

UCHWAŁA nr 37...../ 2012

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bystrzycy Kłodzkiej

z dnia 21.09.2012 roku

W sprawie: uchwalenia regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat na ich pokrycie.

Na podstawie § 45 ust. 1 pkt 34 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Bystrzycy Kłodzkiej Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Bystrzycy Kłodzkiej:

§ 1

Uchwała regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat na ich pokrycie stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z chwilą podjęcia, jednocześnie traci moc regulamin gospodarki zasobami mieszkaniowymi uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 30/52/2000 z dnia 19.12.2000r. .

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej SM

Stanisław Czarnolewski

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Bolesław Jarczyński

Na obecnych 6... członków Rady Nadzorczej głosowało:

Za 6.....

Przeciw

REGULAMIN ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI ORAZ USTALANIA OPŁAT NA ICH POKRYCIE

1. Postanowienia ogólne

1.1. Podstawa prawna:

Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy prawa:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (j.t. Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (j.t. Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.), w skrócie usm,
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (j.t. Dz. U. z 2000 Nr 80 poz. 903 z późn. zm.), w skrócie uwl,
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (j.t. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz 266 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (j.t. Dz. U. z 2006 r. Nr 123 poz. 858 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (j.t. Dz. U. z 2006 r. Nr 89 poz. 625 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992 o podatku dochodowym od osób prawnych (j.t. Dz. U. z 2011 r. Nr 74 poz. 397 z późn. zm.), w skrócie **uopdop**,
- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (j.t. Dz. U. z 2009 r. Nr 152 poz. 1223 z późn. zm.), w skrócie uor.

1.2. Definicje:

- a) **lokal** – samodzielny lokal mieszkalny lub użytkowy,
- b) **lokal mieszkalny** – wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych. Definicję tę stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne (art. 2 ust. 2 uwl),
- c) **nieruchomość** – budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku, stanowiący podstawową nieruchomość ewidencyjną, w którym ustanawia się odrębną własność lokali, jak również grunt niezabudowany budynkiem. Nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielanie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej (art. 42 ust. 3 pkt. 1 usm),
- d) **nieruchomość wspólna** – jest to grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.

Do nieruchomości wspólnej zaliczamy w szczególności: pralnie, klatki schodowe, pomieszczenia i urządzenia węzła cieplnego i wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze,

ściany nośne, fundamenty, klatkę schodową, dach pomieszczenia techniczne (wymiennikownie itp.), zadaszenia, rynny okna w klatkach schodowych, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno – kanalizacyjne, elektryczne, gazowe a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości;

e) udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej – odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi

f) udział właściciela samodzielnych lokali niewyodrębnionych w nieruchomości wspólnej – odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (art.3 ust.3 uwl),

g) powierzchnia użytkowa lokalu - powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie lub sposób użytkowania,

h) pomieszczenie przynależne – pomieszczenie stanowiące część składową lokalu, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegało, położone w granicach nieruchomości gruntowej (w budynku lub poza nim),

i) użytkownicy lokali - to:

- członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
- członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- właściciele lokali będący członkami spółdzielni,
- właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni,
- osoby nie będące członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- najemcy lokali,
- użytkownicy lokali bez tytułu prawnego

j) osoby zamieszkałe w lokalu – osoby zameldowane na pobyt stały lub czasowy oraz osoby faktycznie przebywające w lokalu,

k) mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania – nieruchomości należące do spółdzielni, służące nieruchomości w której jest usytuowany wyodrębniony lokal, bez względu na faktyczne korzystanie z nich przez właściciela lokalu wyodrębnionego. Do tego mienia zalicza się nieruchomości, na których znajdują się m.in.: budynki niemieszkalne, budowle, urządzenia, elementy małej architektury, tereny zielone, drogi, chodniki, oświetlenie terenu, parkingi, infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostaw mediów do lokali i budynków, określone w załączniku nr 1,

l) mienie ogólne spółdzielni - nieruchomości spółdzielni nie zaliczone do mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, o którym mowa w pkt l), które nie są przeznaczone do wyodrębnienia ze względu na swój charakter i funkcję, i:

- służą prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez spółdzielnię, albo stanowią nieużytki lub tereny inwestycyjne - określone w załączniku nr 2,

- służą wyłącznie podmiotom prowadzącym na tych nieruchomościach działalność gospodarczą na podstawie zawartych ze spółdzielnią umowach cywilno-prawnych (najem, dzierżawa) - określone w załączniku nr 3.

l) tereny przyległe – tereny i infrastruktura, będąca własnością Spółdzielni Mieszkaniowej w Bystrzycy Kłodzkiej wykazane w załącznikach nr 1, 2 i 3 niniejszego regulaminu.

