

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bystrzycy Kłodzkiej

z dnia 30 stycznia 2019 roku

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

Na podstawie § 45 ust. 1 pkt 27 Statutu Spółdzielni 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 z mocą obowiązującą od 1 stycznia 2019 roku, jednocześnie traci moc regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat na ich pokrycie uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 37/2012 z dnia 21.09.2012 roku.

ZASTĘPCA PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej
Monika Tysiak
Monika Tysiak

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Jon Sasielkiewicz
Jon Sasielkiewicz

Na obecnych *6* członków RN

Za *6*.....

Przeciw *0*.....

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 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003r Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych / skrót w treści: **usm** / (tekst jednolity Dz. U. z 2018 poz. 845)
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 Nr 80 poz. 903 oraz z 2004 Nr 141 poz 1492)
- Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005r Nr 31, poz 266 ze zm.)
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r o zborowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. Nr 72 poz. 747 z 2002r z późn. zm.)
- Ustawa z dnia kwietnia 1997 prawo energetyczne (Dz. U. Nr 54 poz. 348 z 1998r z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992 o podatku od osób prawnych / **uopdp**/ (dz. U. Nr 54 poz 654 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 29 września 1994 o rachunkowości /**uor**/ (Dz. U. z 2001r Nr 76 poz. 694 z późn. zm.)

1.2. Definicje:

- a) **lokal** – samodzielny lokal mieszkalny, użytkowy lub garaż
- 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 ustawy o własności lokali),
- 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 rozdzielenie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej (art. 42 ust. 3 pkt. 1 uosm),
- 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.

Załącznik nr 1 do Uchwały RN nr .../2019 z dnia 30.01.2019 roku



Do nieruchomości wspólnej zaliczamy w szczególności: pralnie, klatki schodowe, pomieszczenia i urządzenia węzła ciepłego 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 ustawy o własności lokali),
- 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 przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
 - 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 mieszkalne, 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 :

Załącznik nr 1 do Uchwały RN nr 1.../2019 z dnia 30.01.2019 roku

 Typ

- 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 umów cywilnoprawnych (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:

- wnoszenie opłat wszystkich użytkowników lokali,
- uzyskane zyski pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
- 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 uosm. i dotyczą:

- członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali.
- osób nie będących członkami spółdzielni, który przysługują spółdzielcze własnościowe prawo do lokali,
- członków spółdzielni będących właścicielami lokali,
- 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:

Załącznik nr 1 do Uchwały RN nr .../2019 z dnia 30.01.2019 roku

 Typ: 1

- 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 obejmuje także:

- a) **najemców lokali mieszkalnych** stosownie do przepisów wynikających z ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz umowy najmu,
- b) **osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego** w ramach ustalonego przez Zarząd SM odszkodowania.

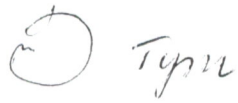
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości – zasady rozliczania i ustalania opłat

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 niego 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, związane 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 wyżej wymienione 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

Załącznik nr 1 do Uchwały RN nr 1/2019 z dnia 30.01.2019 roku

 Typu

3.1.2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:

- a) koszty eksploatacji i utrzymaniem lokali,
- b) koszty eksploatacją i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
- c) koszty eksploatacją 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 odprowadzanie ścieków
- c) Wywóz odpadów komunalnych

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

3.2.3 Zasady rozliczania wody zawarto w regulaminie opłat za zużycie zimnej i ciepłej wody

3.2.4 Wywóz odpadów komunalnych

Koszty wywozu odpadów komunalnych ustalane są na podstawie oświadczenia o ilości osób zamieszkałych w danym lokalu oraz w oparciu o stawki ustalone przez organy gminne.

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 wspólnej 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

Załącznik nr 1 do Uchwały RN nr A.../2019 z dnia 30.01.2019 roku

 Typ

- 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 instalacji w nieruchomości wspólnej,
- 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 wieczyste użytkowanie terenu (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 danej nieruchomości.

