

Spółdzielnia Mieszkaniowa „WOLA”  
43-225 Wola, ul. Lipowa 7  
tel. 32-211-84-07 fax 32-211-84-05  
NIP 638-000-07-58  
REGON 001019326

UCHWAŁA nr 66/2022  
Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLA”

z dnia 15.12. 2022 r.

załącznik do Protokołu nr 13/2022

w sprawie: **UCHWALENIA REGULAMINU ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI  
ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI  
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WOLA”**

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLA” w Woli działając w oparciu o postanowienia § 89 pkt 11 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLA” z siedzibą w Woli, postanawia:

§ 1

uchwalić Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLA”, stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2

Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2023 r.

§ 3

Z chwilą wejścia w życie niniejszego Regulaminu, traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLA” w Woli, uchwalony Uchwałą nr 32/2021 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLA” w Woli z dnia 16.12.2021 r.

§ 4

Uchwałę podjęto w głosowaniu jawnym,  
głosami: .....4..... za,  
.....1..... przeciw,  
.....0..... wstrzymujących się.

Otrzymują:  
1 x a/a RN  
1x Zarząd  
1 x GK  
1 x KT

Rada Nadzorcza

Załącznik Nr 1 do uchwały nr <sup>66</sup>...../2022  
Rady Nadzorczej z dnia <sup>15.12</sup>..... 2022 r.

**REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI  
MIESZKANIOWYMI I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI  
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WOLA”**

## I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze,
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
3. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali,
4. Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLA” .

## II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### §1

1. Regulamin określa zasady planowania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat ponoszonych przez użytkowników lokali w związku z eksploatacją i utrzymaniem tych lokali.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowa polegająca na zarządzaniu nieruchomościami stanowiącymi zasoby mieszkaniowe ma na celu w szczególności:
  - 1) zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
  - 2) zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
  - 3) zapewnienie właściwej gospodarki mediami,
  - 4) bieżące administrowanie nieruchomością,
  - 5) utrzymaniem nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
  - 6) uzasadnienie inwestowania w nieruchomości.

### § 2

Użyte w Regulaminie określenia oznaczają odpowiednio:

1. **zasoby mieszkaniowe** - rozumie się przez to stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni:
  - 1) budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, oraz lokale o innym przeznaczeniu,
  - 2) budynki niemieszkalne,
  - 3) pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych,
  - 4) urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się ww. budynki, budowle komunikacyjne,
  - 5) ukształtowanie i zagospodarowanie terenu mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych,
  - 6) grunty,
2. **mienie przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na danym osiedlu**, to teren danego osiedla za wyjątkiem tej części gruntu, która zabudowana jest budynkami mieszkalnymi i niemieszkalnymi (po obrysie budynków), w tym: drogi, chodniki, parkingi, tereny zielone, tereny rekreacyjno-zabawowe, stanowiący:
  - 1) mienie Spółdzielni (nieruchomości, których właścicielem jest Spółdzielnia, oraz