2. Zasady ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

2.1 Pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości odbywa się poprzez:

- a) wnoszenie opłat wszystkich użytkowników lokali,
- b) uzyskane zyski pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
- c) osiągnięty wynik z pozostałej działalności GZM (przychody większe niż koszty) wg uchwały RN przy planowaniu opłat na następny rok (dotyczy tylko członków spółdzielni)
- d) osiągnięty wynik finansowy (nadwyżka przychodów nad kosztami) z własnej działalności gospodarczej (dotyczy tylko członków spółdzielni), według uchwał Walnego Zgromadzenia.

2.2 Obowiązki pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone są w art.4 ust,1,1¹, 2, i 4 usm. i dotyczą:

- a) członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali.
- b) osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
- c) członków spółdzielni będących właścicielami lokali,
- d) właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni.

2.3 Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych, mają obowiązek pokrywania kosztów związanych z:

- a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni (ogólne i do wspólnego korzystania)

2.4 Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mają obowiązek pokrywania kosztów związanych z:

- a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni (ogólne i do wspólnego korzystania),

2.5 Członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali, mają obowiązek pokrywania kosztów związanych z:

- a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni (ogólne i do wspólnego korzystania),

2.6 Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni, mają obowiązek pokrywania kosztów związanych z :

- a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
- b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania poprzez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu,

2.7 Obowiązek pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w części przypadającej na dany lokal obejmuje także:

a) **najemców lokali mieszkalnych** stosownie do przepisów wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksy Cywilnego oraz postanowień umowy najmu,

b) **osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego** w ramach ustalonego przez Zarząd SM odszkodowania.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości – zasady rozliczania i ustalania opłat

3.1 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości

3.1.1 koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości tworzących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe oraz własność wspólną ponoszone są na:

a) budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, w szczególności takimi jak:

- piwnice,
- komórki,
- garaże,
- klatki schodowe,
- kotłownie i hydrofornie wbudowane,
- pozostałe

b) pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związanych z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych, w szczególności budynki administracji osiedlowej, kotłowni i hydroforni wolnostojących, osiedlowych warsztatów konserwacyjno – remontowych,

c) urządzenia uzbrojenia terenów, na których znajdują się w/w budynki, w szczególności:

- rurociągi i przewody sieci wodociągowo – kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, sieci elektroenergetycznych i telefonicznych
- drogi osiedlowe, parkingi,
- ulice,
- chodniki,

- ogrodzenia,
- tereny zielone, place zabaw,
- inne budowle mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie budynków mieszkalnych.

3.1.2 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:

- a) koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
- b) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
- c) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania,
- d) koszty eksploatacji i utrzymania ogólnego mienia spółdzielni,
- e) koszty odpisu na fundusz remontowy,
- f) koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

3.2 Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych lokali.

3.2.1 Koszty eksploatacji i utrzymania lokali stanowią w szczególności:

- a) dostawa energii cieplnej do celów ogrzewania lokali i podgrzania wody,
- b) dostawa wody i odprowadzenia ścieków,
- c) utrzymanie domofonów,
- d) wywóz nieczystości.