Załącznik nr 1 do Uchwały RN nr 1.../2019 z dnia 30.01.2019 roku

 Typu

3.5 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie ogólne spółdzielni

3.5.1 Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego spółdzielni to :

- podatek od nieruchomości,
- opłata za wieczyste użytkowanie gruntu,
- usługi porządkowe i utrzymania zieleni,
- konserwacje, naprawy, remonty, chodników, ulic, małej architektury,
- oświetlenie terenu,
- utrzymanie obiektów administracji osiedlowej,
- konserwacje, naprawy i remonty infrastruktury technicznej,
- amortyzacja,
- ubezpieczenie mienia,
- wynagrodzenia pracowników związanych z utrzymaniem obiektów i wykonywaniem określonych funkcji wraz ze świadczeniami na rzecz tych pracowników,
- 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 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:

- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
- koszty eksploatacji mienia do wspólnego korzystania,
- koszty eksploatacji ogólnego mienia spółdzielni, odpis na fundusz remontowy,
- koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
- koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,

4.2 Koszty wymienione w pkt 4.1 pomniejsza się o:

Załącznik nr 1 do Uchwały RN nr/2019 z dnia 30.01.2019 roku

 Typioś

- a) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej (art.5 ust.1 uosm),
 b) 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

Lp.	Wyszczególnienie	Koszt/zł/ 20.....r	Członkowie Art.4 ust1 uosm p.uż..m ²	Nie członk. Art.4 ust1 ¹ uosmp.uż ...m ²	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
1	Podatek od nieruch. i wieczyste użyt. terenu	.....	.....	.....	O	O	.....	Deklaracja, zawiadomienie
2	Usługi deratyzacji dezynfekcji	.....	.....	.....			.....	Faktury
3	Narzut kosztów konserwatorów i grupy sprzątającej	.....	.....	.....			.....	Klucz podział.
4	Konserw. i drobne naprawy oraz przeł. 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	.....	.....	.....		O	.....	Klucz podz. PK
11	Koszty mienia do WSP. korzyst.	.....	.....	.....			.....	Klucz podz. PK
12	Działaln. społ., oświat., i kult.	.....	.....	O		O	.....	Klucz podz. PK
13	Pożytk. z nieruchom. wspóln.(art.5ust.1u osm)	.....	.....				O	Uchwała Zarządu .
14	Pożytk. z własnej działalności spółdzielni.(art.5 ust2 uosm)	.....	.....	O		O	O	Uchwała Walnego Zgr.
15	Fundusz remont (art.6 ust.3 uosm) zł./m ² p.uż	.....	.....	.....			.....	Uchwała Rady Nr.....

Załącznik nr 1 do Uchwały RN nr 1/2019 z dnia 30.01.2019 roku

 Tympal

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

- energia cieplna,
- woda i ścieki,
- podatek za wywóz odpadów komunalnych,

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

$$\frac{\text{koszty mienia [zł]}}{\text{Powierzchnię użytkową lokali [m}^2\text{]}} = \text{Roczny koszt przypadający na 1 m}^2 \text{ powierzchni użytkowej lokali}$$

$$\frac{\text{Roczny koszt przypadający na 1 m}^2 \text{ pow. użytkowej lokali [zł/m}^2\text{]}}{12 \text{ m - cy}} = \text{Miesięczny koszt przypadający na 1 m}^2 \text{ pow. użyt lokali [zł/m}^2\text{]}$$

Gdzie:

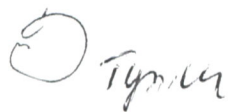
powierzchnia użytkowa lokali w m² = pow. lokali mieszkalnych osiedla

4.6 Analogicznie jak w pkt 4.5 dokonuje się podziału kosztów mienia ogólnego spółdzielni, biorąc pod uwagę powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych członków spółdzielni, osób niebędących członkami spółdzielni którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemców lokali oraz osoby zamieszkujące bez tytułu prawnego do lokalu.

4.7 Składniki opłat na pokrycie kosztów eksploatacji ustalone według planów gospodarczych poszczególnych nieruchomości:

1) Eksploatacja podstawowa (zróżnicowana wg. grupy użytkowników jak w tabeli 1)	.....zł/m ²
2) Fundusz remontowy nieruchomości	.....zł/m ²
3) Centralne ogrzewanie	.....zł/m ²
4) Podgrzanie wody – opłata zmienna	.....zł/m ³
5) Woda i kanalizacja	.....zł/m ³
6) Podatek za wywóz odpadów komunalnych	.....zł/osoba
7) Opłata za wodomierz	.....zł/ lokal
8) Energia elektryczna	.....zł/ m
9) Fundusz remontowy – mienie	.....zł/m ²
10) Koszty działalności społ. kult. oświatowej	.....zł/m ²
Razem do zapłaty	.....zł.

Załącznik nr 1 do Uchwały RN nr/2019 z dnia 30.01.2019 roku



4.8 Opłaty wnosi się co miesiąc do ostatniego dnia miesiąca. Za datę realizacji zapłaty uważa się wpływ środków do kasy lub rachunek bankowy spółdzielni.

