

# **R E G U L A M I N**

**Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Biskupin” z dnia 25. XI.2004r.  
o zasadach ustalania opłat za  
użytkowanie lokali**

## **REGULAMIN**

### **Spółdzielni Mieszkaniowej „Biskupin” z dnia 25. XI.2004r. o zasadach ustalania opłat za użytkowanie lokali**

#### **\*UWAGA**

Ujednolicony tekst regulaminu uwzględnia zmiany dokonywane w jego treści uchwałą Rady Nadzorczej

- nr 9 z 13.05. 2008r.
- nr 11 z 27.11. 2008r.
- nr 4 z 26.03. 2009r.
- nr 6 z 25.06. 2009r.
- nr 11 z 17.12. 2009r.
- nr 2 z 27.01. 2011r.
- nr 7 z 27.10. 2011r.
- nr 8 z 29.11. 2012r.
- nr 7 z 24.10. 2013r.
- nr 12 z 19.12. 2013r.
- nr 15 z 30.10. 2014r.
- nr 2 z 22.01.2015r
- nr 5 z 28.05.2015r
- nr 13 z 22.10.2015r
- nr 1 z 31.01.2019r.
- nr 3 z 28.02.2019r.
- nr 11 z 28.11.2019r.
- nr 1 z 30.01. 2020r.
- nr 11 z 26.11.2020r
- nr 2 z 25.02.2021r.
- nr 6 z 29.04.2021r.
- nr 6 z 29.09.2022r.
- nr 4 z 25.04.2024r.
- nr 6 z 26.09.2024r.

Na podstawie § 36 ust. 5 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

#### **Rozdział I Postanowienia ogólne**

1. Regulamin ustala zasady określające koszty eksploatacji i utrzymania zasobów Spółdzielni oraz ustalania opłat naliczanych użytkownikom lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży.
2. Określenie użytkownik lokalu oznacza:
  - a/ właściciela (współwłaściciel) lokalu stanowiącego przedmiot odrębnego prawa własności, bez względu na to czy jest, lub nie jest, członkiem Spółdzielni,
  - b/ członka Spółdzielni posiadacza (współposiadacza) spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu,
  - c/ posiadacza (współposiadacza) spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie będącego członkiem Spółdzielni.
  - d/ najemcę, tj. osobę posiadającą tytuł do lokalu mieszkalnego, wynikający z zawartej ze Spółdzielnią umowy,
  - e/ osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego.
3. Określenie lokal użytkowy własnościowy oznacza lokal posiadany na zasadzie spółdzielczego prawa własności.

## § 2

1. Użytkownicy uiszczają na rzecz Spółdzielni miesięcznie opłaty ustalone na podstawie rozliczenia kosztów i przychodów. Wysokość opłat winna uwzględniać przewidywane w kolejnym latach dochody i wydatki oraz wskaźnik inflacji.
2. Stawki opłat ustala się na okres do dnia podjęcia nowej uchwały w tym zakresie.
3. Zapis ustępu 2 nie dotyczy zmian opłat niezależnych od Spółdzielni.

## § 3

1. Celem rozliczania kosztów jest ustalanie wysokości jednostkowych opłat obciążających użytkowników lokali.
2. Wyróżnia się następujące tytuły opłat:
  - eksploatacja podstawowa,
  - odpis na remonty,
  - remonty i eksploatacja dźwigów osobowych,
  - centralne ogrzewanie,
  - ciepła woda ( podgrzew wody),
  - zimna woda i ścieki,
  - legalizacja wodomierzy,
  - legalizacja ciepłomierzy,
  - anteny zbiorcze,
  - domofony,
  - opłaty miejskie,
  - gaz z liczników zbiorczych,

- energia elektryczna ogólnego przeznaczenia,
- wykup gruntów,
- posiadanie psa,
- ubezpieczenie budynku,
- oraz opłata za gospodarowane odpadami komunalnymi, której wysokości i zasady naliczania ustala Gmina Wrocław,
- ścieki opadowe lub roztopowe,
- opłata przekształceniowa,
- opłata za przesyłanie korespondencji pocztowej,
- opłata za dzierżawione pomieszczenie użytkownika lokalu mieszkalnego,

