

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
1-

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

z dnia 15.12. 2022 r.

załącznik do Protokołu nr13/2022

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 ⁶⁶...../2022
Rady Nadzorczej z dnia ^{15.12}..... 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 nieruchomość.

§ 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. 24¹ 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-cy czerwiec roku następnego.
2. Jednostką rozliczeniową kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz przychodów z opłat jest:
 - 1) m² powierzchni użytkowej,
 - 2) udział w nieruchomości wspólnej,
 - 3) osoba zamieszkała w lokalu mieszkalnym,
 - 4) lokal,
 - 5) m³ 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