4.9 Opłaty przeznacza się wyłącznie na pokrycie kosztów eksploatacji, zgodnie z art.4 ust.1 pkt, 1¹, 2 i 4 usm.

4.10 O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest zobowiązana zawiadomić członka spółdzielni, właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni lub osobę nie będącą 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 ujednolicona 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 i utrzymania kosztów nieruchomości należy opracować roczny plan gospodarczy stosując się do zapisu art.28 ust.3 uor wyszczególniając:

- koszty zarządu
- koszty mienia ogólnego spółdzielni,
- koszty eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania,
- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej,
- koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
- koszty remontów danej nieruchomości,
- koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- koszty własnej grupy remontowo – konserwatorskiej i grupy sprzątajacej.

5.3 Roczny plan gospodarczy – finansowy spółdzielni obejmuje:

- plan kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
- plan kosztów działalności oświatowej, społecznej i kulturalnej,
- plan kosztów remontów nieruchomości.

Załącznik nr 1 do Uchwały RN nr .../2019 z dnia 30.01.2019 roku

 Tyre 4

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 pokrywania kosztów eksploatacji (z wyjątkiem mediów).Opłaty z tytułu wynajmowania lokali użytkowych mogą być negocjowane lub osiągane 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:

- 1m² powierzchni użytkowej lokalu,
- udział właściciela w nieruchomości wspólnej,
- osoba zamieszkała (ilość osób przebywająca w danym lokalu),
- wskazania urządzeń pomiarowych.

ZASTĘPCA PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej
Tyma
Monika Tysiak

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Tyma
Jan K. Kowicz

Załącznik nr 1 do Uchwały RN nr 1.../2019 z dnia 30.01.2019 roku

Tyma

Załącznik nr 1 do Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości
oraz ustalania opłat na ich pokrycie - strona 1 z 2.

WYKAZ MIENIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W BYSTRZYCY KŁODZKIEJ PRZEZNACZONEGO DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA

Lp.	Nr działki	p.użytk.(m2)	opis działki	koszty obciążają:
1	382	390,00	chodnik przy ul. Konopnickiej 1	Konopnickiej 1
2	76	383,00	droga Os. Szkolne (wewnętrzna)	wszystkie lokale na Osiedlu Szkolnym w Bystrzycy Kłodzkiej oraz członków Spółdzielni poza Osiedlem Szkolnym w Bystrzycy Kłodzkiej
3	52/7	1952	parking przy ul. Os. Szkolne 15	wszystkie lokale na Osiedlu Szkolnym w Bystrzycy Kłodzkiej oraz członków Spółdzielni poza Osiedlem Szkolnym w Bystrzycy Kłodzkiej
4	52/11	2757	droga Os. Szkolne (wewnętrzna)	wszystkie lokale na Osiedlu Szkolnym w Bystrzycy Kłodzkiej oraz członków Spółdzielni poza Osiedlem Szkolnym w Bystrzycy Kłodzkiej
5	52/42	964	pas za garażami murowanymi	wszystkie lokale na Osiedlu Szkolnym w Bystrzycy Kłodzkiej oraz członków Spółdzielni poza Osiedlem Szkolnym w Bystrzycy Kłodzkiej
6	52/32	70,00	grunt Osiedle Szkolne za garażami niezab	wszystkie lokale na Osiedlu Szkolnym w Bystrzycy Kłodzkiej oraz członków Spółdzielni poza Osiedlem Szkolnym w Bystrzycy Kłodzkiej
7	52/43	85,00	grunt Osiedle szkolne pomiędzy garażami	wszystkie lokale na Osiedlu Szkolnym w Bystrzycy Kłodzkiej oraz członków Spółdzielni poza Osiedlem Szkolnym w Bystrzycy Kłodzkiej
8	52/45	260,00	grunt za garażami SM	wszystkie lokale na Osiedlu Szkolnym w Bystrzycy Kłodzkiej oraz członków Spółdzielni poza Osiedlem Szkolnym w Bystrzycy Kłodzkiej
9	1373/3	3031	chodnik przy ul. Konopnickiej 2	wszystkie lokale ul. Konopnickiej 2, 1000LPP 4,8 w Bystrzycy Kłodzkiej oraz członków Spółdzielni poza ul. Konopnickiej 2, 1000LPP 4,8 w Bystrzycy Kłodzkiej
10	48/1	83	Rondo(droga) przy ul. Osiedlowej	wszystkie lokale na Osiedlu Szkolnym w Bystrzycy Kłodzkiej oraz członków Spółdzielni poza Osiedlem Szkolnym w Bystrzycy Kłodzkiej
11	464/1	354	droga przy ul. 1000-LPP	wszystkie lokale ul. Konopnickiej 2, 1000LPP 4,8 w Bystrzycy Kłodzkiej oraz członków Spółdzielni poza ul. Konopnickiej 2, 1000LPP 4,8 w Bystrzycy Kłodzkiej
12	36	299	plac zabaw za Woj. Polsk.27	wszystkie lokale ul. Wojska Polskiego 27 w Bystrzycy Kłodzkiej oraz członków Spółdzielni poza ul. Wojska Polskiego 27 w Bystrzycy Kłodzkiej
13	52/46	106,00	teren pod hydrofornią	wszystkie lokale na Osiedlu Szkolnym w Bystrzycy Kłodzkiej oraz członków Spółdzielni poza Osiedlem Szkolnym w Bystrzycy Kłodzkiej
14	187/78	1 011,00	teren niezabudowany -trawnik	wszystkie lokale ul. Chrobrego 1 w Międzyzlesiu oraz członków Spółdzielni poza ul. Chrobrego 1w Międzyzlesiu.
15	187/102	1 464,00	droga przejście dojście	wszystkie lokale ul. Chrobrego 1 w Międzyzlesiu oraz członków Spółdzielni poza ul. Chrobrego 1w Międzyzlesiu.