- udziały Spółdzielni w prawie własności gruntów - wraz z infrastrukturą techniczną),
- 2) mienie osób fizycznych i prawnych posiadających prawo odrębnej własności lokalu znajdującego się na terenie osiedla zarządzanego przez Spółdzielnię na podstawie art. 24<sup>1</sup> ustawy z dnia 15.12.2000 r.o spółdzielniach mieszkaniowych, wraz z infrastrukturą techniczną,
3. **osiedle** to obszar objęty księgami wieczystymi:
- 1) osiedle Wola I – KA1P/00043030/9, KA1P/00049169/4, KA1P/00029162/9, KA1P/00026420/5,
  - 2) osiedle Wola II – KA1P/00033160/1, KA1P/00032393/1, KA1P/00042444/7, KA1P/00080593/4, KA1P/00042958/3, KA1P/00035297/9, KA1P/00035306/6, KA1P/00048969/5, KA1P/00048966/4, KA1P/00048866/3, KA1P/00053124/8, KA1P/00058987/0, KA1P/00051642/1, KA1P/00048967/1, KA1P/00048972/9, KA1P/00048975/0, KA1P/00049003/3, KA1P/00049008/8, KA1P/00048919/0, KA1P/00048874/2, KA1P/00048863/2, KA1P/00048922/4, KA1P/00048859/1, KA1P/00048916/9, KA1P/00069816/1, KA1P/00048908/0, KA1P/00064024/7, KA1P/00049181/4, KA1P/00049223/1, KA1P/00078185/4, KA1P/00048911/4,
- 3) **nieruchomość** – grunt niezabudowany, bądź zabudowany budynkiem lub budynkami trwale związanymi z gruntem, dla którego ustanowiono odrębną księgę wieczystą,
  - 4) **części wspólne nieruchomości** – grunt oraz wszystkie części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku użytkownika lokalu,
  - 5) **udział w nieruchomości wspólnej** – stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości wraz z pomieszczeniami przynależnymi,
  - 6) **lokal** – samodzielny lokal mieszkalny, lokal o innym przeznaczeniu,
  - 7) **lokal mieszkalny** – wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół pomieszczeń przeznaczony na stały pobyt ludzi, który wraz z pomieszczeniami przynależnymi służy zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych,
  - 8) **lokal o innym przeznaczeniu** – pomieszczenie lub zespół pomieszczeń wydzielony stałymi przegrodami budowlanymi niebędący mieszkaniem (np. lokal użytkowy),
  - 9) **jednostka rozliczeniowa** – jednostka według której rozlicza się określony rodzaj kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi lub ustala się opłatę na ich pokrycie,
  - 10) **użytkownik lokalu:**
    - 1) członek spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu,
    - 2) członek spółdzielni będący właścicielem lokalu,
    - 3) osoba nie będąca członkiem spółdzielni, posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
    - 4) właściciel nie będący członkiem,
    - 5) najemca,
    - 6) osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego,
  - 11) **osoba zamieszkała w lokalu mieszkalnym** – każda osoba faktycznie korzystająca z lokalu,
  - 12) **pożytki z nieruchomości** – przychody z wynajmu lub dzierżawy części nieruchomości wspólnej, które służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości,



### III. ZASADY KWALIFIKOWANIA I ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

#### § 3

1. Użytkownicy lokali w pełni pokrywają ponoszone przez Spółdzielnię koszty związane z jej działalnością w zakresie eksploatacji i utrzymania:
  - 1) nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - 2) części wspólnych nieruchomości,
  - 3) mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania.
2. Ewidencja i rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i przychodów z opłat na ich pokrycie prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości, a w przypadku nieruchomości wielobudynkowych dla każdego budynku wchodzącego w skład tej nieruchomości.
3. W przypadku, gdy określone koszty nie mogą być przypisane wprost do danej nieruchomości, a ich ewidencjonowanie prowadzone jest wspólnie dla całych zasobów Spółdzielni, obciążanie poszczególnych nieruchomości tymi kosztami odbywa się proporcjonalnie do całkowitej powierzchni użytkowej nieruchomości.

#### § 4

1. Okresem rozliczeniowym eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy, za wyjątkiem:
  - 1) dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz kosztów ciepła na potrzeby podgrzania wody, rozliczanych w dwóch okresach rozliczeniowych,
  - 2) kosztów centralnego ogrzewania rozliczanych za okres od 1-szy lipiec do 30-ty czerwiec roku następnego.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz przychodów z opłat jest:
  - 1) m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - 2) udział w nieruchomości wspólnej,
  - 3) osoba zamieszkała w lokalu mieszkalnym,
  - 4) lokal,
  - 5) m<sup>3</sup> wskazania wodomierzy z radio odczytem,
  - 6) wodomierz,
  - 7) jednostka do rozliczenia z podzielników kosztów ciepła.
3. Powierzchnia lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń gospodarczych i przynależnych określona została w oparciu o projektową dokumentację techniczną oraz inwentaryzację budowlaną. Wielkość nieruchomości i wielkość udziałów we współwłasności określa Uchwała podjęta przez Zarząd Spółdzielni w sprawie przyjęcia projektu uchwały oznaczenia przedmiotu odrębnej własności w poszczególnych nieruchomościach.
4. Liczbę osób zamieszkałych w lokalu ustala się na podstawie oświadczenia złożonego przez użytkownika. Obowiązek zgłaszania zmian ilości osób zamieszkałych dotyczy: zamieszkiwania w lokalu osób na pobyt stały lub czasowy, urodzenia dziecka z dniem narodzin, zgonu osoby zamieszkującej w lokalu. Naliczanie opłat zależnych od ilości zamieszkujących osób korygowane są: w danym miesiącu po złożeniu oświadczenia do

10 dnia miesiąca, w następnym miesiącu po złożeniu oświadczenia, jeżeli zmiana nastąpiła od 11 dnia miesiąca.

