

REGULAMIN
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WRZOS”
WE WŁOCŁAWKU

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
I USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Regulamin niniejszy stanowi wewnętrzne unormowanie Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS” w zakresie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za używanie lokali.
2. Podstawę prawną wydania Regulaminu stanowi przepis § 72 ust. 1 pkt 12 ppkt e) statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS”.

§ 2.

Regulamin niniejszy stosuje się do:

- a) członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokali;
 - b) osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokali;
 - c) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali;
 - d) właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni;
- zwanych dalej „użytkownikami lokali”.

II. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 3.

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) obejmują wydatki Spółdzielni związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości mieszkalnych i niemieszkalnych będących w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię.
2. Ponoszone przez Spółdzielnię wydatki na eksploatację i utrzymanie nieruchomości ewidencjonowane są odrębnie na poszczególne nieruchomości, z podziałem na lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże.
3. Podstawą rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan finansowo - gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą oraz postanowienia niniejszego regulaminu. Dopuszcza się korektę planu oraz zmianę wysokości stawek opłat za używanie lokali, gdy po uchwaleniu planu finansowo - gospodarczego nastąpią istotne zmiany w poziomie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W przypadku podwyżki cen za usługi komunalne i media, zmiana wysokości stawek opłat może być wprowadzona przed korektą planu.
4. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.

5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach, a przychodami z opłat, o których mowa w § 45 ust.1-3 i 5 statutu, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
6. Zasada określona w ust. 5 nie dotyczy kosztów i opłat rozliczanych na podstawie odrębnych regulaminów wewnętrznych SM „WRZOS”.

§ 4.

1. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów w zależności od ich rodzaju, są: m² powierzchni użytkowej lokalu, osoba zamieszkała w lokalu, wskazania urządzeń pomiarowych, lokal.
2. Za powierzchnię użytkową lokalu mieszkalnego, uważa się powierzchnie całkowitą lokalu. Do powierzchni całkowitej lokalu mieszkalnego nie wlicza się balkonów, logii, tarasów i piwnic.
3. Do powierzchni użytkowej lokalu użytkowego zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń w nim się znajdujących oraz pomieszczeń przynależnych, z wyjątkiem balkonów, loggii i tarasów. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęłą przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu oraz przez meble wbudowane lub obudowane.
4. Za osoby zamieszkałe w lokalu uważa się osoby zameldowane oraz osoby faktycznie przebywające w danym lokalu bez dopełnienia formalności meldunkowych.
5. W przypadku, gdy w lokalu mieszkalnym nie zamieszkuje żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń kosztów zależnych od ilości osób, przyjmuje się jedną osobę.
6. Urządzeniami pomiarowymi są między innymi wodomierze, ciepłomierze i inne urządzenia posiadające ważną cechę legalizacji.
7. Lokalem jako jednostką rozliczeniową kosztów jest: lokal mieszkalny, lokal o innym przeznaczeniu (lokal użytkowy, garaż).

§ 5.

1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, stanowią:
 - a) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości;
 - b) koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni;
 - c) koszty eksploatacji i utrzymania lokali.
2. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali. Na koszty te składają się w szczególności:
 - a) koszty konserwacji;

- b) koszty remontów, napraw, przeglądów technicznych, usuwania awarii;
 - c) koszty energii elektrycznej, przeznaczonej m.in. na oświetlenie klatek schodowych i piwnic;
 - d) podatek od nieruchomości (nie dotyczy właścicieli lokali stanowiących odrębną własność);
 - e) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów (nie dotyczy właścicieli lokali stanowiących odrębną własność);
 - f) ubezpieczenie majątku;
 - g) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni zalicza się w szczególności:
- a) koszty utrzymania czystości – sprzątanie i odśnieżanie terenów stanowiących mienie Spółdzielni;
 - b) koszty utrzymania zieleni;
 - c) koszty konserwacji;
 - d) koszty utrzymania placów zabaw;
 - e) koszty energii elektrycznej, przeznaczonej m.in. na oświetlenie ulic osiedlowych, parkingów, placów zabaw;
 - f) podatek od nieruchomości;
 - g) koszty ogólnie administracyjne;
 - h) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Mienie Spółdzielni stanowią nieruchomości służące prowadzeniu działalności statutowej zabudowane budynkami i innymi urządzeniami; nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedla; nieruchomości niezabudowane. Są to w szczególności:
- a) lokale administracji,
 - b) infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków;
 - c) chodniki, ciągi pieszo jezdne;
 - d) ulice wewnętrzne osiedla, parkingi, zatoki postojowe;
 - e) oświetlenie terenów i ulic;
 - f) tereny zielone i mała architektura, place zabaw;
 - g) pozostałe.

5. Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokali zalicza się w szczególności:
- a) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - b) koszty dostawy energii cieplnej wraz z kosztami utrzymania węzła ciepłego,
 - c) koszty wywozu nieczystości stałych.

§ 6.

Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi określone w § 5. Spółdzielnia ewidencjonuje i rozlicza w ujęciu kalkulacyjnym, w podziale na:

1. Koszty eksploatacji - zależne i niezależne od Spółdzielni.
2. Odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
3. Energia ciepła.
4. Dostawa wody i odprowadzanie ścieków.
5. Wywóz nieczystości stałych.

1. KOSZTY EKSPLOATACJI

1) Koszty zależne od Spółdzielni, obejmują:

- a) bieżącą konserwację i naprawy;
- b) usługi obce wraz z materiałami:
 - deratyzacja i dezynfekcja,
 - usługi kominiarskie,
 - usługi asenizacyjne i wodno-kanalizacyjne,
 - zimowe utrzymanie dróg,
 - naprawa i konserwacja instalacji elektrycznej i domofonów,
- c) sprzątanie osiedla i utrzymanie zieleni;
- d) utrzymanie placów zabaw;
- e) ubezpieczenie majątku;
- f) pozostałe koszty, w tym koszty usług porządkowych zleconych firmie zewnętrznej;
- g) koszty administrowania i zarządu, w tym:
 - amortyzacja,
 - usługi bankowe, pocztowe, skarbowe i inne opłaty,
 - usługi telekomunikacyjne i internetowe,
 - koszty utrzymania biura,
 - koszty obsługi administracyjnej,
 - koszty organów samorządowych,
 - inne koszty.

Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji wymienione w pkt 1) ppkt a-f są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości, według

faktycznie wykonanego zakresu, kosztu robót lub usług, zakupów dla danej nieruchomości. Koszty mające związek z wieloma nieruchomościami, których nie można przypisać bezpośrednio do jednej nieruchomości, rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych budynków (nieruchomości), których koszty te dotyczą. Tak ustalone koszty dzielone są następnie na poszczególne lokale mieszkalne, użytkowe, garaże. Jednostką rozliczeniową kosztów jest m² powierzchni użytkowej lokali, z wyjątkiem kosztów usług porządkowych zleconych firmie zewnętrznej, których jednostką rozliczeniową jest lokal.

Koszty administrowania i zarządu ewidencjonowane są zbiorczo dla całości zasobów i rozliczane wskaźnikiem procentowym na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, przy uwzględnieniu przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. Wskaźnik powyższy ustalany jest przez Zarząd w planie finansowo – gospodarczym. Koszty te dzielone są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych nieruchomości. Jednostką rozliczeniową kosztów jest m² powierzchni użytkowej lokali.

2) Koszty niezależne od Spółdzielni, stanowią:

a) podatek od nieruchomości – obejmuje opłaty za grunt, budynki i budowle. Koszty podatku wyliczane są na podstawie aktualnie obowiązujących stawek ustalonych przez Radę Miasta, zgodnie z roczną deklaracją podatkową Spółdzielni.

- podatek od gruntów (za powierzchnię działki danej nieruchomości oraz grunty stanowiące mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania) - rozliczany i ewidencjonowany jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości z uwzględnieniem stawki wynikającej z charakteru lokalu.
- podatek od budynków (za powierzchnię lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych) - rozliczany i ewidencjonowany jest zgodnie z powierzchnią użytkową nieruchomości budynkowej, z uwzględnieniem stawki wynikającej z charakteru lokalu oraz lokali o statusie odrębnej własności.
- podatek od budowli (pieszojezdnie, parkingi, zatoczki, chodniki) rozliczany i ewidencjonowany jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej nieruchomości.

Jednostką rozliczeniową kosztów jest m² powierzchni użytkowej lokalu.

b) użytkowanie wieczyste – koszty użytkowania wieczystego gruntów naliczane są zgodnie z opłatami obowiązującymi Spółdzielnię. Koszty te ewidencjonowane i rozliczane są na nieruchomości, których te opłaty dotyczą. Jednostką rozliczeniową kosztów jest m² powierzchni użytkowej lokalu.

c) energia elektryczna – koszty energii elektrycznej zużywanej na potrzeby oświetlenia części wspólnych tj. klatek schodowych, korytarzy, piwnic, wiatrołapów, obciążają nieruchomość zgodnie z fakturami Dostawcy wystawionymi według odczytów liczników. Koszty energii elektrycznej ponoszone na potrzeby oświetlenia terenu wynikające ze wskazań podliczników, ewidencjonowane i rozliczane są na lokale mieszkalne i użytkowe. Podziału kosztów na nieruchomość (budynek) dokonuje się proporcjonalnie do ilości wejść (klatek schodowych w budynku).

