

Załącznik Nr 2  
do uchwały Rady Nadzorczej  
NR 538 / RN / 2010  
z dnia 10 grudnia 2010r.

REGULAMIN  
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI  
NIERUCHOMOŚCIAMI W S.M. „MILENIUM”  
W GLIWICACH.

## DEFINICJA I POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

1. Ilekroć w regulaminie użyte są poniższe określenia, to należy przez to rozumieć:

- 1) **nieruchomość ewidencyjna**- grunt tj. oznaczone prawo użytkowania wieczystego nieruchomości wraz z zabudowanym na tym gruncie budynkiem mieszkalnym lub budynkiem użytkowym lub budynkiem stanowiącym zespół garażowe, w obrębie której mogą być ustanowione prawa odrębnej własności lokali.
- 2) **lokal mieszkalny** – wydzielony trwałymi ścianami w obrębie budynku zespół pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mający odrębne wejście i przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi i przynależnymi służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych.
  - a) Pomieszczenia pomocnicze to pomieszczenia znajdujące się w obrębie lokalu służące do celów komunikacji wewnętrznej, higieniczno-sanitarnych i przygotowania posiłków (kuchnia, łazienka, wc , przedpokój)
  - b) Pomieszczenia przynależne to pomieszczenia poza obrębem lokalu przynależne do lokalu jako jego część składowa jak piwnica, komórka lub inne pomieszczenie używane na wyłączne potrzeby użytkownika lokalu;
- 3) **lokal użytkowy** - samodzielne pomieszczenie lub zespół pomieszczeń wydzielony trwałymi ścianami i wykorzystywany na cele inne niż mieszkalne;
- 4) **lokal użytkowy – garaż** pomieszczenie do przechowywania i bieżącej obsługi pojazdu osobowego, stanowiące samodzielny obiekt budowlany lub część tego obiektu.
- 5) **Nieruchomość wspólna**- części wspólne nieruchomości jak grunt oraz części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczym właścicielom lokali, a w szczególności:
  - a) działka gruntu wraz i infrastrukturą towarzyszącą (chodniki, drogi dojazdowe).
  - b) klatki schodowe, korytarze, przejścia oraz inne elementy służące do komunikacji wewnątrz budynku,
  - c) pomieszczenia gospodarcze,
  - d) fundamenty oraz inne elementy posadowienia budynku,
  - e) ściany konstrukcyjne wraz z tynkami zewnętrznymi, elementami architektonicznymi oraz tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej
  - f) dach wraz z konstrukcją nośną, pokrycie, obróbki blacharskie, ławy kominiarskie, włazy, drabiny, rynny i rury spustowe,
  - g) elementy konstrukcyjne klatek schodowych oraz stropów międzykondygnacyjnych,
  - h) przewody kominowe(spalinowe i wentylacyjne) bez kratki wentylacyjnych wewnątrz lokali,
  - i) instalacja i urządzenia dźwigów osobowych,

- j) instalacja gazowa:
  - poziomy i pionowy (od zaworów głównych na przyłączach do gazomierzy),
  - instalacje wewnętrzne lokalowe od gazomierza do zaworów odcinających przed odbiornikami,
- k) wewnętrzna instalacja centralnego ogrzewania od przyłącza budynku do sieci ciepłowniczej wraz z grzejnikami w lokalach oraz grzejnikami i innymi urządzeniami grzewczymi w częściach wspólnych, a w budynkach wyposażonych w kompaktowe węzły cieplne wraz z tymi węzłami,
- l) instalacja elektryczna – od złącza do tablicy bezpiecznikowej w lokalu - bez tablicy w lokalu i bez indywidualnych liczników oraz instalacja wraz z osprzętem w pomieszczeniach wspólnych,
- m) instalacja wodna – od zaworu za wodomierzem głównym budynku do wodomierza w każdym lokalu ( w przypadku lokali nieopomiarowanych do zaworu odcinającego), a także instalacja w pomieszczeniach wspólnych,
- n) instalacja kanalizacyjna – przyłącze, poziomy i pionowy z wyłączeniem odcinków będących podłączeniem do pionów urządzeń zlokalizowanych w lokalach,
- o) instalacja odgromowa,
- p) instalacja domofonowa bez urządzeń i sprzętu w lokalach,
- q) instalacja ochrony p.poż budynków

**nieruchomość mienia spółdzielni** stanowi:

- a) Mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników lokali :
  - chodniki i ciągi pieszo-jezdne;
  - mała architektura i urządzenia gospodarowania terenów zielonych;
- b) Mienie spółdzielni stanowiące budynki oraz lokale niemieszkalne przeznaczone na działalność administracyjną oraz działalność gospodarczą.