3. Wysokość opłat, w tym zaliczek za media ustala Zarząd.
4. Zarząd ustalając wysokość opłat, w szczególności powinien uwzględnić:
  - a) Przy ustalaniu wysokości stawki eksploatacji podstawowej- wyniki danej nieruchomości w zakresie jej przychodów i kosztów,
  - b) Przy ustalaniu odpisu na remonty – wynik funduszu remontowego w skali Spółdzielni,
  - c) Przy ustalaniu opłat i zaliczek za energię ciepłą, energię elektryczną oraz gaz – taryfy zatwierdzone przez Urząd Regulacji Energetyki,
  - d) Przy ustalaniu opłat za wodę i ścieki – decyzje Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie”,
  - e) Przy ustalaniu opłaty za odpady komunalne, podatku od nieruchomości oraz opłaty za użytkowanie wieczyste – uchwały Rady Miejskiej lub decyzje Prezydenta Miasta.
5. Opłaty o których mowa w ustępie 2, potwierdzone są poprzez wystawienie faktury.
6. Wystawienie faktury następuje w informatycznym systemie finansowo- księgowym Spółdzielni i nie jest to tożsame z jej wydrukiem.
7. Faktury mogą być wystawiane na wszystkie tytuły opłat łącznie lub osobno. Wystawiane są one za okresy miesięczne za wyjątkiem tych, które dotyczą rozliczeń mediów za okresy dłuższe niż jeden miesiąc.
8. Faktury są numerowane w następującym systemie RRF- yyyy-mm/aaaa gdzie: Zmienna oznaczająca nr rejestru: RR; stała oznaczająca dokument jako fakturę: F; zmienna oznaczająca rok: yyyy; zmienna oznaczająca miesiąc dokumentu: mm, zmienna oznaczająca kolejny numer dokumentu: aaaa.
9. W treści wezwań do zapłaty jako wskazanie podstawy roszczenia Spółdzielnia podaje numer faktury.
10. Dane nabywcy na fakturze są to dane faktycznego nabywcy usługi lub towarów tożsame z danymi użytkownika lokalu wynikające z dokumentów potwierdzających własność lub prawo posiadania lokalu. Małżonkowie, którzy wspólnie nabyli lokal, otrzymują fakturę wystawioną na obojga małżonków.
11. W przypadku prowadzenia w lokalu działalności gospodarczej, stosuje się zapisy ustępu 10.
12. Faktury nie są doręczane poza uzasadnionymi przypadkami.
13. Miesięczny wymiar opłat dostępny jest poprzez internetowy wgląd do kartoteki finansowej lokalu lub przez kontakt z biurem Spółdzielni. Ponadto Spółdzielnia informuje użytkowników lokali każdorazowo o zmianie opłat.

14.

#### § 4

1. Jednostkami rozliczeniowymi są:

a/ 1 osoba zamieszkała w lokalu – dla energii elektrycznej ogólnego użytku, gazu z liczników zbiorczych, remontu i eksploatacji dźwigów osobowych oraz ewentualnie ciepłej i zimnej wody wraz z odprowadzeniem ścieków.

b/ 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu dla eksploatacji podstawowej, odpisu na remonty, centralnego ogrzewania, ścieków opadowych lub roztopowych oraz opłat miejskich,

c/ 1 lokal mieszkalny dla opłat za antenę zbiorczą i domofon,

d/ 1 wodomierz dla opłaty legalizacyjnej,

2. W lokalach wyposażonych w urządzenia pomiarowe, jak wodomierze, ciepłomierze, wysokości opłat za energię cieplną i wodę ustala się na podstawie odczytów tych urządzeń.

3. Przez osobę zamieszkałą rozumie się także osobę stale przebywającą w lokalu. Jeżeli w lokalu nikt nie zamieszkuje, to opłatę liczoną od osób, nalicza się od jednej osoby.

4. Powierzchnię użytkową lokalu ustala się na podstawie polskiej normy budowlanej – PN – 70/B – 02365, a w przypadku budynków projektowanych po dniu 29 kwietnia 2012 roku normy PN - IOS 9836:1997/

5. Wielkość udziałów we współwłasności nieruchomości ustala się według ustawy z 15.XII. 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 5

1. Osoby, które nabyły od Spółdzielni powierzchnię dodatkową, jak piwnice, pomieszczenia gospodarcze, komórki – nieuznane za część lokalu mieszkalnego lub użytkowego, uiszczają za nie eksploatację podstawową i odpis na remonty w wysokości 50-ciu procent właściwej dla nich stawki.

2. Ustęp 1 dotyczy także użytkowników miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.

#### § 6

Jeżeli lokal mieszkalny lub jego część wykorzystywana jest na prowadzenie działalności gospodarczej to stosuje się opłaty według stawek obowiązujących dla lokali użytkowych.

#### § 7

1. Opłaty powinny być uiszczane, co miesiąc z góry do piętnastego dnia każdego miesiąca.
2. Obowiązek wnoszenia opłat zaczyna się z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika.
3. O zmianie wysokości opłat Spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić co najmniej na 3 miesiące na przód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga pisemnego uzasadnienia.

3<sup>1</sup>. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków nieczystości ciekłych Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić, co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Przepis ust. 3 zadanie drugie stosuje się odpowiednio.

