

**UCHWAŁA NR / 64 / 2013
RADY NADZORCZEJ**

**Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu
z dnia 9 grudnia 2013 roku**

w sprawie wprowadzenia zmiany do „Regulaminu ustalania opłat za pomieszczenia przynależne dodatkowe i pomieszczenia przydzielone do użytkowania w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej BUDOWLANI we Wrocławiu”

Na podstawie § 111, ust. 1, pkt. 11) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu i § 2 Regulaminu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu – Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu uchwala, co następuje:

§ 1

Dokonuje się zmiany „Regulaminu ustalania opłat za pomieszczenia przynależne dodatkowe i pomieszczenia przydzielone do użytkowania w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej BUDOWLANI we Wrocławiu” wprowadzonego w życie uchwałą nr 39/2012 z dnia 10 grudnia 2012 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej BUDOWLANI we Wrocławiu w następującym zakresie:

- a) zmienia się nazwę Regulaminu w ten sposób, że zawarte w niej słowo: „*użytkowania*” zostaje zastąpione słowem: „*używania*”;
- b) zmienia się brzmienie § 1 oraz § 2 ust. 2 w ten sposób, że użyte w ich treści słowa: „*użytkowania*” zostają zastąpione słowami: „*używania*”;
- c) w zmienionym § 2 ust. 2 (*in fine*) po słowie „*używania*” dodaje się nową frazę w brzmieniu: „*(...), z wyłączeniem pomieszczeń wykorzystywanych na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.*”;
- d) zmienia się brzmienie § 6, § 7 oraz § 8 w ten sposób, że użyte w ich treści słowa: „*użytkowania*” zostają każdorazowo zastąpione słowami: „*używania*”;
- e) zmienia się brzmienie § 6 zdanie pierwsze w ten sposób, że użyte w jego treści słowo: „*eksploatacyjne*” zostaje zastąpione frazą: „*z tytułu eksploatacji podstawowej (§ 3 pkt 1) Regulaminu*”;
- f) dotychczasowa treść § 9 zdanie pierwsze w całości staje się ust. 1 tego paragrafu zaś dotychczasowy § 9 ust. 1 w całości staje się ust. 2 tego paragrafu przy jednoczesnym zachowaniem istniejącego podziału na punkty 1) – 3);
- g) zmienia się brzmienie nowego § 9 ust. 1 oraz ust. 2 pkt 2) w ten sposób, że użyte w ich treści słowa: „*użytkowania*” zostają każdorazowo zastąpione słowami: „*używania*”;
- h) zmienia się brzmienie nowego § 9 ust. 2 pkt 3) w ten sposób, że użyte w jego treści słowo: „*użytkownik*” zostaje zastąpione słowem: „*uprawniony*”

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu

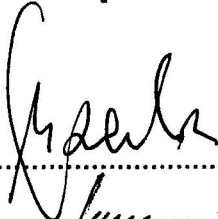
§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2014 roku.

§ 4

Tekst jednolity Regulaminu stanowi **Załącznik** do niniejszej uchwały.

Mirosław Czerwiński



Jerzy Kozłowski



Tadeusz Danecki



Jolanta Szczepkowska



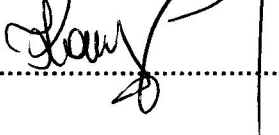
Anna Biniek



Zbigniew Puk



Dorota Kamińska



UZASADNIENIE

do uchwały w sprawie wprowadzenia zmiany do „Regulaminu ustalania opłat za pomieszczenia przynależne dodatkowe i pomieszczenia przydzielone do użytkowania w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej BUDOWLANI we Wrocławiu”

Regulamin w nowej wersji nie dotyczy pomieszczeń oddanych do odpłatnego użytkowania (w praktyce chodzi o najem) o ile są one wykorzystywane na potrzeby związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Kwestia odpłatności za takie pomieszczenia będzie regulowana umowami zawieranymi przez Spółdzielnię z przedsiębiorcami. W całym regulaminie zmieniono również termin *użytkowanie* na termin **używanie**. Użytkowanie jest bowiem ograniczonym prawem rzeczowym ustanawianym na rzecz użytkownika aktem notarialnym i w skrajnym wypadku ktoś mógłby wywodzić, że regulamin stosuje się do użytkowników a nie najemców używających (nie użytkujących) pomieszczeń.

Konkludując:

1. Regulamin dotyczyć będzie opłat za:

- a) pomieszczenia przynależne do lokali mieszkalnych i użytkowych (wszystkie)
- b) pomieszczenia przydzielone do używania na rzecz osób uprawnionych do lokali mieszkalnych lub użytkowych, o ile będą one wykorzystywane na cele "cywilne"

2. Regulamin nie będzie stosowany do:

- a) pomieszczeń przydzielonych do używania na rzecz osób uprawnionych do lokali mieszkalnych lub użytkowych, o ile będą one wykorzystywane na cele "gospodarcze"
- b) pomieszczeń przydzielonych do używania na rzecz osób "z zewnątrz", którym nie przysługują prawa do lokali w SM

REGULAMIN
USTALENIA OPŁAT ZA POMIESZCZENIA PRZYNALEŻNE DODATKOWE
I POMIESZCZENIA PRZYDZIELONE DO UŻYWANIA W BUDYNKACH SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ "BUDOWLANI" WE WROCŁAWIU

§ 1

Regulamin określa zasady postępowania i pobierania opłat za korzystanie z pomieszczeń przynależnych dodatkowych oraz pomieszczeń przydzielonych do używania w budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani” we Wrocławiu.