3.2.2 Dostawa energii cieplnej do celów ogrzewania lokali i podgrzania wody

a) Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują wyłącznie koszty ponoszone przez spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła, wynikające z faktur i obejmują:

- opłatę stałą za zamówioną moc cieplną dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody, wyrażoną w zł. za MW oraz inne opłaty ustalone z dostawcą ciepła,

- opłatę zmienną za faktycznie pobraną energię cieplną wyrażoną w zł za 1 GJ ustaloną na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych w węzłach.

b) Zasady rozliczania zużycia ciepła zawarto w regulaminie indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej.

c) Obowiązek wnoszenia opłat za dostawę ciepła do lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu przez spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.

d) Od wpłat wnoszonych z opóźnieniem spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę.

e) O zmianie wysokości opłat za dostawę ciepła do lokalu spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali pisemnie 14 dni przed datą podwyżki opłat, nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

3.2.3 Dostawa wody i odprowadzanie ścieków

a) koszty dostawy wody wyliczane są jako iloczyn obowiązujących cen na zimną wodę i ilości zużytej wody zimnej i ciepłej / podgrzanej/, oraz koszty odprowadzania ścieków, jako iloczyn obowiązujących cen na ścieki i ilość zużytej wody zimnej i ciepłej.

b) Koszty dostawy wody do lokali i odprowadzania ścieków z lokali pokrywane są przez użytkowników lokali w formie zaliczek miesięcznych na poczet tych kosztów według przeciętnego zużycia za poprzedni okres rozliczeniowy. Spółdzielnia może wyrazić zgodę na wysokość zaliczki zaproponowaną przez poszczególnych użytkowników. Kwota zaliczki ustalana jest w zł na m³ wody i ścieków.

c) zaliczki podlegają indywidualnemu rozliczeniu w oparciu o faktyczne zużycie wody na koniec okresu rozliczeniowego.

d) szczegółowe zasady rozliczania wody zawarto w regulaminie opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody

3.2.4 Utrzymanie domofonów

a) Koszty utrzymania domofonów obciążają lokale wyposażone w tę instalację.

b) Opłaty miesięczne z tytułu eksploatacji domofonów ustalone są w zł/ lokal mieszkalny.

3.2.5 Wywóz nieczystości

Koszty wywozu nieczystości ustalone są w zł/ ilość osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym.

3.2.6 Po okresie rozliczeniowym, ewentualny wynik jest rozliczany jako przychód lub koszt przy ustalaniu opłat oraz zaliczek na następny rok.

3.3 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej

3.3.1 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości bez względu na to, czy dokonano wyodrębnienia lokalu, czy wyodrębnienie w danej nieruchomości nie wystąpiło.

3.3.2 Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.

3.3.3. Na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej składają się w szczególności:

a) energia elektryczna ogólnego użytku (klatki schodowe, piwnice itp.),

b) dostawa energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania w pomieszczeniach wspólnych,

c) dostawa wody i odprowadzanie ścieków w części wspólnej oraz koszt zużycia wody wynikający z różnicy pomiędzy sumą indywidualnych liczników a licznikiem głównym,

d) utrzymanie terenów zieleni, placów zabaw, elementów małej architektury,

e) konserwacja, drobne naprawy i przeglądy techniczne,

f) usługi kominiarskie,

g) utrzymanie czystości w budynkach i terenach przyległych,

h) ubezpieczenia majątku,

i) koszty ogólne spółdzielni,

j) podatek od nieruchomości oraz opłaty za użytkowanie wieczyste (nie obejmuje właścicieli lokali wyodrębnionych – wyksięgowanych z majątku spółdzielni),

k) koszty odpisu na fundusz remontowy,

l) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości.

3.3.4 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozliczane są:

a) w sytuacji stosowania ustawy o własności lokali (od momentu powstania wspólnoty):

- w danej nieruchomości na lokale stanowiące własność spółdzielni i lokale stanowiące własność innych właścicieli – proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej,
 - wyodrębnione w sposób określony w tirecie pierwszym koszty dotyczące lokali stanowiących własność spółdzielni, rozliczane są na poszczególne lokale (zajmowane na zasadach spółdzielczych praw do lokalu i najmu) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali

b) w sytuacji stosowania usm - w danej nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

3.4 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania

3.4.1 Do kosztów eksploatacji mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania zalicza się w szczególności:

a) koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania w tym :

- utrzymanie czystości i konserwacji zieleni,
 - drobne naprawy, remonty i przeglądy techniczne,
 - energia elektryczna,

b) podatek od nieruchomości,

c) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,

d) koszty ubezpieczenia,

e) inne koszty poniesione na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania.