Załącznik nr 1 do Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości
oraz ustalania opłat na ich pokrycie - strona 2 z 2.

WYKAZ MIENIA SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W BYSTRZYCY KŁODZKIEJ PRZEZNACZONEGO DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA

Lp.	Nr działki	p.użytk.(m2)	opis działki	koszty obciążają:
16	52/37	169,34	teren pod warsztatami	wszystkie lokale w zasobach Spółdzielni poza lokalami spółdzielczymi w budynkach Wspólnoty Mieszkaniowej
17	52/39	584,00	droga do warsztatów	wszystkie lokale w zasobach Spółdzielni poza lokalami spółdzielczymi w budynkach Wspólnoty Mieszkaniowej
18	52/36	407,00	grunt Osiedle Szkolne za warsztatami	wszystkie lokale w zasobach Spółdzielni poza lokalami spółdzielczymi w budynkach Wspólnoty Mieszkaniowej
19	52/38	354,00	grunt obok warsztatów	wszystkie lokale w zasobach Spółdzielni poza lokalami spółdzielczymi w budynkach Wspólnoty Mieszkaniowej
20	52/40	503,00	grunt niezabudowany przy warsztatach	wszystkie lokale w zasobach Spółdzielni poza lokalami spółdzielczymi w budynkach Wspólnoty Mieszkaniowej
21	52/27	1 002,00	teren pod Os.Szkolne 10 - biura SM	koszty zarządu
22	infrastruktura Spółdzielni Mieszkaniowej w szczególności:			
	hydrofornia Osiedle Szkolne - maszyny		nieruchomości na Osiedlu Szkolnym i Osiedlowej w Bystrzycy Kłodzkiej dla których hydrofory spiętrzają zimną wodę użytkową	
	hydrofornia Konopnickiej - maszyny		nieruchomości na przy ul. Konopnickiej 2 i Tysiąclecia P.P.w Bystrzycy Kłodzkiej dla których hydrofory spiętrzają zimną wodę użytkową	
	kotłownia Konopnickiej 2 Bystrzyca Kłodzka		dzierzawcę kotłowni	
	kotłownia Osiedle Szkolne Bystrzyca Kłodzka		dzierzawcę kotłowni	
	kotłownia Wojska Polskiego 27 Bystrzyca Kłodzka		nieruchomość Wojska Polskiego 27 w Bystrzycy Kłodzkiej, która jest ogrzewana z tej kotłowni	
	kotłownia Plac Wolności 22-24 Międzyzlesie		nieruchomość Plac Wolności 22-24 w Międzyzlesiu, która jest ogrzewana z tej kotłowni	
	kotłownia Chrobrego 1 Międzyzlesie		nieruchomość Chrobrego 1 w Międzyzlesiu, która jest ogrzewana z tej kotłowni	
	kotłownia Wojska Polskiego 20 Międzyzlesie		nieruchomość Wojska Polskiego 20 w Międzyzlesiu, która jest ogrzewana z tej kotłowni	
	sieć ciepłownicza		dzierzawcę sieci ciepłowniczej	
	sieć wodno - kanalizacyjna Osiedle szkolne-Osiedlowa		nieruchomości na Osiedlu Szkolnym i Osiedlowej w Bystrzycy Kłodzkiej korzystające z tej sieci	
	sieć burzowa		nieruchomości w których wystąpi awaria	