§ 2

1. Poprzez **pomieszczenie przynależne dodatkowe** należy rozumieć pomieszczenia nabyte od Spółdzielni przez osobę uprawnioną do lokalu, poza pomieszczeniem przynależnym przekazanym przez Spółdzielnię uprawnionemu przy zasiedlaniu lokalu.
2. Poprzez **pomieszczenia dodatkowe przydzielone do używania** należy rozumieć pomieszczenia, które są częścią nieruchomości wspólnej i przekazane są przez Spółdzielnię uprawnionemu do lokalu do odpłatnego używania, z wyłączeniem pomieszczeń wykorzystywanych na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej.

§ 3

Opłatom podlega:

- 1) eksploatacja podstawowa (m²),
- 2) energia ciepła,
- 3) energia elektryczna,
- 4) woda ciepła,
- 5) woda zimna i odprowadzanie ścieków.

§ 4

1. Rozliczanie kosztów następuje w okresach rocznych.
2. Podstawą rozliczeń z tytułu ponoszonych kosztów jest roczny plan gospodarczo – finansowy Spółdzielni zatwierdzony przez Radę Nadzorczą na dany rok kalendarzowy oraz Regulamin rozliczeń kosztów energii cieplnej i wody.

§ 5

Jednostkami rozliczeniowymi są:

- 1) m² powierzchni pomieszczenia przynależnego,
- 2) wskazania urządzeń pomiarowych lub ryczałt dla:
 - a) energii elektrycznej (licznik lub ryczałt),
 - b) centralne ogrzewania (podzielnik kosztów, licznik ciepła, ryczałt),
 - c) woda zimna i woda ciepła (wskazania wodomierzy),

§ 6

Ustala się następujące opłaty miesięczne z tytułu eksploatacji podstawowej (§ 2 pkt 1) *Regulaminu*) za pomieszczenia przynależne dodatkowe i pomieszczenia przydzielone do używania:

L.p.	Powierzchnia pomieszczenia	Wysokość opłaty za:	
		pomieszczenia przynależne dodatkowe	pomieszczenia przydzielone do używania
1	do 5 m ²	7,50 zł	10,00 zł
2	od 5 do 10 m ²	10,00 zł	15,00 zł
3	od 10 do 15 m ²	15,00 zł	22,50 zł
4	od 15 do 20 m ²	20,00 zł	30,00 zł
5	od 20 do 25 m ²	25,00 zł	37,50 zł
6	od 25 do 30 m ²	30,00 zł	45,00 zł
7	od 30 do 35 m ²	35,00 zł	52,50 zł
8	od 35 do 40 m ²	40,00 zł	60,00 zł
9	od 40 do 45 m ²	45,00 zł	67,50 zł
10	od 45 do 50 m ²	50,00 zł	75,00 zł
11	powyżej 50 m ²	70,00 zł	105,00 zł

Do wysokości opłat za wszystkie pomieszczenia przydzielone do używania lokalom mieszkalnym i lokalom użytkowym należy dodać obowiązującą wysokość stawki podatku VAT. W przypadku lokali użytkowych stawką VAT objęte są również pomieszczenia przynależne dodatkowe.

§ 7

W pomieszczeniach przynależnych dodatkowych oraz w pomieszczeniach przydzielonych do używania rozlicza się ciepło na podstawie wskazań:

- 1) nagrzewnicowych podzielników kosztów: na każdym grzejniku należy zamontować podzielnik, zgodnie z regulaminem rozliczania kosztów energii cieplnej i wody,
- 2) liczników ciepła:
 - a) powyżej dwóch grzejników, w lokalu należy zamontować licznik ciepła,
 - b) do dwóch grzejników – koszty rozliczany będzie ryczałtem liczonym ze średniego kosztu za 1 m² powierzchni użytkowej budynku odnosząc go do powierzchni pomieszczenia.

§ 8

1. W pomieszczeniach przynależnych dodatkowych oraz pomieszczeniach przydzielonych do używania, ujęcia wody zimnej i ciepłej należy wyposażyć w wodomierze.
2. Zużyta woda rozlicza się w oparciu o wskazania wodomierzy:
 - 1) w pomieszczeniach przynależnych dodatkowych montaż wodomierzy odbywa się na koszt uprawnionego,
 - 2) w pomieszczeniach przydzielonych do używania montaż wodomierzy odbywa się na koszt Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”.

§ 9

Zasady korzystania i odpłatności za energię elektryczną w pomieszczeniach przynależnych dodatkowych oraz w pomieszczeniach przydzielonych do używania.

1. W razie poboru energii elektrycznej z instalacji ogólnej (klatka schodowa, piwnica):
 - 1) pomieszczenia o małym poborze energii elektrycznej (jedna oprawa oświetleniowa) - ryczałt - 2,50zł/m-c (+VAT),
 - 2) pomieszczenia o większym poborze energii elektrycznej (oprawy oświetleniowe + gniazdka) - należy zamontować podlicznik poboru energii:
 - a) w pomieszczeniach przynależnych dodatkowych – na koszt uprawnionego,
 - b) w pomieszczeniach przydzielonych do używania – na koszt Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlani”.
 - 3) pomieszczenia wyposażone w urządzenia elektryczne o łącznej mocy powyżej 3 KW - uprawniony musi zawrzeć odrębną umowę o dostarczanie energii z przedsiębiorstwem energetycznym.