#### § 5

1. Kosztami eksploatacji i utrzymania mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na danym osiedlu są:
  - 1) koszty energii elektrycznej oświetlenia parkowego,
  - 2) koszty utrzymania i pielęgnacji zieleni,
  - 3) koszty budowy, utrzymania i eksploatacji infrastruktury rekreacyjno-zabawowej,
  - 4) podatek od nieruchomości,
  - 5) opłata użytkowania wieczystego,
  - 6) koszty usług porządkowych w tym dodatkowych wywozów wielkogabarytowych, o których mowa w § 12 ust. 4 Regulaminu i odśnieżania w okresie zimowym,
  - 7) koszty ubezpieczeń majątkowych nieruchomości,
  - 8) udział w kosztach ogólnego zarządzania,
  - 9) inne koszty związane z mieniem przeznaczonym do wspólnego użytkowania, o ile nie są pokrywane w ramach rozliczeń w pkt 1 do 8.
2. Rozliczenie powyższych kosztów dokonuje się na poszczególne osiedla, a następnie proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w obrębie danego osiedla.

#### § 6

1. Kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w § 3 ust 1 pkt 1 i 2 są:
  - 1) koszty eksploatacji podstawowej (koszty bezpośrednie nieruchomości i koszty ogólnego zarządzania),
  - 2) odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - 3) podatek od nieruchomości,
  - 4) opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu,
  - 5) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
  - 6) koszty energii i mediów dostarczanych do nieruchomości, w tym: ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, energii elektrycznej, wody i odprowadzania ścieków,
  - 7) opłata abonamentowa z tytułu odczytu wodomierza,
  - 8) koszty wymiany i legalizacji urządzeń pomiarowych (wodomierze, podzielniki kosztów),
  - 9) koszty instalacji zbiorczego systemu telewizji DVB-T i DVB-C,
  - 10) koszty konserwacji i naprawy domofonów.
2. Rozliczenie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości prowadzone jest w układzie rodzajowym i kalkulacyjnym zgodnie z obowiązującym planem kont.

#### § 7

1. Koszty bezpośrednie nieruchomości, obejmują między innymi:



- 1) koszty bieżącej konserwacji, pełnienia pogotowia technicznego,
  - 2) koszty usług porządkowych w nieruchomości oraz w jej otoczeniu budynków,
  - 3) koszty ubezpieczeń majątkowych nieruchomości oraz ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, koszty dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji,
  - 4) koszty okresowych przeglądów wynikających z przepisów ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane,
  - 5) podatek od towarów i usług związany z prowadzoną działalnością,
  - 6) koszty administracyjno-technicznego utrzymania nieruchomości,
  - 7) inne koszty związane z nieruchomością o ile nie są pokrywane w ramach rozliczeń, o których mowa w liter. 1-6.
2. Koszty bezpośrednie nieruchomości ewidencjonowane są z podziałem na nieruchomości.

#### § 8

1. Koszty ogólnego zarządzania, obejmują między innymi:
  - 1) koszty związane z utrzymaniem komórek organizacyjnych wykonujących czynności o charakterze ogólnym,
  - 2) koszty organów nadzoru,
  - 3) koszty obsługi prawnej,
  - 4) koszty lustracji, badania sprawozdania finansowego,
  - 5) koszty usług informatycznych, pocztowych, telekomunikacyjnych,
  - 6) koszty utrzymania pomieszczeń biurowych,
  - 7) amortyzacja ruchomych środków trwałych i wartości niematerialno-prawnych,
  - 8) prowizje bankowe, opłaty urzędowe,
  - 9) ubezpieczenia majątkowe i członków organów spółdzielni.
2. Rozliczenie powyższych kosztów dokonuje się na poszczególne osiedla, a następnie proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w obrębie danego osiedla.

#### § 9

1. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarki Funduszem Remontowym określone zostały w Regulaminie Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLA” w Woli.
2. Wysokość planowanych kosztów remontów ustalana jest dla całych zasobów Spółdzielni z uwzględnieniem stanu technicznego nieruchomości, ilości koniecznych do przeprowadzenia prac oraz bieżącego salda funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych i jest zatwierdzona w planie gospodarczym uchwalanym przez Radę Nadzorczą.
3. Wydatki związane z remontem, modernizacją mienia Spółdzielni rozliczane są na poszczególne osiedla (Wola I i Wola II) i obciążają:
  - 1) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych poszczególnych nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię,
  - 2) właścicieli nieruchomości nie zarządzanych przez Spółdzielnię.Obciążenie poszczególnych użytkowników odbywa się proporcjonalnie do całkowitej powierzchni danego osiedla.