Dla lokali mieszkalnych jednostką rozliczeniową kosztów jest lokal. Dla lokali użytkowych jednostką rozliczeniową kosztów jest m² powierzchni użytkowej lokalu.

Koszty energii elektrycznej zużywanej na potrzeby oświetlenia garaży ewidencjonuje się zgodnie z fakturami Dostawcy wystawionymi według odczytu licznika. Koszty te rozliczane są na koniec roku i dzielone na oświetlenie zewnętrzne garaży oraz oświetlenie wewnątrz garaży. Jednostką rozliczeniową kosztów oświetlenia zewnętrznego jest garaż. Jednostką rozliczeniową kosztów oświetlenia wewnątrz garaży są wskazania podlicznika. W przypadku nie udostępnienia podlicznika do odczytu, koszty zużycia energii elektrycznej w garażach, w których nie dokonano odczytu ustala Zarząd. Jeżeli w trakcie okresu rozliczeniowego nastąpi zbycie garażu wszelkie skutki finansowe rozliczenia rocznego energii elektrycznej ponosi nabywca lokalu.

2. ODPISY NA FUNDUSZ REMONTOWY ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH

Zasady ustalania wysokości odpisów na fundusz remontowy określa Regulamin funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych SM „WRZOS” we Włocławku.

3. ENERGIA CIEPLNA

Zasady rozliczania kosztów energii cieplnej określa regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do budynków oraz ustalania opłat z tym związanych.

4. DOSTAWA ZIMNEJ WODY I ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW

Koszty dostawy zimnej wody i ścieków rozliczane są według zasad określonych regulaminem rozliczania kosztów zużycia wody, odprowadzenia ścieków oraz ustalania opłat z tym związanych.

5. WYWÓZ NIECZYSTOŚCI STAŁYCH

1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za gospodarowanie odpadami komunalnymi uiszczanymi na rzecz Gminy Miasto Włocławek zgodnie ze stawkami opłat ustalonymi uchwałą Rady Miasta Włocławek dla odpadów komunalnych w zabudowie wielorodzinnej od osoby, zbieranych i odbieranych w sposób selektywny.

2. Koszty wywozu nieczystości stałych ewidencjonuje się i rozlicza na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do liczby osób w nich zamieszkałych.

III. ZASADY USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 7.

1. Użytkownicy lokali wnoszą do Spółdzielni opłaty na pokrycie przypadających na ich lokale kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, zwane dalej opłatami za używanie lokali. Opłaty te obejmują:
 - 1) opłaty zależne od Spółdzielni:
 - a) eksploatacja – na pokrycie kosztów eksploatacji zależnych od Spółdzielni;
 - b) fundusz remontowy;
 - 2) opłaty niezależne od Spółdzielni:
 - a) podatek od nieruchomości;
 - b) wieczyste użytkowanie gruntów;
 - c) energia elektryczna;
 - d) wywóz nieczystości;
 - e) centralne ogrzewanie - opłata zaliczkowa;
 - f) podgrzanie wody – opłata zaliczkowa;
 - g) zimna woda i ścieki - opłata zaliczkowa.
2. Wysokość miesięcznych opłat za używanie lokali ustala Zarząd Spółdzielni stosując zasady i jednostki rozliczeniowe kosztów określone w rozdziale II niniejszego regulaminu.
3. Wysokość miesięcznej opłaty za garaż ustalana jest w formie ryczałtu, w złotych na jeden garaż i uwzględnia:
 - 1) podatek od nieruchomości i użytkowanie wieczyste gruntów;
 - 2) energię elektryczną – opłata zaliczkowa;
 - 3) ubezpieczenie;
 - 4) *skreślony*;
 - 5) zużycie materiałów i inne usługi;
 - 6) koszty administracji i zarządu;
4. Opłaty za używanie lokali mogą ulec zmianie w szczególności z przyczyn następujących:
 - 1) zmiana cen przez Dostawcę usług lub mediów;
 - 2) stwierdzenie przez Spółdzielnię, że opłaty wnoszone przez użytkowników lokali nie pokrywają faktycznych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości będących w zasobach Spółdzielni.