3.4.2 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni do wspólnego korzystania są ewidencjonowane odrębnie dla danej nieruchomości lub grupy nieruchomości, dla których to mienie jest przeznaczone i rozliczane na poszczególne nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali danej nieruchomości.

3.5 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie ogólne spółdzielni

3.5.1 Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego spółdzielni to :

a) podatek od nieruchomości,

b) opłata za wieczyste użytkowanie gruntu,

c) usługi porządkowe i utrzymania zieleni,

d) konserwacje, naprawy, remonty chodników, ulic, małej architektury,

e) oświetlenie terenu,

f) utrzymanie obiektów administracji osiedlowej,

g) konserwacje, naprawy i remonty infrastruktury technicznej,

h) amortyzacja,

- i) ubezpieczenie mienia,
- j) wynagrodzenia pracowników związanych z utrzymaniem obiektów i wykonywaniem określonych funkcji wraz ze świadczeniami na rzecz tych pracowników,
- k) pozostałe.

3.5.2 Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego są ewidencjonowane i rozliczane ogólnie dla całego zasobu lokalowego spółdzielni z wyjątkiem lokali właścicieli nie będących członkami spółdzielni (art. 4 ust. 4 usm) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w poszczególnych nieruchomościach.

3.6 Koszty odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych spółdzielni

3.6.1 Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z zapisem art. 6. ust. 3 usm Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

3.6.2 Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

3.6.3 Zasady tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

4. Ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji

4.1 Ustalenie wysokości opłat odbywa się w oparciu o roczne plany gospodarcze poszczególnych nieruchomości, uchwalone przez Radę Nadzorczą spółdzielni, w których określone są:

- a) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
- b) koszty eksploatacji mienia do wspólnego korzystania,
- c) koszty eksploatacji ogólnego mienia spółdzielni, odpis na fundusz remontowy,
- d) koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
- e) koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,

4.2 Koszty wymienione w pkt 4.1 pomniejsza się o:

- a) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej (art.5 ust.1 usm),
- b) wynik z pozostałej działalności,
- c) pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni.

4.3 Sposób określenia wysokości opłat dla poszczególnych grup użytkowników, odzwierciedla tabela Nr 1. „O” – oznacza, że dana grupa użytkowników lokali nie uczestniczy w kosztach lub pożytkach.

Tabela 1. ustalenie kosztów eksploatacji podstawowej i opłat na ich pokrycie – nieruchomość nr.. pow. uż..m²

I.p.	Wyszczególnienie	Koszt/zł/ 20.....r	Członkowie Art.4 ust1 usm p.uż..m ²	Nie członk. Art.4 ust1 ¹	Właściciel .członk. p.uż.....m ²	Właściciel. nie członk. p.uż.....m ²	Najem. bez tyt. p.uż. .....m ²	Podstawa do ewidencji poniesionych kosztów
------	------------------	-----------------------	---	--	---	---	--	---

				usmp.uż ...m ²				
1	Podatek od nieruchomości i wieczyste użytk. terenu	.....	.....	.....	0	0	.....	deklaracja
2	Usługi porządkowe, zieleń, deratyzacja i dezynfekcja	.....	.....	.....			.....	Faktury
3	Narzut kosztów konserwatorów i działu techn.	.....	.....	.....			.....	Klucz podział.
4	Konserw. i drobne naprawy oraz przegl. techn.	.....	.....	.....			.....	Faktury
5	Energia elektr. / klatki schodowe, piwnice/	.....	.....	.....			.....	Faktury
6	Usługi kominiar., elektr., gazowe	.....	.....	.....			.....	Faktury
7	Ubezpieczenie budynków	.....	.....	.....			.....	Polisa bezp.
8	Pozostałe koszty ekspl.	.....	.....	.....			.....	Faktura
9	Koszty ogólne Zarządu	.....	.....	.....			.....	Klucz podz. PK
10	Koszty mienia ogóln. SM	.....	.....	.....		0	.....	Klucz podz. PK
11	Koszty mienia do WSP. korzyst.	.....	.....	.....			.....	Klucz podz. PK
12	Działaln. społ., oświat., i kult.	.....	.....	0		0	.....	Klucz podz. PK
13	Pozyt. z nieruchomości wspóln.(art.5ust.1u sm)	.....	.....				0	Uchwała Walnego Zgr.
14	Wynik z pozost. działaln. GZM	.....	.....	0		0	0	Uchwała RN
15	Pożytk. z nieruchomości wspóln.(art.5 ust2 uosm)	.....	.....	0		0	0	Uchwała Walnego Zgr.
16	Oplata zł./m ² p.uż.	.....	.....	.....			.....	xxxxxxxxxxxx
17	Fundusz remont (art.6 ust.3 uosm) zł./m ² p.uż	.....	.....	.....			.....	Uchwała Rady Nr.....