## § 10

1. Wysokość podatku od nieruchomości wynika ze sporządzonej przez Spółdzielnię deklaracji podatku od nieruchomości i dzieli się na:
  - 1) dotyczącą danej nieruchomości, która rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali niestanowiących prawa odrębnej własności,
  - 2) dotyczącą mienia Spółdzielni, która rozliczana jest proporcjonalnie do powierzchni lokali danego osiedla.
2. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości w dwóch częściach:
  - 1) jedna część - dotycząca wyodrębnionego lokalu i pomieszczenia gospodarczego, pomieszczenia przynależnego oraz udziału w gruncie bezpośrednio wpłacana do Gminy Miedzna,
  - 2) druga część - dotycząca części wspólnych w budynku oraz mienia Spółdzielni, wpłacana do Spółdzielni.
3. Spółdzielnia, zgodnie z treścią Ustawy o podatkach i opłatach lokalnych sporządza i składa do Urzędu Gminy Miedzna deklaracje na podatek od nieruchomości. Wysokość stawek podatku od nieruchomości zatwierdzana jest uchwałami Rady Gminy Miedzna.
4. Przy ustalaniu wysokości podatku od nieruchomości dla lokalu mieszkalnego uwzględnia się także powierzchnię pomieszczenia gospodarczego i pomieszczenia przynależnego.

## § 11

1. Spółdzielnia, na podstawie decyzji o wysokości opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu wydanej przez właściciela nieruchomości, w terminach wynikających z Ustawy o gospodarce nieruchomościami, odprowadza kwotę zgodną z naliczeniami.
2. Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu jaką są obciążani użytkownicy jest sumą opłaty naliczonej za grunt stanowiący mienie Spółdzielni. Rozliczenie dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali danego osiedla.

## § 12

1. Gospodarowanie odpadami komunalnymi dla lokali mieszkalnych ustalane jest według zasad zatwierdzonych przez Radę Gminy Miedzna na podstawie złożonych przez użytkowników lokalideklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi lub oświadczenia o ilości osób zamieszkałych w lokalu.
2. Użytkownicy lokali o innym przeznaczeniu obowiązani są zawrzeć indywidualne umowy z wyspecjalizowaną firmą o odbiór odpadów komunalnych i dostarczyć kserokopię umowy do Spółdzielni.
3. Użytkownicy lokali mieszkalnych znajdujących się na osiedlu Wola I i Wola II zobowiązani są do zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny. W przypadku, gdy z powodu nie wypełnienia obowiązku zbierania odpadów komunalnych w sposób selektywny, Spółdzielnia zostanie obciążona obowiązkiem uiszczenia podwyższonej opłaty za gospodarowanie odpadami, podwyższoną opłatą



zostaną obciążeni wszyscy użytkownicy lokali przynależni do korzystania z danej altany śmieciowej, w stosunku do której zastosowano tą opłatę.

4. Właściciele lokali nie zarządzanych przez Spółdzielnię, a korzystający z altan śmieciowych obsługiwanych przez Spółdzielnię, w przypadku dodatkowych wywozów wielkogabarytowych ponoszą koszt wyliczony proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w obrębie danego osiedla.

#### § 13

Sposób rozliczania kosztów za ciepło zużyte do celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody, dostawę zimnej wody i odprowadzania ścieków, opłatę abonamentową z tytułu odczytu wodomierza, wymianę i legalizację urządzeń pomiarowych regulują:

1. Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania oraz ustalania wysokości opłat zaliczkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLA” w Woli,
2. Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków, kosztów ciepła do przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz ustalania wysokości opłat zaliczkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLA” w Woli.