5. Podstawą do zmiany opłat za używanie lokali może być również zmiana ilości osób zgłoszonych do zamieszkania. W przypadku zmiany ilości osób, stosuje się zasady następujące:
- 1) Użytkownik lokalu jest zobowiązany zawiadomić Spółdzielnię o każdej zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu, w terminie 14 dni od dnia powstania zmian, składając na tą okoliczność stosowne pisemne oświadczenie. Skutki braku zawiadomienia ponosi użytkownik lokalu.
 - 2) W przypadku niedopełnienia przez użytkownika lokalu powyższego obowiązku, Spółdzielnia ma prawo do przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego w tym zakresie.
 - 3) Ujawnienie faktu nie zgłoszenia wszystkich osób zamieszkałych w danym lokalu, uprawnia Spółdzielnię do skorygowania naliczonych opłat, z mocą wsteczną od daty faktycznego korzystania z lokalu przez osoby niezgłoszone, a jeżeli ustalenie tej daty nie jest możliwe – za okres 6 miesięcy poprzedzających ujawnienie braku zgłoszenia.
 - 4) Oświadczenie użytkownika lokalu o czasowym zmniejszeniu liczby osób powinno wskazywać czas trwania takiej zmiany oraz okoliczności powodujące jej zaistnienie. Spółdzielnia może żądać od użytkownika lokalu przedłożenia zaświadczenia lub innego dokumentu potwierdzającego okoliczności wskazane w oświadczeniu.
 - 5) Zmiana w naliczaniu opłat wynikająca z czasowego zmniejszenia liczby osób uwzględniana jest tylko wówczas, gdy zmniejszenie wystąpi przez okres dłuższy niż 3 miesiące.
 - 6) Czasowe obniżenie naliczeń opłat obowiązuje tylko do końca okresu wskazanego w oświadczeniu użytkownika lokalu.
 - 7) Obniżenie lub podwyższenie w naliczeniu opłat może nastąpić nie wcześniej niż od 1-go dnia następnego miesiąca kalendarzowego po dacie dokonania zgłoszenia.
6. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić użytkowników lokali, co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, zaś o zmianie opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni - 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.
7. Terminy podane w ust. 6 nie obowiązują w przypadku zmian wysokości opłat za używanie lokali spowodowanych zmianą liczby osób zamieszkujących w danym lokalu.

8. Zarząd może ustalić pobieranie indywidualnych opłat od użytkowników lokali za czynności i usługi nie ujęte w kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w szczególności za:
- 1) korzystanie z powierzchni lub pomieszczeń znajdujących się w części wspólnej nieruchomości;
 - 2) zużycie nieopomiarowanej energii elektrycznej w pomieszczeniach przynależnych itp.;
 - 3) czynności administracyjne np. koszty upomnień, dodatkowo wysłanej korespondencji;
 - 4) umieszczenie na budynku tablic informacyjno – reklamowych;
 - 5) pokrycie kosztów wyodrębniania własności lokali;
 - 6) inne opłaty określone przez Zarząd.
- Wysokość opłat oraz zasady ich wnoszenia określa Zarząd w drodze uchwały.
9. Obciążenia lokali kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości dokonywane są według zasad określonych w niniejszym regulaminie i mogą być pomniejszone o:
- 1) przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach i innych przychodach z mienia Spółdzielni oraz z własnej działalności Spółdzielni;
 - 2) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej.
10. Koszty eksploatacji nieruchomości i utrzymania nieruchomości przypadające na dany lokal mieszkalny niepokryte pożytkami lub przychodami, o których mowa w ust. 9, winny być pokryte opłatami użytkowników lokali.

§ 8.

1. Opłaty za używanie lokali uiszczane są miesięcznie z góry, w terminie do dnia 15-go każdego miesiąca.
2. Opłaty powinny być wnoszone przelewami bankowymi lub pocztowymi na rachunek bankowy Spółdzielni. Koszt opłat ponosi wpłacający.
3. Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Spółdzielni. Od niewpłaconych w terminie należności naliczane są odsetki ustawowe za opóźnienie. Zarząd może w zależności od sytuacji ekonomicznej użytkownika lokalu i jego rodziny, na wniosek zadłużonego, odstąpić od naliczania odsetek w całości lub w części, albo naliczone odsetki rozłożyć na raty. Decyzja w tej sprawie podejmowana jest w drodze uchwały Zarządu.
4. Kwoty wpłacone tytułem opłat za używanie lokali zalicza się w pierwszej kolejności na poczet najdawniejszych okresów płatności oraz odsetek za zwłokę, o ile Zarząd nie wyda innej decyzji.