Pozycja 17 zostanie skorygowana o wynik wg. art.16 ust.1 usm poprzez zwiększenie kosztów lub przychodów do rozliczania.

4.4 Do wyżej wymienionych opłat zostaną odrębnie doliczone koszty utrzymania lokalu czyli:

- a) energia cieplna,
- b) woda i ścieki,
- c) wywóz nieczystości,
- d) opłata za domofon.

4.5 Podział kosztów eksploatacji mienia do wspólnego korzystania spółdzielni następuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zasobów wg. wzorów

członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu co najmniej na 3 miesiące na przód na koniec miesiąca kalendarzowego.

4.11 Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

4.12 Na podstawie analizy ponoszonych kosztów zarząd wylicza wysokość czynszów dla najemców z uwzględnieniem przepisów Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego i przedstawia ją do akceptacji Radzie Nadzorczej. Stawka czynszu może być ujednoczona dla całych zasobów spółdzielni i może zawierać stosowny zysk.

5. Kalkulacja kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

5.1 Zgodnie z art.4 ust.6⁴ usm spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni lub osoby nie będącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat

5.2. W celu sporządzenia kalkulacji kosztów eksploatacji o utrzymania kosztów nieruchomości należy opracować roczny plan gospodarczy stosując się do zapisu art.28 ust.3 uor. wyszczególniając:

- a) koszty Zarządu,
- b) koszty mienia ogólnego spółdzielni,
- c) koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania,
- d) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej,
- e) koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
- f) koszty remontów danej nieruchomości,
- g) koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- h) koszty własnej grupy remontowo - konserwatorskiej,
- i) koszty utrzymania działu gospodarki zasobami mieszkaniowymi

5.3.Roczny plan gospodarczo – finansowy spółdzielni obejmuje:

- a) plan kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- b) plan kosztów działalności oświatowej, społecznej i kulturalnej,
- c) plan kosztów remontów nieruchomości

5.4. Wynajmowane lokale użytkowe są obciążane kosztami na takich samych zasadach jak lokale mieszkalne z wyjątkiem kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej i odpisu na fundusz remontowy chyba że postanowienia umowy stanowią inaczej.

5.5 Wynajmowane lokale użytkowe nie uczestniczą w pożytkach z art.5 ust.1 usm. Opłaty z tytułu wynajmowania lokali użytkowych nie służą wyłącznie pokrywaniu kosztów eksploatacji (z wyjątkiem mediów).Opłaty z tytułu wynajmowania lokali użytkowych mogą być negocjowane lub osiągnane w drodze przetargu.

6. Zasady rozliczania pożytków i innych przychodów spółdzielni

6.1. Pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej, po pokryciu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem są rozliczane proporcjonalnie do powierzchni lokali w nieruchomości, którą stanowi powierzchnia przyjęta do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej.

6.2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej przypadają właścicielom lokali, członkom spółdzielni posiadającym spółdzielcze prawo do lokali, oraz osobom posiadającym spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu niebędącymi członkami Spółdzielni.

6.3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni są dzielone zgodnie z postanowieniem statutu i tylko na rzecz członków spółdzielni.

