntu naliczoną od mienia Spółdzielni,

- 9) utrzymanie administracji i organów samorządowych Spółdzielni,
- 10) obsługę bankową,
- 11) deratyzację, dezynsekcję, dezynfekcję,
- 12) *wykreślono*
- 13) konserwację zasobów mieszkaniowych,
- 14) przeglądy techniczne, gazowe, kominiarskie,
- 15) utrzymanie majątku Spółdzielni, w tym: naprawę dróg, chodników, utrzymanie placów zabaw, wycinkę i odmładzanie drzew oraz krzewów,
- 16) inne wydatki, które nie zostały wymienione w ust. 2.1 (np. wydatki na: wywóz odpadów wielkogabarytowych, utrzymanie strony internetowej, dostęp do portalu firmy odczytującej wodomierze).

3.1.2. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji podstawowej są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. W przypadku gdy nie jest możliwe ustalenie kosztów eksploatacji poszczególnych nieruchomości, poniesione przez Spółdzielnię koszty eksploatacji są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej lub w pierwszej kolejności rozliczane są na zespoły nieruchomości, a dopiero później na nieruchomości w zależności od rodzaju kosztu.

Do rozliczenia kosztów ewidencjonowanych na zespoły nieruchomości stosuje się zakres terytorialny wynikający z załącznika nr 1 do niniejszego Regulaminu.

3.1.3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni, które rozliczane są w pierwszej kolejności na zespoły nieruchomości zaliczamy koszty:

- 1) Wieczystego użytkownika – koszty rozliczane w pierwszej kolejności na zespoły nieruchomości wg powierzchni gruntów w wieczystym użytkowaniu przypisanych do poszczególnych zespołów, a następnie w ramach każdego zespołu koszty rozliczane na poszczególne nieruchomości wg m² powierzchni użytkowej lokali.
- 2) Podatku od nieruchomości – dotyczącego mienia Spółdzielni, w pierwszej kolejności koszty rozliczane na zespoły nieruchomości przypisane do poszczególnych zespołów, a następnie w ramach każdego zespołu na poszczególne nieruchomości wg m² powierzchni użytkowej lokali.
- 3) Utrzymania zieleni – koszty rozliczane w pierwszej kolejności na zespoły nieruchomości wg powierzchni terenów zielonych przypisanych do poszczególnych zespołów, a następnie w ramach każdego zespołu koszty rozliczane na poszczególne nieruchomości wg m² powierzchni użytkowej lokali.
- 4) Utrzymania czystości – koszty rozliczane w pierwszej kolejności na zespoły nieruchomości wg powierzchni terenów do sprzątnięcia przypisanych do poszczególnych zespołów, a następnie w ramach każdego zespołu koszty rozliczane na poszczególne nieruchomości wg m² powierzchni użytkowej lokali.

3.2. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

- 3.2.1. Finansowanie remontów jest realizowane w ramach tworzonego przez Spółdzielnię funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych według planów rzeczowo – finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
- 3.2.2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wszystkich wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
- 3.2.3. Obciążenia poszczególnych lokali, zajmowanych przez użytkowników tych lokali, odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych są ustalane wg stawek w zł/m² określonych przez Radę Nadzorczą. Stawki odpisów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości.
- 3.2.4. W ramach ustalonych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być wyodrębnione środki na zadania specjalne (np. koszty utrzymania majątku Spółdzielni, wymianę instalacji, wymianę wodomierzy, utrzymanie dźwigów itp.). O sposobie rozliczania tych kosztów decyduje Rada Nadzorczą.
- 3.2.5. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo – finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (np. docieplenia budynków, wymiana instalacji itp.).
- 3.2.6. Na wniosek większości użytkowników lokali danej nieruchomości finansowanie remontów będzie realizowane odrębnie dla tej nieruchomości:
- 1) naliczanymi w danej nieruchomości odpisami na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 2) należną danej nieruchomości częścią innych przychodów funduszu remontowego,
 - 3) kredytem zaciągniętym na potrzeby danej nieruchomości spłacanym odpisami na fundusz remontowy naliczanymi w następnych latach.
- 3.2.7. Nieruchomość występująca o ujęcie w planie remontowym określonych prac może złożyć wniosek (do WSM) najpóźniej do 30 września roku poprzedzającego proponowane prace. Ze względu na prace przygotowawcze administracji do sporządzenia projektu planu remontów – rzeczowo finansowego.