4. Użytkownicy lokali mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wstąpienia na drogę sądową ponoszą oni opłaty zależne od Spółdzielni w dotychczasowej wysokości, a opłaty niezależne w nowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

5. Użytkownik nie może bez zgody Spółdzielni potrącać swoich należności z opłat za użytkowanie lokalu.

6. Od nie wpłaconych w terminie opłat naliczane są odsetki ustawowe. Na uzasadniony wniosek użytkownika Zarząd Spółdzielni może odstąpić od dochodzenia odsetek w całości lub w części.

7. Dokonane wpłaty zalicza się w następującej kolejności na:

- a/ koszty procesowe,
- b/ odsetki od kwoty zasądzonych,
- c/ świadczenia główne opisane w orzeczeniu sądowym, w tym odsetki zasądzone,
- d/ odsetki od zadłużenia bieżącego,
- e/ opłaty bieżące począwszy od najdawniej wymagalnej.

Wskazaną kolejność stosuje się niezależnie od wskazania lub braku wskazania przez wpłacającego z jakiego tytułu dokonuje płatności.

8. Wyłącza się stosowanie art. 451 kodeksu cywilnego w zakresie uregulowanym w ustępie 7.

## § 8

Opłaty za lokale użytkowe, garaże oraz inne pomieszczenia, które wynajmuje Spółdzielnia jako ich właściciel, ustalane są na podstawie umowy najmu zawartej między Spółdzielnią a najemcą. Dotyczy to także dzierżawy gruntu.

## Rozdział II Eksploatacja podstawowa

### § 9

Eksploatacja podstawowa jest opłatą wynikającą z kosztów zarządzania Spółdzielnią oraz utrzymania jej zasobów.

Do składników tej opłaty zalicza się:

- wynagrodzenia oraz narzuty na wynagrodzenia,
- koszty sprzątania klatek schodowych i pomieszczeń wspólnych,
- koszty utrzymania terenów zielonych, placów zabaw oraz sprzątania terenów zewnętrznych,
- koszty utrzymania i eksploatacji pomieszczeń wykorzystanych na potrzeby Spółdzielni,
- koszty dezynsekcji i deratyzacji,
- koszty administracyjno-biurowe,
- koszty PFRON, bhp, szkoleń, ogłoszeń i transportu,
- koszty zakupu i amortyzacji sprzętu oraz urządzeń stanowiących wyposażenie Spółdzielni,
- prowizje bankowe,
- oraz inne koszty utrzymania zasobów.

### § 10

1. Stawki opłat za eksploatację podstawową ustalane są w ramach grup osiedlowych (nieruchomość lub zespół nieruchomości), które mają wspólne tereny zielone, place zabaw, parkingi, drogi osiedlowe, chodniki oraz tym podobne obszary.

Partycypację danego budynku w kosztach utrzymania wspólnych obszarów ustala się proporcjonalnie do udziału jego powierzchni, od której naliczane jest stawka eksploatacji podstawowej, w łącznej takiej powierzchni wszystkich budynków grupy osiedlowej.

W ramach grupy osiedlowej stawki opłat mogą być zróżnicowane o ile taka konieczność wynikać będzie z kalkulacji kosztów i przychodów prowadzonych odrębnie dla każdej nieruchomości.

Wykaz grup osiedlowych stanowi załącznik nr 1 do regulaminu.

2. Stawkę eksploatacji podstawowej dla lokali użytkowych własnościowych zwiększa się o współczynnik wynikający z proporcji kubatur lokali – użytkowego i mieszkalnego o tej samej powierzchni.

### **Rozdział III Odpis na remonty**

#### **§ 11**

1. Odpis na remonty jest opłatą wynikającą z konieczności utrzymania zasobów Spółdzielni w stałej sprawności technicznej i stanowi finansowy wynik rozliczenia prac remontowych.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i dysponowania funduszem remontowym określone są w regulaminie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych S.M. „Biskupin” z dnia 27 września 2001r.

#### **§ 12**

1. Stawka odpisu na remonty jest zróżnicowana w zależności od rodzaju lokalu i statusu prawnego użytkownika. Wyróżnia się odpis kalkulacyjny, odpis członkowski oraz odpis dla lokali użytkowych własnościowych.

a/ odpis kalkulacyjny wynika z przeliczenia rzeczywistych kosztów remontowych w odniesieniu do łącznej powierzchni mieszkalnej i użytkowej Spółdzielni. Ma zastosowanie do lokali użytkowanych przez osoby nie będące członkami Spółdzielni.

b/ odpis członkowski stanowi wysokość odpisu kalkulacyjnego pomniejszonego o dochody Spółdzielni pozyskane z wykupu mieszkań, z posiadania lokali użytkowych będących jej własnością oraz innych przychodów. Ma zastosowanie do lokali użytkowanych przez osoby będące członkami Spółdzielni.

c/ odpis dla lokali użytkowych własnościowych stanowi wysokość ich odpisu remontowego zwiększonego o współczynnik wynikający z proporcji kubatur lokali – użytkowego i mieszkalnego, o tej samej powierzchni.