#### § 14

1. Koszty energii elektrycznej zużytej w częściach wspólnych obciążają nieruchomość według zużycia odczytanego z urządzeń pomiarowych zainstalowanych na nieruchomości zgodnie z fakturami zakładu energetycznego.
2. Koszty energii elektrycznej dzielą się na:
  - 1) koszty energii zużytej do oświetlenia części wspólnych,
    - a) nieruchomości posiadające wentylację grawitacyjną – według faktur dostawcy,
    - b) nieruchomości posiadające wentylację wymuszoną – według klucza rozliczeniowego w proporcji 20% wartości faktury dostawcy,
  - 2) koszty energii elektrycznej zużytej na potrzeby wentylacji wymuszonej – według klucza rozliczeniowego w proporcji 80% wartości faktury dostawcy.
3. Koszty zużycia energii elektrycznej wykorzystanej do oświetlenia parkowego rozliczane są na poszczególne osiedla (Wola I i Wola II) i obciążają:
  - 1) użytkowników nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię,
  - 2) właścicieli nieruchomości nie zarządzanych przez Spółdzielnię.
5. Obciążenie poszczególnych użytkowników i właścicieli odbywa się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w obrębie danego osiedla.

#### § 15

1. Koszty instalacji zbiorczego systemu telewizji DVB-T i DVB-C obciążają daną nieruchomość.
2. Koszt wynikający z faktury Wykonawcy zarachowany jest na koncie rozliczenia międzyokresowe kosztów.
3. O okresie rozliczenia poniesionego kosztu inwestycji decyduje Zarząd Spółdzielni.

#### § 16

Koszty prac konserwacyjno-naprawczych urządzeń domofonowych, zamontowanych w częściach wspólnych obciążają daną nieruchomość.

#### § 17

Koszty usług pocztowych rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w obrębie osiedla Wola I i Wola II po odjęciu kosztów dotyczących korespondencji wysyłanej:

- 1) na adres inny, wskazany do korespondencji,
- 2) do właścicieli lokali, nie będących w zarządzaniu Spółdzielni.

### **IV. ZASADY USTALANIA OPŁAT NA POKRYCIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA ZASOBÓW MIESZKANOWYCH**

#### § 18

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz mienia Spółdzielni w częściach przypadających na ich lokale przez uiszczanie miesięcznych opłat ustalonych na podstawie planu gospodarczego uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
2. Wysokość opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni, w podziale na opłaty niezależne i zależne od Spółdzielni.
3. Opłatami niezależnymi od spółdzielni są między innymi: opłaty za media, gospodarkę odpadami komunalnymi, podatek od nieruchomości, opłata przekształceniowa gruntów, opłata za wieczyste użytkowanie gruntów, opłata abonamentowa za odczyty liczników głównych.
4. Opłatami zależnymi od Spółdzielni jest opłata eksploatacyjna, odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, opłata na wymianę wodomierzy, opłata za system telewizji DVB-T i DVB-C.
5. Termin powiadamiania o zmianie wysokości opłat wynika z ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### § 19

1. Składnikami opłaty za użytkowanie lokalu są:
  - 1) opłata eksploatacyjna,
  - 2) fundusz remontowy,
  - 3) podatek od nieruchomości mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na danym osiedlu,
  - 4) użytkowanie wieczyste gruntów mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na danym osiedlu,
  - 5) zaliczka na dostawę wody,
  - 6) zaliczka na odprowadzanie ścieków,
  - 7) zaliczka na c.o. (centralne ogrzewanie),
  - 8) zaliczka na podgrzanie wody,



- 9) zaliczka na energię elektryczną części wspólnych,
  - 10) zaliczka na energię elektryczną wentylacji wymuszonej,
  - 11) abonament za odczyt liczników głównych,
  - 12) opłata za wymianę wodomierzy,
  - 13) opłata za wywóz odpadów komunalnych,
  - 14) opłata za system telewizji DVB-T i DVB-C,
  - 15) podatek od nieruchomości,
  - 16) opłata przekształceniowa gruntu,
  - 17) zaliczka na energię elektryczną oświetlenia parkowego,
  - 18) opłata za domofony,
  - 19) opłata za dostarczenie korespondencji.
2. Wysokość opłaty miesięcznej za użytkowanie lokalu jest zróżnicowana w zależności od tytułu prawnego do zajmowanego lokalu:
- 1) członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych zobowiązani są ponosić opłaty wykazane w ust. 1 pkt 1-17,
  - 2) członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokalu, osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali o innym przeznaczeniu zobowiązani są ponosić opłaty wykazane w ust. 1 pkt 1-13, pkt 16 i 17,
  - 3) członkowie będący właścicielami lokali mieszkalnych, właściciele lokali mieszkalnych nie będący członkami zobowiązani są ponosić opłaty wykazane w ust. 1 pkt 1-15,
  - 4) członkowie będący właścicielami lokali o innym przeznaczeniu, właściciele lokali o innym przeznaczeniu nie będący członkami zobowiązani są ponosić opłaty wykazane w ust. 1 pkt 1-13,
  - 5) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego wnoszą odszkodowanie w wysokości kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, w formie opłat wykazanych w ust. 1 pkt 1-17.
3. Opłaty za użytkowanie lokalu i odszkodowanie wnosi się co miesiąc z góry do 25 dnia miesiąca, o ile jest to dzień wolny od pracy (sobota, niedziela, pozostałe dni wolne od pracy) w najbliższym dniu roboczym.
4. Od opłat wnoszonych po terminie zapłaty Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za opóźnienie.