3.2.8. Nieruchomość wnosząca o ujęcie w planie remontowym określonych prac przed ich rozpoczęciem musi zgromadzić środki w wysokości co najmniej 50% szacowanych jej kosztów.

3.2.9. Nieruchomości wykorzystujące na „bieżąco” środki zgromadzone na funduszu remontowym przypisanym do nieruchomości nie mają prawa do wewnątrzspółdzielczej pomocy w wysokości 5 letniego odpisu na funduszu remontowym.

3.3. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków uregulowane są w *Regulaminie rozliczania kosztów zakupu zimnej wody i odprowadzania ścieków, energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody we Wrzesińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej we Wrześni.*

3.4. Koszty dostawy energii cieplnej do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody uregulowane są w *Regulaminie rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania we Wrzesińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej we Wrześni.*

3.5. Koszty wywozu nieczystości stałych

3.5.1. Koszty wywozu nieczystości stałych stanowią wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na rzecz Urzędu Miasta i Gminy z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi w budynkach wielolokalowych.

3.5.2. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z ilością osób zadeklarowanych przez mieszkańców.

3.5.3. Fizyczną jednostką rozliczeń wydatków z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi dla lokalu mieszkalnego znajdującego się w budynku Spółdzielni jest liczba osób zamieszkujących w lokalu mieszkalnym.

3.5.4. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla danego lokalu mieszkalnego ustalana jest jako iloczyn liczby osób zamieszkałych w lokalu oraz stawki opłat za gospodarowanie ustalonej na mieszkańca przez Radę Miejską, w drodze uchwały stanowiącej akt prawa miejscowego oraz decyzji administracyjnej Burmistrza.

3.5.5. Opłata miesięczna za gospodarowanie odpadami komunalnymi pod nazwą „opłata śmieciowa” jest składnikiem opłat za używanie lokalu mieszkalnego i należy ją wносить w terminach ustalonych dla innych opłat za lokal.

3.5.6. Koszty usuwania nieczystości stałych dla lokali użytkowych ustalane są w oparciu o ponoszone przez Spółdzielnię wydatki i mogą być wyższe niż dla lokali mieszkalnych,

jeśli sposób korzystania z tych lokali powoduje zwiększone koszty wywozu tych nieczystości.

3.5.7. Wywóz odpadów wielkogabarytowych odbywa się zgodnie z zawartą umową z Przedsiębiorstwem Usług Komunalnych.

3.6. Koszty utrzymania dźwigów

3.6.1. Koszty utrzymania dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń oraz dozór techniczny nad nimi. Koszty remontów dźwigów są rozliczane w ramach odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

3.6.2. Kosztami utrzymania dźwigów obciąża się wszystkie lokale położone w budynkach wyposażonych w dźwig. Lokale położone na parterze partycypują w kosztach utrzymania dźwigów w wysokości 50% ustalonej stawki. Jednostką rozliczeniową jest m² pow. użytkowej. Ustalona opłata za dźwig dodatkowo powiększa odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

3.7. Podatek od nieruchomości

3.7.1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości naliczany jest w oparciu o stawki uchwalone przez Radę Miejską we Wrześni, zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych i jest prowadzony zbiorczo dla całej Spółdzielni w rozbiciu na:

- 1) podatek od lokali mieszkalnych
- 2) podatek od lokali użytkowych

3.7.2. Obciążenie poszczególnych nieruchomości tym podatkiem dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej danej nieruchomości.

3.7.3. Użytkownicy lokali posiadający spółdzielcze prawa do lokalu ponoszą koszty podatku od nieruchomości i gruntu naliczonego od ich lokalu. Ponadto ponoszą koszty z tytułu podatku od nieruchomości naliczonego od części wspólnych oraz nieruchomości należących do mienia Spółdzielni.