2. Odpisy remontowe ustalane są w tej samej wysokości dla całej Spółdzielni.

### **Rozdział IV Opłata na remont i eksploatację dźwigów osobowych**

#### **§ 13**

Opłata składa się z części przeznaczonej na remont wind i z części, z której finansowana jest ich eksploatacja, tj. bieżąca konserwacja, przeglądy, rewizje i inne kontrole oraz drobne naprawy z naturalnego zużycia elementów dźwigu.



## § 14

1. Opłatę uiszczają użytkownicy lokali usytuowanych w budynkach posiadających dźwig osobowy.
2. Użytkownicy lokali na pierwszym piętrze uiszczają połowę opłaty.
3. Nie nalicza się opłaty użytkownikom zamieszkałym na parterze.
4. Mieszkańcu budynków oddanych do użytkowania po dniu 1 stycznia 2015 płacą za dźwig osobowy według zasad ustalonych w umowie o budowę lokalu.

## § 15

Opłata jest ustalana w tej samej wysokości dla wszystkich zasobów Spółdzielni wyposażonych w dźwig osobowy.

### **Rozdział V Centralne ogrzewanie**

## § 16

1. Stawkę centralnego ogrzewania ustala się w formie zaliczki. Jej rozliczenie następuje w okresach rocznych.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i rozliczania kosztów centralnego ogrzewania ustalone są w regulaminie rozliczeń kosztów energii cieplnej w SM "Biskupin" z dnia 30 marca 2000r.

### **Rozdział VI Ciepła woda**

## § 17

1. Ustalanie wysokości opłaty za ciepłą wodę oparte jest na rzeczywistych ilości ciepła zużytego na podgrzanie wody użytkowej oraz na aktualnej cenie energii cieplnej.
2. Koszt podgrzania 1m<sup>3</sup> wody użytkowej jest jednolity dla całej Spółdzielni.

## § 18

1. Kosztu podgrzewu wody na poszczególnych użytkowników odbywa się w oparciu o wskazania wodomierzy mieszkaniowych.
2. Użytkownicy mieszkań niewyposażonych w wodomierze płacą ryczałt w wysokości kosztu podgrzewu 3,4 m<sup>3</sup> wody od osoby.

#### § 19

1. Opłata naliczana jest w systemie zaliczkowym. Końcowe rozliczenie zużycia ciepłej wody dokonuje się za okres nie dłuższy niż 12 miesięcy.
2. Szczegółowe zasady dotyczące opłat za podgrzew wody określone są w nierniejszym regulaminie w § 16 ust. 2.

### **Rozdział VII Zimna woda i ścieki**

Zasady opłat za zimną wodę i ścieki określone są w regulaminie SM „Biskupin” z dnia 27 listopada 2008r. w sprawie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków.

#### § 20

Skreślony

#### § 21

Skreślony

### **Rozdział VIII Legalizacja wodomierzy, podzielników i ciepłomierzy**

#### § 22

1. Legalizacji dokonuje Spółdzielnia w okresie wynikających z przepisów powszechnie obowiązujących.
2. Użytkownik odmawiający legalizacji będzie miał naliczoną opłatę za ogrzewanie oraz ciepłą i zimną wodę – według stawek ryczałtowych.
3. Opłata za legalizację wodomierzy naliczana będzie w wykazie miesięcznych opłat za eksploatację lokalu, a opłata za legalizację podzielników i ciepłomierzy doliczane będą do rocznych kosztów rozliczenia energii cieplnej.

### **Rozdział IX Ścieki opadowe lub roztopowe**

## § 23

1. Taryfa za zbiorowe odprowadzanie ścieków opadowych lub roztopowych uchwała Rada Miejska Wrocławia.
2. Rozliczenie opłat odbywa się w ramach nieruchomości stanowiących grupy rozliczeniowe ustalone w załączniku nr 2 do regulaminu.

## **Rozdział X Anteny zbiorcze**

### § 24

1. Koszty związane z anteną zbiorczą obejmują koszty jej montażu i konserwacji.
2. Opłata za antenę zbiorczą jest taka sama w skali Spółdzielni. Może być zróżnicowana na poszczególne budynki o ile koszty utrzymania lub modernizacji danej anteny jest w sposób oczywisty zwiększony.
3. Opłatę uiszczają użytkownicy lokali, w których jest czynne gniazdo antenowe.

## **Rozdział XI Domofony**

### § 25

1. Stawka opłaty za konserwację domofonów jest jednakowa w całej Spółdzielni. Przypisana jest do mieszkania wyposażonego w domofon.
2. Konserwacja, za którą pobierana jest opłata nie obejmuje napraw i wymiany części urządzenia domofonowego znajdującego się w mieszkaniu użytkownika.