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	koszty obciążają:
1	51	6 891,00	grunt Osiedlowa niezab (skałki)	wszystkich członków SM w zasobach Spółdzielni, najemców lokali mieszkalnych oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadające spółdzielcze prawo do lokalu
2	50	1 093,00	rów droga Osiedlowa	wszystkich członków SM w zasobach Spółdzielni, najemców lokali mieszkalnych oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadające spółdzielcze prawo do lokalu
4	1372/5	25 380,00	grunt Osiedlowa niezabudowana pod inwest	wszystkich członków SM w zasobach Spółdzielni, najemców lokali mieszkalnych oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadające spółdzielcze prawo do lokalu
5	38	371,00	Wojska Polskiego 27 - skarpa	wszystkich członków SM w zasobach Spółdzielni, najemców lokali mieszkalnych oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadające spółdzielcze prawo do lokalu
6	1377/2	39 965,00	Osiedlowa niezabudowana -grunt pod inwest	wszystkich członków SM w zasobach Spółdzielni, najemców lokali mieszkalnych oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadające spółdzielcze prawo do lokalu
13	187/101	703,00	teren niezabudowany Chrobrego (po szmbie	wszystkich członków SM w zasobach Spółdzielni, najemców lokali mieszkalnych oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni posiadające spółdzielcze prawo do lokalu

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:
bezpośrednich użytkowników zgodnie z wykazem

Lp.	Nr działki	p.użytk.(m2)	opis działki	koszty obciążają:
1	1372/7	370,00	teren pod garażami Osiedlowa 51-70	garaże spółdzielcze własnościowe B-ca Kł
2	1372/8	370,00	teren pod garażami Osiedlowa 71-90	garaże spółdzielcze własnościowe B-ca Kł
3	1372/9	381,00	teren pod garażami Osiedlowa 1-20	garaże spółdzielcze własnościowe B-ca Kł
4	1372/10	382,00	teren pod garażami Osiedlowa 21-40	garaże spółdzielcze własnościowe B-ca Kł
5	1372/11	7 167,00	dojazd do garaży murowanych Osiedlowa i garaże blaszane	blaszaki+ garaże murowane Osiedlowa
6	52/44	176,00	garaże osiedle szkolne 68-73	garaże spółdzielcze własnościowe B-ca Kł
7	52/33	236,00	garaże osiedle szkolne 40-45	garaże spółdzielcze własnościowe B-ca Kł
8	52/35	764,00	garaże osiedle szkolne 20-39	garaże spółdzielcze własnościowe B-ca Kł
9	53/41	727,00	garaże osiedle szkolne od 46-67	garaże spółdzielcze własnościowe B-ca Kł
10	52/47	636,00	garaże osiedle szkolne od nr 1-19	garaże spółdzielcze własnościowe B-ca Kł
11	52/37	109,66	Os. Szkolne teren niezabudowany	lokal użytkowy własnościowy stolarnia
12	1373/2	716,00	grunt zabudowany	dzierżawca Konopnickiej
13	69	879,00	grunt zabudowany	dzierżawca Os. Szkolne
14	70	3 252,00	Kotłownia Osiedle szkolne	dzierżawcę kotłowni
15		180,12	Os.Szkolne 10B- grunt pod lok. mieszkalnymi	lok.mieszkalne 10B spółdz. własnościowe
16	52/17	61,57	Os.Szkolne 10B- grunt pod lok. użytkowymi	lok.użytk. 10B spółdzielcze własn. i najmy
17		13,2	Os.Szkolne 10B - grunt pod garażem	garaż spółdz. własn.
18	52/27	3439,65	Os.Szkolne 10,10A - grunt pod lok. użytk.	lok.użytkowe 10,10A spółdz.własn. i najmy

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bystrzycy Kłodzkiej

z dnia 30 stycznia 2019 roku

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

Na podstawie § 45 ust. 1 pkt 27 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Bystrzycy Kłodzkiej:

§ 1

Uchwała regulamin rozliczenia 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 z mocą obowiązująca od 1 stycznia 2019 roku, jednocześnie traci moc regulamin rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat na ich pokrycie uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 37/2012 z dnia 21.09.2012 roku.

ZASTĘPCA PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej
Monika Tysiak
Monika Tysiak

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Jan Suckalewicz
Jan Suckalewicz

Na obecnych 6 członków RN

Za 4.....

Przeciw 0.....