5. Zarząd Spółdzielni może, na wniosek zadłużonego członka Spółdzielni w uzasadnionych przypadkach zmienić warunki płatności przesuując termin spłaty lub rozkładając na raty spłatę należnych opłat. Zmiany te wymagają podjęcia uchwały Zarządu.
6. Zadłużenie w opłatach za używanie lokali za okres powyżej trzech miesięcy, stanowi podstawę do wypowiedzenia najmu pomieszczenia dodatkowego (piwnica, schowek itp.).
7. Użytkownicy lokali nie mogą potrącać swoich należności przysługujących im od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.
8. W przypadku wystąpienia nadpłaty i braku pisemnego wniosku użytkownika lokalu o jego zwrot zostanie ona zaliczona na poczet bieżących i przyszłych opłat za używanie lokalu.
9. Przy rozliczaniu opłat na poszczególnych kontach stosowana jest zasada wzajemnych kompensat tych kont.
10. Zarząd jest obowiązany, co najmniej jeden raz w roku powiadomić pisemnie użytkowników lokali o stanie ich należności z tytułu opłat za używanie lokali w formie potwierdzenia sald.
11. W wyznaczonym terminie należy dostarczyć do administracji Spółdzielni podpisane potwierdzenie salda lub uzgodnić stan należności na dany dzień. Po tym terminie saldo zostanie uznane za zgodne.
12. W przypadku wystąpienia zaległości w opłatach za używanie lokali potwierdzenie salda należy traktować jako wezwanie do zapłaty.
13. Za opłaty, o których mowa w § 7 niniejszego regulaminu, solidarnie z użytkownikami lokali odpowiadają osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Odpowiedzialność osób, o których mowa wyżej ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

§ 9.

W ramach opłat za używanie lokali Spółdzielnia jest obowiązana zapewnić czystość i porządek w otoczeniu budynków oraz korytarzach piwnicznych. Utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należyтым stanie technicznym zapewniającym bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwości ciągłego korzystania z wszystkich instalacji i urządzeń, z uwzględnieniem postanowień § 52 statutu Spółdzielni określającego obowiązki Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz zawartych w regulaminie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych SM „WRZOS” unormowań dotyczącym remontów i napraw należących do obowiązków Spółdzielni.

Obowiązkiem Spółdzielni jest również zapewnienie użytkownikom lokali sprawnej obsługi administracyjnej oraz odpowiednich działań w celu usunięcia awarii lub skutków zdarzeń losowych.

IV. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 10.

1. W sprawach nie unormowanych niniejszym regulaminem decyzje podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 2 z dnia 5 stycznia 2006 r.
3. Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem 01.01.2013 r., i ma zastosowanie do rozliczania kosztów i ustalania opłat poczynając od dnia 01.01.2013 r.

Regulamin przyjęto uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS” Nr 29/11/2012 z dnia 20 listopada 2012 r. Prot. Nr 12/2012.

Zmiany do tego Regulaminu (§ 6 pkt 5; w § 7 pkt 3 skreślono ppkt 4) wprowadzono oraz tekst jednolity Regulaminu zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS” nr 13/07/2015 z dnia 1 lipca 2015. Prot. Nr 14/2015.

Zmiany do tego Regulaminu poprzez skreślenie: w § 6. w ust. 1 w pkt 2 ppkt d; w § 7. w ust. 1 w pkt 2 ppkt d wprowadzono uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS” Nr 55.55/2018-17 z dnia 06.08.2018 r. Prot. Nr 55, którą jednocześnie zatwierdzono tekst jednolity regulaminu.

Zmiany do tego Regulaminu w § 6 pkt 1. **KOSZTY EKSPLOATACJI** - pkt 1) lit. f); w § 6 pkt 5. **WYWÓZ NIECZYSTOŚCI STAŁYCH**; w § 8. ust. 3 wprowadzono uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS” Nr 4/32/2023 z dnia 18 grudnia 2023r. Prot. Nr 32, którą jednocześnie zatwierdzono tekst jednolity regulaminu.

Zmiany do tego Regulaminu w § 6 pkt 1. **KOSZTY EKSPLOATACJI** - pkt 1) wprowadzono uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS” Nr 1/19/2025 z dnia 29 września 2025 r. Prot. Nr 19, którą jednocześnie zatwierdzono tekst jednolity regulaminu.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

.....
(Grzegorz Kazanecki)

.....
(Nina Szymańska)