3.7.4. Właściciele lokali stanowiących wyodrębnioną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości indywidualnie z Gminą. Spółdzielnia zaprzestaje naliczania opłat z tego tytułu od następnego miesiąca, w którym nastąpiło przeniesienie własności lokalu. Niezależnie od tego właściciele ponoszą koszty z tytułu podatku od nieruchomości naliczonego od części wspólnych oraz nieruchomości należących do mienia Spółdzielni.

3.7.5. Opłaty za podatek od nieruchomości naliczony od części wspólnych oraz nieruchomości należących do mienia Spółdzielni obciążają eksploatację. Opłaty te ustalane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

3.8. Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu.

3.8.1. Ponośzone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są prowadzone zbiorczo dla całej Spółdzielni.

3.8.2. Obciążenie poszczególnych nieruchomości tymi opłatami dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej danej nieruchomości.

3.9. Utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu.

3.9.1. Wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości Spółdzielni określonych w art. 40 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się związane z nimi wydatki Spółdzielni, określone rodzajowo w ust. 2.1.

3.9.2. Rada Nadzorcza Spółdzielni dokonuje corocznie podziału kosztów utrzymania nieruchomości wymienionych w ust. 3.9.1. na:

- 1) koszty obciążające nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali,
- 2) koszty obciążające inne rodzaje działalności Spółdzielni.

3.9.3. Koszty wymienione w ust. 3.9.2. pkt 1 są rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych nieruchomości.

Koszty te mogą być również rozliczane indywidualnie z uwzględnieniem podziału zasobów Spółdzielni na określone zespoły budynków. Decyzję w tej sprawie podejmuje Walne Zgromadzenie. W takim przypadku koszty wymienione w ust. 2.9.2. pkt 1 są rozliczane na poszczególne zespoły budynków proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tym samym kosztem w przeliczeniu na m².

4. Ustalenie opłat za używanie lokali.

4.1. Ustalony w wyniku rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążenie poszczególnych lokali stanowi podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie tych lokali przez Radę Nadzorczą w roku następnym.

- 4.2. Na wniosek użytkowników lokali danej nieruchomości, opłaty, o których mowa w ust. 3.1. mogą być ustalone indywidualnie dla tej nieruchomości.
- 4.3. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi może być pomniejszone o:
- 1) przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej.
 - 2) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.
- 4.4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi przypadające na dany lokal, niepokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami użytkownika lokalu.
- Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal użytkowy zajmowany na warunkach najmu, spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa Rada Nadzorcza. Warunki i zasady użytkowania określają odrębnie zawarte umowy.
- 4.5. Osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego uiszczają na rzecz Spółdzielni opłaty pokrywające koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i spłatę kredytu inwestycyjnego zaciągniętego przez Spółdzielnię na pokrycie kosztów budowy tych lokali oraz inne zobowiązania Spółdzielni.
- 4.6. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.
- 4.7. Opłaty za używanie lokalu mieszkalnego są płatne z góry do dnia 20 każdego miesiąca. Do zaległości w opłatach eksploatacyjnych oraz opłatach za centralne ogrzewanie, wodę i śmieci nie zaliczane są opłaty wnoszone po 20-tym, ale do końca danego miesiąca. Opłaty za używanie lokalu użytkowego płatne są w terminie do 10 dni od otrzymania faktury.
- 4.8. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za opóźnienie w zapłacie należności.
- 4.9. Opłaty przypadające od lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni są pokrywane ze środków przewidzianych na finansowanie działalności, na potrzeby której lokale te są zajmowane.
- 4.10. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania kluczy Spółdzielni. O dacie pozostawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie nie później niż 30 dni przed tą datą.

4.11. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, oraz właściciele niebędących członkami Spółdzielni co najmniej na 3 m-ce naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Termin ten dotyczy podwyżek opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu Spółdzielnia zobowiązana jest przedstawić kalkulację wysokości opłat.