**7) udział w nieruchomości wspólnej – udział właściciela lokalu wyodrębnionego w danej nieruchomości ewidencyjnej, który odpowiada :**

- a) **stosunkowi powierzchni użytkowej danego lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w tej nieruchomości, wówczas gdy w nieruchomości, odrębną własność stanowią lokale bez przypisania do tych lokali piwnic jako pomieszczeń przynależnych do danego lokalu,**
- b) **stosunkowi powierzchni użytkowej danego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego, do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń do nich przynależnych.**

- 6) **powierzchnia użytkowa lokalu** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń w lokalu służąca mieszkalnym i gospodarczym potrzebom użytkownika lokalu bez względu na sposób korzystania z tych pomieszczeń,
- 7) **użytkownik lokalu** to:
- Członek spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
  - soba uprawniona do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie będąca członkiem spółdzielni,
  - właściciel lokalu będący Członkiem spółdzielni,
  - właściciel lokalu nie będący Członkiem spółdzielni,
  - najemca lokalu,
  - osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego.
- 8) **opłata za używanie lokalu** – suma jednostkowych składników opłat przypadających na dany lokal na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania tego lokalu , nieruchomości wspólnej i nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni w których obowiązek uczestniczenia określają przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z opłatami niezależnymi na pokrycie kosztów dostaw i zaopatrzenia lokali w media i usługi,
- 9) **opłata niezależna**- opłaty, których stan i ceny jednostkowe ustalone są na podstawie zarządzeń innych niż Spółdzielnia instytucji i organów administracji państwowej, a zwłaszcza opłaty za:
- dostawę energii cieplnej, energii elektrycznej,
  - dostawę wody i odbiór ścieków,
  - odbiór i wywóz nieczystości,
  - podatki od nieruchomości,
  - użytkowanie wieczyste gruntów,
  - za dozór techniczny urządzeń technicznych zabudowanych w obrębie nieruchomości podlegających z mocy przepisów prawa pełnemu lub ograniczonemu dozorowi technicznemu tj dźwigi osobowe i urządzenia kompaktowe zainstalowane na węzłach ciepłych w budynkach mieszkalnych,
- 10) **remont** – wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się zastosowanie materiałów budowlanych innych niż użyte pierwotnie,
- naprawa główna- remont polegający na wymianie co najmniej jednego elementu budynku,
  - naprawa bieżąca – okresowy remont elementów budynku, który ma na celu zapobieganie skutkom zużycia tych elementów i utrzymanie budynku we właściwym stanie technicznym.
- 11) **konserwacja** – wykonanie prac, które mają na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku, instalacji i urządzeń związanych z budynkiem oraz z jego otoczeniem, utrzymaniem właściwego stanu użytkowego infrastruktury i małej architektury w obrębie zasobów spółdzielni.

## § 2

1. Regulamin ustala zasady określające koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami, osoby nie będące członkami, którymi przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz najemców lokali użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.
2. Gospodarka nieruchomościami stanowiącymi zasoby Spółdzielni obejmuje zasoby lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni oraz nieruchomości wspólne objęte jej zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności administracyjnej i gospodarczej.
3. Ewidencja kosztów i przychodów gospodarki nieruchomościami prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencyjnej, którą stanowią:
  - 1) nieruchomość budynkowa- odrębnie każdy budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z gruntem, na którym jest posadowiony i gruntem przyległym,
  - 2) nieruchomość garażowa – odrębnie każdy zespół garażowy wraz z gruntem, na którym jest posadowiony i gruntem przyległym,
  - 3) nieruchomość mienia spółdzielni w tym:
    - a) mienie ogólne stanowiące nieruchomości niezabudowane przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników lokali zamieszkałych w obrębie zasobów spółdzielni;
    - b) mienie podstawowe, w tym:
      - budynki w których usytuowane są lokale użytkowe
      - samodzielne lokale użytkowe wbudowane w wielorodzinne budynki mieszkalne, nie finansowane wkładami członków spółdzielni
      - lokale użytkowe przeznaczone na działalność administracyjną Spółdzielni.