## **Rozdział XII Opłaty miejskie**

### § 26

Opłaty miejskie tj. podatek od nieruchomości oraz opłata za wieczyste użytkowanie gruntu, ustalana jest przez Gminę Wrocław.

### § 27

1. Koszt opłat miejskich Spółdzielnia przelicza na użytkowników w proporcji stosownej do powierzchni użytkowanej ich lokali lub wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej.
2. Przez powierzchnię użytkową lokalu rozumie się powierzchnię lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi jak piwnice lub miejsca garażowe.

## § 28

1. Stawki opłat miejskich składają się z dwóch części:

a/ naliczonej od nieruchomości, której użytkownik może stać się współwłaścicielem na zasadzie odrębnej własności/ budynek, w którym ma lokal wraz z gruntem mu przypisanym/,

b/ naliczanej od obiektów i gruntów, które przeznaczone są do wspólnego korzystania przez osoby z danego osiedla, jak tereny zielone, parkingi, place zabaw, chodniki, drogi dojazdowe.

2. Użytkownik, który uzyska prawo odrębnej własności wnosi opłaty wymienione w punkcie **b** do Spółdzielni, a w punkcie **a** bezpośrednio do Urzędu Miasta.

## § 29

1. Rozliczenie opłat odbywa się w ramach nieruchomości stanowiących grupy rozliczeniowe. Wykaz grup stanowi załącznik nr 2 do regulaminu.
2. Opłaty miejskie naliczane od obiektów i gruntów służących całej Spółdzielni są składnikiem eksploatacji podstawowej oraz elementem czynszu za najem lokali użytkowych lub innych będących jej własnością.

## Rozdział XIII Gaz z liczników zbiorczych

## § 30

1. Koszty za gaz określa się osobno dla każdej grupy rozliczeniowej w oparciu o wskazania gazomierza i faktur wystawianych przez sprzedawcę.
2. Grupą rozliczeniową jest budynek lub jego część mająca gazomierz.
3. Stawkę opłaty za gaz ustala się dzieląc poniesione koszty przez ilość osób korzystających z gazu w danej grupie rozliczeniowej.
4. Rozliczenia dokonuje się raz w roku.
5. **Rozdział XIV Energia elektryczna ogólnego przeznaczenia**

## § 31

Koszt energii elektrycznej ogólnego użytku obejmuje wydatki ponoszone na oświetlenie klatek schodowych, korytarzy, piwnic oraz terenów przyobiektowych (ulic, chodników i placów)

Dla osób korzystających z dźwigów osobowych koszt ten zwiększa się o wartość energii wykorzystywanej do ich eksploatacji.

## § 32

1. Stawka opłat ustalana jest dla użytkowników nieruchomości korzystających ze wspólnych urządzeń elektrycznych.
2. Wykaz grup rozliczeniowych stanowi załącznik nr 1.
3. Użytkownicy lokali użytkowych płacą za energię elektryczną w wysokości proporcjonalnej do ich powierzchni użytkowej.

### **Rozdział XIVA Przeglądy urządzeń grzewczych / junkersów /**

#### § 32 a

1. Jeżeli posiadacz lokalu wyposażonego w urządzenie grzewcze ( junkers) nie przedstawi Spółdzielni, w terminie przez nią wyznaczonym - zaświadczenia o dokonaniu corocznego przeglądu tego urządzenia to czynność tą może wykonać Spółdzielnia. Kosztami przeglądu zostanie obciążony posiadacz lokalu.

### **Rozdział XIVB Ubezpieczenie budynku**

#### § 32b

Koszt ubezpieczenie ustala się na podstawie zawartych polis ubezpieczeniowych dotyczących konkretnego budynku mieszkalnego.

### **Rozdział XIV C Oplata za przesyłanie korespondencji pocztowej**

#### § 32c

1. Opłata za przesyłanie korespondencji pocztowej jest opłatą mającą na celu pokrycie kosztów opłat pocztowych, korespondencji doręczanej w innej formie niż wymienione w zdaniu pierwszym ustępu 2 § 32 regulaminu porządku domowego i użytkownika lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Biskupin” z dnia 20 grudnia 2018 roku.
2. Opłatę tę przypisuje się tym użytkownikom lokali, którzy zażądają aby korespondencja do nich była dostarczana w inny sposób niż to jest wskazane w regulaminie porządku domowego i użytkownika lokali.
3. Wysokość opłaty ustala corocznie zarząd na podstawie kosztów opłat pocztowych z poprzedniego roku kalendarzowego.