O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby o których mowa w ust. 4.11, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

W przypadku wniosku wszystkich użytkowników o zmianę stawki na fundusz remontowy (opłaty niezależnej od Spółdzielni) zawiadomienie o zmianie wysokości opłat wysyłane jest co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

W przypadku wniosku części użytkowników o zmianę stawki na fundusz remontowy (opłaty zależnej od Spółdzielni) zawiadomienie o zmianie wysokości opłat wysyłane jest co najmniej na 3 m-ce naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

4.12. Członkowie Spółdzielni, osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

4.13. Za opłaty odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

4.14. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 3.13 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania lub faktycznego korzystania z lokalu.

4.15. Osoby korzystające z pralni uiszczają z tego tytułu opłaty w wysokości wynikającej z odczytu urządzeń pomiarowych.

5. Skreślony

6. Pożytki Spółdzielni

6.1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej.

Przychodami z części wspólnych nieruchomości są przychody uzyskane przez Spółdzielnię w szczególności z tytułu:

- wynajmu pomieszczeń wspólnych (suszarnie, pralnie, piwnice, korytarze);
- wynajmu powierzchni na częściach wspólnych budynku (szyldy, reklamy, tablice, maszty antenowe itp.);
- innej działalności prowadzonej przez Spółdzielnię w nieruchomości stanowiącej współwłasność wszystkich właścicieli danej nieruchomości (np. dzierżawa gruntu, sprzedaż złomu).

Przychody Spółdzielni z części wspólnych służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.

Rada Nadzorcza może – na wniosek większości użytkowników posiadających prawo do lokalu w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – uchwalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

6.2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków. Dochody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni wykazywane są w sprawozdaniu finansowym jako wynik finansowy. O przeznaczeniu wyniku finansowego decyduje Walne Zgromadzenie.

Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.

7. Zakres obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali

7.1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należyтым stanie technicznym, zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji i urządzeń z uwzględnieniem postanowień ust. 7.3.

7.2. Obowiązkiem Spółdzielni jest zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej.

7.3. Do obowiązków Spółdzielni w dziedzinie napraw i wymiany wewnątrz lokali zalicza się:

- 1) instalację centralnego ogrzewania bez grzejników, zaworów termostacyjnych i podzielników ciepła,
- 2) instalację ciepłej i zimnej wody do zaworu odcinającego wraz z wodomierzami,
- 3) piony kanalizacji sanitarnej, bez wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej z wyjątkiem poziomego kanalizacyjnego przechodzącego przez inny lokal mieszkalny łączącego kratkę ściekową z pionem,
- 4) instalację gazową do zaworu odcinającego,
- 5) elementy konstrukcji balkonów i loggii.

W przypadku samowolnej przeróbki wewnętrznych instalacji użytkownik lokalu zobowiązany jest do przywrócenia stanu pierwotnego na koszt własny. Spółdzielnia nie ponosi odpowiedzialności za samowolną ingerencję w wewnętrzną instalację i jej skutki dla pozostałych mieszkańców.

7.4. Naprawa uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkownika lub osób z nim zamieszkałych obciąża użytkownika tego lokalu.

7.5. Naprawy i wymiany w lokalu nie wymienione wyżej obciążają użytkownika lokalu. Jako szczególne obowiązki użytkownika zajmującego lokal w budynku ustala się:

- 1) obowiązek odnawiania lokalu,
- 2) naprawa i wymiana urządzeń techniczno – sanitarnych w lokalu,
- 3) naprawy i wymiany podłóg,
- 4) przestawienie i wymianę pieców kaflowych i trzonów kuchennych oraz czyszczenie i utrzymanie drożności przewodów dymowych w tych urządzeniach,
- 5) naprawy i wymiany stolarki okiennej i drzwiowej,
- 6) odnowienie balustrad, balkonów, logii i tarasów oraz powierzchni zewnętrznych posadzek.