7. Postanowienia końcowe

7.1 W oparciu o analizę kosztów poniesionych za III kwartały danego roku i przewidywanego wykonania do końca roku spółdzielnia sporządza plan gospodarczy na rok następny, który stanowi podstawę do ustalenia opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

7.2. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów eksploatacji w zależności od rodzaju kosztów są:

- a) 1m² powierzchni użytkowej lokalu,
- b) udział właściciela w nieruchomości wspólnej,
- c) osoba zamieszkała (ilość osób przebywająca w danym lokalu),
- d) punkt instalacji domofonowej,
- e) wskazania urządzeń pomiarowych.

RADCA PRAWNY


mgr Przemysław Czelnik
WŁ/WB/504



Załącznik nr 1 do Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat na ich pokrycie.

**WYKAZ MIENIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W BYSTRZYCY KŁODZKIEJ
PRZEZNACZONEGO DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA**

KOSZTY OBCIĄŻAJĄ:

członków SM posiadających: spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu
członków SM posiadających tytuł odrębnej własności lokalu
najemców lokali mieszkalnych

osoby niebędące członkami SM posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
osoby niebędące członkami SM posiadające tytuł odrębnej własności lokalu - zgodnie z wytycznymi w tabeli

Lp.	Nr działki	p.użytk.(m2)	opis działki	kosztami obciążyć
1	382	390,00	chodnik przy ul. Konopnickiej 1	Konopnickiej 1
2	76	383,00	droga Os. Szkolne (wewnętrzna)	Osiedle Szkolne, Osiedlowa
3	52/7	1952	parking przy ul. Os. Szkolne 15	Osiedle Szkolne, Osiedlowa
4	52/11	2757	droga Os. Szkolne (wewnętrzna)	Osiedle Szkolne, Osiedlowa
5	52/42	964	pas za garażami murowanymi	Osiedle Szkolne, Osiedlowa
6	1373/3	3031	chodnik przy ul. Konopnickiej 2	Konopnickiej 2
7	48/1	83	Rondo(droga) przy ul. Osiedlowej	Osiedle Szkolne, Osiedlowa
8	464/1	354	droga przy ul. 1000-LPP	1000 L.P.P. 4, 8
9	36	299	plac zabaw za Woj. Polsk.27	Wojska Polskiego 27
10	52/46	106,00	teren pod hydrofornią	Osiedle Szkolne, Osiedlowa
11	187/78	1 011,00	teren niezabudowany -trawnik	Chrobrego 1 A-D
12	187/101	1 464,00	droga przejście dojsie	Chrobrego 1 A-D
13	52/37	169,34	teren pod warsztatami	Zasoby Bystrzyca K1, Łądek, Międzylesie
14	52/39	584,00	droga do warsztatów	Zasoby Bystrzyca K1, Łądek, Międzylesie
15	52/27	1 002,00	teren pod Os. Szkolne 10 - biura SM	Zasoby Bystrzyca K1, Łądek, Międzylesie
16	52/32	70,00	grunt Osiedle Szkolne za garażami niezab	Zasoby Bystrzyca K1, Łądek, Międzylesie
17	52/36	407,00	grunt Osiedle Szkolne za warsztatami	Zasoby Bystrzyca K1, Łądek, Międzylesie
18	52/38	354,00	grunt obok warsztatów	Zasoby Bystrzyca K1, Łądek, Międzylesie
19	52/40	503,00	grunt niezabudowany przy warsztatach	Zasoby Bystrzyca K1, Łądek, Międzylesie
20	52/43	85,00	grunt Osiedle szkolne pomiędzy garażami	Zasoby Bystrzyca K1, Łądek, Międzylesie
21	52/45	260,00	grunt za garażami SM	Zasoby Bystrzyca K1, Łądek, Międzylesie
22			infrastruktura Spółdzielni Mieszkaniowej	Zasoby Bystrzyca K1, Łądek, Międzylesie

Załącznik nr 3 do Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości
oraz ustalania opłat na ich pokrycie.