## **Rozdział XV Wykup gruntów**

### § 33

1. Spółdzielnia nabywa na własność od Gminy Wrocław nieruchomości gruntowe, które dotychczas posiadała na zasadzie użytkowanie wieczystego.
2. Akt nabycia gruntu określa cenę zakupu nieruchomości

### § 34

1. Opłatę za wykup gruntu przypisuje się użytkownikom, których lokal znajduje się w nieruchomości nabytej na własność.
2. Wysokość tej opłaty zależy od ceny nabycia gruntu i udziału użytkownika w nieruchomości nabytej. Udział ten określony jest w uchwale Zarządu, wydanej na podstawie ustawy z 15.XII.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokalu.

### § 35

Użytkownik uiszcza przypisaną mu wartość wykupu gruntu w terminie wskazanym w akcie nabycia. W szczególnie uzasadnionych przypadkach kwota ta może być rozłożona członkowi Spółdzielni na raty w maksymalnej ilości osiemnastu wpłat.

### § 36

Użytkownik przed podpisaniem umowy o ustanowienie odrębnej własności musi mieć spłaconą całą kwotę przypisaną mu z tytułu nabycia gruntu.

## **Rozdział XVA Opłata przekształceniowa**

## § 36a

1. Użytkownicy, którzy na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów, stali się właścicielami gruntu na którym posadowiony jest budynek, w którym zamieszkują – uiszczają opłatę przekształceniową.
3. Wysokość opłaty ustala się z uwzględnieniem przepisów ustawy wymienionej w ustępie 1 oraz uchwały NR III/29/18 Rady Miejskiej Wrocławia z dnia 20 grudnia 2018r. w sprawie bonifikaty od opłat z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów.

### **Rozdział XVB Opłata za dzierżawione pomieszczenie gospodarcze przez użytkownika lokalu mieszkalnego**

## § 36b

Opłata za 1 metr kwadratowy dzierżawionej przez użytkownika lokalu mieszkalnego pomieszczenia gospodarczego, w tym dodatkowej komórki piwnicznej – stanowi sumę odpisu na remonty oraz stawki eksploatacji podstawowej, obowiązujących w danej nieruchomości,

### **Rozdział XVI Posiadania psa**

## § 37

Opłata za posiadanie psa jest naliczana i pobierana na podstawie zasad określonych w § 35 ust. 6 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Biskupin”.

### **Rozdział XVII Garaże**

## § 38

1. Do użytkowników garaży stosuje się odpowiednio przepisy paragrafów poprzednich.
2. Użytkownicy garaży, którzy zobowiązali się do remontowania i konserwacji garażu we własnym zakresie i na swój koszt nie płacą odpisu na remonty.
3. Wartość remontów prowadzonych w garażach nie może przekraczać kwoty wpłaconej przez ich użytkowników. Prace remontowe dotyczyć mogą tylko konstrukcji garażu, jego elewacji i pokrycia dachu.

## **Rozdział XVIII Przepisy końcowe**

### § 39

Po upływie trzech miesięcy od dnia wejścia w życie niniejszego regulaminu rozliczenie ciepłej i zimnej wody winno odbywać się wyłącznie na podstawie odczytu wodomierzy.

### § 40

W sprawach nie uregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy ustawy z 15. XII.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu i innych aktów wewnętrznych oraz przepisy powszechnie obowiązujące.

### § 41

Traci moc regulamin S.M „Biskupin” z dnia 29.X.2002r. w sprawie opłat za użytkowanie lokali.

### § 42

Niniejszy regulamin został uchwalony w dniu 25 listopada 2004r. i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2005 roku.

### § 43

Integralną częścią niniejszego regulaminu są załączniki:

- załącznik nr 1 określający grupy osiedlowe dla potrzeb ustalania stawek eksploatacji podstawowej oraz grupy rozliczeniowe dla potrzeb opłat za energię elektryczną ogólnego użytku.
- załącznik nr 2 określający grupy rozliczeniowe dla potrzeb opłat mieszkich.



**ZAŁĄCZNIK nr 1 Grupy osiedlowe ( rozliczeniowe ) dla ustalenia stawek eksploatacji podstawowej oraz opłat za energię elektryczną.**