Wszelkie uszkodzenia wewnątrz lokalu powstałe z winy użytkownika lub osób korzystających z lokalu obciążają użytkownika lokalu.

Naprawy wewnątrz lokalu zaliczone do obowiązków użytkownika oraz odnowienie lokalu mogą być wykonane przez Spółdzielnię tylko za odpłatnością ze strony zainteresowanego użytkownika, poza opłatami uiszczanymi za używanie lokalu. Wyłącznie na podstawie umowy zawartej między stronami.

8. Postanowienia końcowe.

8.1. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokali, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga zgody Spółdzielni wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalno – użytkowym lokalu, zmianami konstrukcyjnymi, itp.

8.2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody osoba korzystająca z lokalu jest obowiązana niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii. Jeżeli osoba ta jest nieobecna lub odmawia udostępnienia lokalu, Spółdzielnia ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.

8.3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność pełnoletniej osoby z niego korzystającej, Spółdzielnia jest obowiązana zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia tej osoby; z czynności tych sporządza się protokół.

8.4. Po wcześniejszym uzgodnieniu terminu osoba korzystająca z lokalu powinna także udostępnić Spółdzielni lokal w celu:

- 1) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu (przeгляд kominiarski, gazowy, elektryczny itp.) oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 2) zastępczego wykonania przez Spółdzielnię prac obciążających członka Spółdzielni albo właściciela lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni,
- 3) odczytów wodomierzy i podzielników kosztów centralnego ogrzewania oraz innych urządzeń pomiarowych.

8.5. Jeżeli lokal lub budynek wymaga remontu, przebudowy, Spółdzielnia może żądać od osób korzystających z tego lokalu lub budynku jego udostępnienia w celu wykonania koniecznych robót po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.

Powyższy regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą.

(zmiany wprowadzono Uchwałą nr 20/2023 Rady Nadzorczej z dnia 28.08.2023 r.)

Sekretarz Rady Nadzorczej
Przewodniczący Komisji GZM

Renata Nowakowska

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Regina Wojcińska

Zakres terytorialny zespołów nieruchomości we Wrzesińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

L.p.	Numer zespołu nieruchom.	Budynki wchodzące w skład zespołów
1.	I	Słowackiego 13, 15, 17, 19, 21, 23
2.	II	Dąbrowskiego 2, 4, 6, 8, 12 Słowackiego 16, 18 Kilińskiego 10 biurowiec WSM
3.	III	Batorego 1, 3, 5, 7 Kilińskiego 24, 26, 28, 30, 32, 34
4.	IV	Dąbrowskiego 1, 3, 5 Słowackiego 20, 22, 24, 26
5.	V	Batorego 13, 14, 16, 17, 18, Chrobrego 12, 14, 16, 18, 19, 20, 21, 23, 25ABCDE, 25F Chrobrego 27, 29A, 29BCD Piaśtów 1, 2, 3, 4, 5/6, 7, 8, 9, 10, 11ABC, 11D, 12, 18, 19 Słowackiego 52ABC, 52D, 56, 58, 60, 62, 64 Batorego 2 (lok. użyt.), Chrobrego 9, 11, 13, 15, 17 (lok. użyt.).
6.	VI	Słowackiego 43, 45, 47
7.	VII	Kościuszki 32-33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43-44, 45-46 Kościuszki 47-48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61 Kościuszki 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 71-72
8.	VIII	Fromborska 19, 20, 21, 22, 23
9.	IX	Wojska Polskiego 19, 20, 21 Witkowska 4, 12, 16 Słowackiego 1, 3, 9
10.	X	Konopnickiej 10/12, 11/13, 14/16, 15/17, 18/20, 26/28 Zamysłowskiego 1/3, 2/4, 5/7, 6/8 Szkolna 4/5
11.	XI	17 Dywizji Piechoty 1, 3, 5, 7, 9, 11, Culica 2
12.	XII	Legii Wrzesińskiej 24, 25, 26, 27, 3 Maja 5
13.	XIII	Kościuszki 8, 9/10
14.	XIV	Rynek 4
15.	XV	Łokietka 4