WYKAZ MIENIA OGÓLNEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W BYSTRZYCY KŁODZKIEJ NIEPRZEZNACZONEGO DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA

KOSZTY OBCIĄŻAJĄ:

bezpłatnych użytkowników zgodnie z wykazem oraz członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Bystrzycy Kłodzkiej

Lp.	Nr działki	p.użytk.(m2)	opis działki	kosztami obciążyć
1	293/1	171,68	teren pod garażami Mickiewicza	garaże spółdzielcze własnościowe B-ca Kł
2	1372/7	370,00	teren pod garażami Osiedlowa 51-70	garaże spółdzielcze własnościowe B-ca Kł
3	1372/8	370,00	teren pod garażami Osiedlowa 71-90	garaże spółdzielcze własnościowe B-ca Kł
4	1372/9	381,00	teren pod garażami Osiedlowa 1-20	garaże spółdzielcze własnościowe B-ca Kł
5	1372/10	382,00	teren pod garażami Osiedlowa 21-40	garaże spółdzielcze własnościowe B-ca Kł
6	1372/11	7167,00	teren pod blaszakami + garaże Os. szkolne	blaszaki+ garaże sp.wł. Os. Szkolne
7	52/44	176,00	garaże osiedle szkolne 68-73	garaże spółdzielcze własnościowe B-ca Kł
8	52/33	236,00	garaże osiedle szkolne 40-45	garaże spółdzielcze własnościowe B-ca Kł
9	52/35	764,00	garaże osiedle szkolne 20-39	garaże spółdzielcze własnościowe B-ca Kł
10	53/41	727,00	garaże osiedle szkolne od 46-67	garaże spółdzielcze własnościowe B-ca Kł
11	52/47	636,00	garaże osiedle szkolne od nr 1-19	garaże spółdzielcze własnościowe B-ca Kł
12	52/37	109,66	Os. Szkolne teren niezabudowany	lokal użytkowy własnościowy stolarnia
14	1373/2	716,00	grunt zabudowany	dzierżawca Konopnickiej
15	69	879,00	grunt zabudowany	dzierżawca Os. Szkolne
16	70	3252,00	Kotłownia Osiedle szkolne	koszty kotłowni
17	52/17	180,12	Os. Szkolne 10B- grunt pod lok. mieszkalnymi	lok. mieszkalne 10B spółdz. własnościowe
		61,57	Os. Szkolne 10B- grunt pod lok. użytkowymi	lok. użytk. 10B spółdzielcze własn. i najmy
		13,2	Os. Szkolne 10B - grunt pod garażem	garaż spółdz. własn. Janusz Niedźwiedzki
18	52/27	3439,65	Os. Szkolne 10, 10A - grunt pod lok. użytk.	lok. użytkowe 10, 10A spółdz. własn. i najmy
19	187/76	56,60	teren pod garażami Międzyzlesie	garaże własnościowe Międzyzlesie

Załącznik nr 2 do Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat na ich pokrycie.

**WYKAZ MIENIA OGÓLNEGO SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W BYSTRZYCY KŁODZKIEJ
NIEPRZEZNACZONEGO DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA**

KOSZTY OBCIĄŻAJĄ:

członków SM posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
członków SM posiadających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu
członków SM posiadających tytuł odrębnej własności lokalu
najemców lokali mieszkalnych
osoby niebędące członkami SM posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu

Lp.	Nr działki	p.użytk.(m2)	opis działki	kosztami obciążyć
1	51	6 891,00	grunt Osiedlowa niezab (skałki)	Zasoby Bystrzyca Kł, Łądek, Międzyzylesie
2	50	1 093,00	rów droga Osiedlowa	Zasoby Bystrzyca Kł, Łądek, Międzyzylesie
4	1372/5	25 380,00	grunt Osiedlowa niezabudowana pod inwestycje	Zasoby Bystrzyca Kł, Łądek, Międzyzylesie
5	38	371,00	Wojska Polskiego 27 - skarpa	Zasoby Bystrzyca Kł, Łądek, Międzyzylesie
6	1377/2	39 965,00	Osiedlowa niezabudowana -grunt pod inwestycje	Zasoby Bystrzyca Kł, Łądek, Międzyzylesie
13	187/101	703,00	teren niezabudowany Chrobrego (po szmbie)	Zasoby Bystrzyca Kł, Łądek, Międzyzylesie



8

7