<b>Grupy osiedlowe ( rozliczeniowe ) dla ustalenia stawek eksploatacji podstawowej oraz opłat za energię elektryczną.</b>				
L.p. m <sup>2</sup>	Oznaczenie grupy	Nr działki	Grunt przybudynkowy	Teren wspólny w
<b>1.</b>	<b>1a. Olszewskiego 111 - 119</b>	2/2	2991	-
	<b>1b. Olszewskiego 123 - 131</b>	31/2	2948	-
	<b>1c. Olszewskiego 133 - 141</b>	55/4	2927	-
	<b>1d. Olszewskiego 149 -153</b>			
<b>2.</b>	Jackowskiego 59	30/2	1782	
	Jackowskiego 61	30/3	1317	
	Jackowskiego 63	30/6	2058	
	Olszewskiego 138-150	48/15,48/21	2320	
	Olszewskiego 132-136	48/11	1933	
	Sempołowskiej 55 – 61	48/7,48/8	1092	
	Sempołowskiej 63 – 67	48/10,48/12	1889	
		48/18		
	Sempołowskiej 69 – 73	48/16	1865	
	Sempołowskiej 64 – 74	31/7	2964	
	Sempołowskiej 64a – 74a	31/5	3135	
	Gersona 4 – 14	48/17	2628	
	Gersona 7 – 21	2/26, 2/27, 2/29	5336	
	Gersona 23 – 37	2/18, 2/31, 2/34	4116	
	Gersona 39a – 47	2/16, 49/5	2116	
	Mielczarskiego 49	2/7	2470	
	Mielczarskiego 51	2/8	782	
	Mielczarskiego 53	2/10	853	
	Bacciarrellego 1 – 15	2/11	4717	
	Bacciarrellego 19 – 33	2/12	4389	
	Bacciarrellego 37 – 51	2/14	3870	
	Bacciarrellego 55 – 69	2/20	2603	
	Bacciarrellego 35a b c	2/13	2014	
	Bacciarrellego 53	2/38	888	
	Bacciarrellego 71	2/22	985	
	Bacciarrellego 73	2/24	1609	
	Bacciarrellego 75	2/36	1133	
	Bacciarrellego 75a I 75b	66/1, 2/40	2426	
	teren Sempołowskiej / parking/	31/1		3024
	teren Mielczarskiego-	2/9, 2/15, 2/17		
	Gersona-Bacciarrellego	2/39, 2/21, 2/28, 2/37		30806
		2/41, 2/42, 2/32,		

teren Olszewskiego- Sempołowskiej		48/6, 48/9, 48/19, 48/13,	9352
Gersona	5	2/1, 2/35, 2/43	2633
Łącznie w grupie			65923
			43182

3.

Bacciarrellego 16 – 26  
 Bacciarrellego 30 – 38  
 Bacciarrellego 40 – 52  
 Bacciarrellego 40a, 40b  
 Canaletta 2, 2a  
 Canaletta 6 – 14  
 Canaletta 16 – 22  
 Canaletta 24 – 30  
 teren Canaletta-  
 Bacciarrellego/parzyste/

Łącznie w grupie

4 .

Kazimierska 3 – 13  
 Kazimierska 17 – 21  
 Kazimierska 23 – 29  
 teren Kazimierska- Olszewskiego

Łącznie w grupie

5.

Dembowskiego 57 – 63  
Spółdzielcza 1a,b,c  
Dembowskiego 45 – 55  
Promień 25 – 39  
Promień 41 – 57  
teren Dembowskiego-  
Promień

Łącznie w grupie

6.

Kilińskiego 28 – 34  
Kilińskiego 22 – 26  
Drobnera 38  
Drobnera 32 – 36  
teren st. trafo.

Łącznie w grupie

7. Mickiewicza 49 – 49a  
Mickiewicza 51 – 53  
Mickiewicza 55 – 55a

8. Benedyktyńska 14 – 18

9. 9a Daszyńskiego 5 – 11  
9b Jedności Narodowej 155

10. Matejki 1 a b c

11. Matejki 22 – 28  
Prusa 19 – 21

12. Sienkiewicza 131

13. E.Stein 8 – 12

**ZALĄCZNIK nr 2****Grupy rozliczeniowe dla potrzeb opłat miejskich**

<i>L. p</i>	<i>oznaczenia grupy</i>	<i>nr działki</i>	<i>grunt przybudynkowy w m<sup>2</sup></i>	<i>teren wspólny w m<sup>2</sup></i>
<b>1.a</b>	<b>Olszewskiego 111-121</b>	2/2	2991	-
<b>2.b</b>	<b>Olszewskiego 123-131</b>	31/2	2948	-
<b>3.c</b>	<b>Olszewskiego 133-141</b>	55/4	2927	-
<b>3.d</b>	<b>Olszewskiego 149-153</b>			
<b>4.</b>	<b>Olszewskiego- Gersona-Jackowskiego-Mielczarskiego-Gersona-Bacciarrellego</b>			
	Jackowskiego 59	30/2	1782	
	Jackowskiego 61	30/3	1317	
	Jackowskiego 63	30/4	2127	
	Olszewskiego 138-150	48/15,48/21	2320	
	Olszewskiego 132-136	48/11	1933	
	Sempołowskiej 55-61	48/7,48/8	1092	
	Sempołowskiej 63-67	48/10,48/12 48/18	1889	
	Sempołowskiej 69-73	48/16	1865	
	Sempołowskiej 64-74	31/3	3043	
	Sempołowskiej 64a-74a	31/2	3253	
	Gersona 4-14	48/17	2628	
	Gersona 7-21	2/26,2/27,2/29	5336	
	Gersona 23-37	2/18,2/31,2,34	4116	
	Gersona 39a-47	2/16,49/5	2116	
	Mielczarskiego 49	2/7	2470	
	Mielczarskiego 51	2/8	782	
	Mielczarskiego 53	2/10	853	
	Bacciarrellego 1-15	2/11	4717	
	Bacciarrellego 19-33	2/12	4389	
	Bacciarrellego 37-51	2/14	3870	
	Bacciarrellego 55-69	2/20	2603	
	Bacciarrellego 35a,b,c	2/13	2014	
	Bacciarrellego 53	2/38	888	
	Bacciarrellego 71	2/22	985	
	Bacciarrellego 73	2/24	1609	
	Bacciarrellego 75	2/36	1133	
	Bacciarrellego 75a i 75b	66/1,2/40	2426	
	teren Sempołowskiej/parking/	31/1	-	3024
	teren Mielczarskiego- Gersona-Bacciarrellego	2/9,2/15,2/17 2/39,2/21,2/28,2/37 2/41,2/42,2/32	-	30806
	teren Olszewskiego- Sempołowskiej	48/6,48/9,48/19,48/13	-	9352
	Gersona 5	2/1, 2/35, 2/43	2633	
	<b>łącznie w grupie</b>		<b>66189</b>	<b>43182</b>