## § 20

1. Właściciele lokali nie zarządzanych przez Spółdzielnię partycypują w kosztach związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na danym osiedlu, o których mowa w § 5 ust. 1 -stosownie do zapisu art. 24<sup>1</sup> ust. 6 ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, poprzez wnoszenie miesięcznej opłaty.
2. Stawka jednostkowa opłaty opisanej w ust. 1 ustalana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w obrębie danego osiedla.

3. Miesięczne opłaty są iloczynem stawki jednostkowej i powierzchni użytkowej lokalu.

#### §21

1. Stawka jednostkowa opłaty eksploatacyjnej ustalana jest na 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej wg faktycznych kosztów przypadających na zajmowany lokal, kalkulowanych na podstawie planu gospodarczego, wprowadzona uchwałą Rady Nadzorczej.
2. Stawka jednostkowa opłaty eksploatacyjnej może być pomniejszona o:
  - 1) przysługujący członkom Spółdzielni udział w pożytkach i innych przychodach z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia,
  - 2) przysługujący właścicielom lokali udział w pożytkach i innych przychodach z nieruchomości wspólnej,
  - 3) wynik z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej, w zakresie przychodów i kosztów lokali mieszkalnych.
3. Miesięczna opłata eksploatacyjna jest iloczynem stawki jednostkowej i powierzchni użytkowej lokalu.

#### § 22

Opłata miesięczna na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych jest iloczynem stawki jednostkowej uchwalonej przez Radę Nadzorczą i powierzchni użytkowej lokalu.

#### § 23

1. Stawka jednostkowa podatku od nieruchomości mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na danym osiedlu kalkulowana jest na podstawie uchwały Rady Gminy Miedzna i całkowitej powierzchni gruntu danego osiedla poza obrysem budynków, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali zlokalizowanych w obrębie danego osiedla.
2. Opłata miesięczna stanowi iloczyn stawki jednostkowej i powierzchni użytkowej lokalu.

#### § 24

1. Stawka jednostkowa opłaty użytkowania wieczystego gruntów mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące na danym osiedlu kalkulowana jest na podstawie decyzji właściciela gruntu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali w obrębie danego osiedla.
2. Opłata miesięczna stanowi iloczyn stawki jednostkowej i powierzchni użytkowej lokalu.

#### § 25

1. Stawkę jednostkową za wywóz odpadów komunalnych ustala Rada Gminy w formie uchwały, w złotych na osobę zamieszkałą na terenie gminy.
2. Opłata miesięczna stanowi iloczyn stawki jednostkowej i ilości osób zamieszkałych w lokalu.



- niektórych kredytów, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych.
2. Najemcy lokali wnoszą opłaty stosownie do postanowień Regulaminu najmu lokali Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLA”.
  3. Za umieszczone na nieruchomości reklamy pobierana jest opłata w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.
  4. Za dzierżawę gruntu na cele prowadzenia działalności gospodarczej pobierana jest opłata w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.

## VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 36

1. W kwestiach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Prawo spółdzielcze, Statut Spółdzielni, oraz inne akty prawne i regulacje wewnętrzne nie ujęte w niniejszym regulaminie, a których zapisy odnoszą się do zagadnień zwartych w niniejszym regulaminie.
2. Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLA” w Woli Uchwałą Nr 66./2022 z dnia 15.12.2022 r. z mocą obowiązującą z dniem 1 stycznia 2023 r.
3. Traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLA” w Woli uchwalony Uchwałą nr 32/2021 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „WOLA” w Woli dnia 16.12.2021 r.

**RADA NADZORCZA**