--

<b>5. Canaletta - Bacciarellego</b>					
Bacciarellego	16-26	33/13	3242		
Bacciarellego	30-38	33/12	2207		
Bacciarellego	40-52	33/11	3465		
Bacciarellego	40a,40b				
Canaletta	2,2a	33/14	4273		
Canaletta	6-14	33/10	2578		
Canaletta	24-30	33/9	4147		
teren Cnaletta -		33/15			
Bacciarellego /parzyste/		33/5,33/7	25201		
<b>łącznie w grupie</b>			<b>6386</b>		
			<b>25201</b>		
<b>6. Kazimierska</b>					
Kazimierska	3-13	14/4	2933		
Kazimierska	17-21	14/5	1430		
Kazimierska	23-29	14/6	2023		
teren Kazimierska-		14/8,3/7			
Olszewskiego		5/11,5/13	20902		
<b>łącznie w grupie</b>			<b>6386</b>		
			<b>20902</b>		
<b>7. Promień - Dembowskiego</b>					
Dembowskiego	57-63				
Spółdzielcza	1a,b,c	3/29	3636		
Dembowskiego	45-55	37/1,3/28	2939		
Promień	25-39	37/3	3013		
Promień	41-57	3/31	3482		
teren Dembowskiego-		3/30,3/32			
Promień		37/2,37/4	12835		
<b>łącznie w grupie</b>			<b>12835</b>		
<b>8. Kilińskiego - Drobnera</b>					
Kilińskiego	28-34	144/2	3357		
Kilińskiego	22-26				
Drobnera	38	156/2	2240		
Drobnera	32-36	155/2	2273		
teren st. trafo		144/1,155/1	152		
<b>łącznie w grupie</b>			<b>7870</b>		
			<b>152</b>		
9.	Mickiewicza	49-49a	16/1	1449	-
10.	Mickiewicza	51-53	16/2	1480	-
11.	Mickiewicza	55-55a	16/3	1358	-
12.	Benedyktyńska	14-18	13	1308	-
13.	Daszyńskiego	5-11	40	3189	-

14.	Jedności Narodowej 155	33	1076	-
15.	Matejki 1a,1b,1c	78	1674	-
16.	Matejki 22-28, Prusa 169-21	49,64/1,53/1,113/1	2823	-
17.	Sienkiewicza 131	131	620	-
18.	Stein 8-12	35/2	2086	-
19.	Wiwulskiego – Wittiga /budynek gospodarczy/	28/9	1584	
20.	Olszewskiego 149-153 /budynek gospodarczy/	42	940	
21.	Jackowskiego 57 /budynek gospodarczy/	30/1	5287	
22.	Olszewskiego 128 /budynek gospodarczy/	48/3,48/20	3182	
23.	Kazimierska 15 /budynek gospodarczy/	14/7	1284	
24.	Stein / garaże/	35/1	194	
25.	Mickiewicza / garaże/	16/4	585	
26.	Wojtkiewicza / garaże/	55/5	223	
27.	Ślewińskiego / garaże/ /parzyste/	55/3	293	
28.	Ślewińskiego / garaże/ /nieparzyste/	31/3	249	
29.	Wyczółkowskiego / garaże/ /parzyste/	31/1	302	
30.	Wyczółkowskiego /garaże/ /nieparzyste/	2/3	249	
31.	Pankiewicza /garaże/	2/1	303	
32.	Gersona /garaże/	2/33	307	
33.	teren Gersona	3	5493	
34.	Wojtkiewicza /stacja trafo/	55/1	75	