## II. KOSZTY GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI

### § 3

Koszty gospodarki nieruchomościami stanowią faktycznie poniesione przez Spółdzielnię wydatki na działalność statutową związaną z utrzymaniem technicznym zasobów spółdzielni, zaopatrzeniem lokali w media i usługi oraz z zarządzaniem i administrowaniem nieruchomościami, a także z działalnością organów samorządu spółdzielczego zdefiniowane jako:

1. koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości;
2. koszty świadczeń na rzecz lokali ( dostawa ciepła do celów ogrzewania lokali i przygotowania centralnej ciepłej wody, zaopatrzenie lokali w wodę i odbiór ścieków, usługi wywozu nieczystości i inne związane z lokalem)
3. koszty ogólne związane z funkcjonowaniem administracji i zarządu spółdzielni oraz z funkcjonowaniem statutowych organów samorządu spółdzielczego.

## II. / 1. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI - ZASADY SPECYFIKACJI KOSZTÓW

### § 4

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowią ponoszone przez Spółdzielnię wydatki na zaspokojenie potrzeb użytkowników lokali wynikających z zamieszkiwania w lokalu i korzystania z nieruchomości wspólnej i mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego użytkowania, a związane z wykonywanymi celowymi czynnościami organizacyjnymi i technicznymi na rzecz tych lokali i nieruchomości wspólnych oraz mienia spółdzielni od dnia ich przejścia do użytkowania aż do dnia likwidacji.

### § 5

Koszty eksploatacji i utrzymania lokali w obrębie nieruchomości ewidencyjnej stanowiącej budynki mieszkalne obejmują:

**1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokalu**, stanowiące wydatki poniesione przez

Spółdzielnię bezpośrednio dla danego lokalu z tytułu:

- 1) sporządzania indywidualnego rozliczenia dostawy ciepła dla potrzeb ogrzewania lokali,
- 2) odczytu urządzeń pomiarowych i pomiarowych w lokalu;
- 3) obowiązków wynikających z art.62 ust.1 Ustawy Prawo budowlane dot. okresowych kontroli:
  - a) wewnątrzlokalowej instalacji gazowej wraz z odbiornikami gazu;
  - b) wewnątrzlokalowej instalacji elektrycznej;
  - c) wewnątrzlokalowej instalacji przewodów spalinowych i wentylacyjnych.
2. Inne, niż wymienione w ust. 1 w punktach 1÷3, bezpośrednio związane z eksploatacją i utrzymaniem danego lokalu, nie stanowiące prac naprawczych, konserwacyjnych lub remontowych, które należą do obowiązków użytkownika lokalu zgodnie z „Regulaminem obowiązków Spółdzielni i lokatorów zakresie napraw wewnątrz lokalu.”

### § 6

**Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej** w obrębie nieruchomości ewidencyjnej w skład, której zalicza się budynek mieszkalny wraz z działką na której ten budynek jest posadowiony, stanowią wydatki ponoszone przez Spółdzielnię na:

1. Zapewnienie należytego stanu technicznego i bezpieczeństwa użytkowania budynku, a zwłaszcza na:
  - a) Utrzymanie stanu technicznego budynku na poziomie zapewniającym bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania budynku;
  - b) Utrzymanie stanu technicznego instalacji znajdujących się w budynku na poziomie zapewniającym nieprzerwaną dostawę ciepła, wody i odbioru ścieków, energii elektrycznej, odbiór nieczystości;
  - c) Utrzymanie stanu technicznego instalacji i urządzeń ochrony przeciwpożarowej, piorunochronnej oraz ochrony przeciwporażeniowej;
  - d) Racjonalne wykorzystywanie energii i wody zgodnie z wymogami użytkowników lokali, lecz w sposób nie naruszający interesów osób trzecich i nie powodujący pogorszenia właściwości użytkowych oraz technicznych budynku i związanych z nim urządzeń;

- e) Utrzymanie odpowiedniej charakterystyki energetycznej budynku;
  - f) Utrzymanie właściwej estetyki budynku, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania w budynku oraz estetyki otoczenia budynku.
2. Ubezpieczenie budynku i urządzeń z nim związanych.
  3. Podatki i opłaty lokalne.
  4. Dostawę energii do oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania oraz do zasilania urządzeń technicznych w budynku.

## § 7

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości ewidencyjnej stanowiącej zespoły garaży wraz z gruntem na którym garaże są posadowione, to wydatki ponoszone przez Spółdzielnię z tytułów:

1. Utrzymania właściwego stanu technicznego obiektu oraz bezpieczeństwa jego użytkowania o ile użytkownik garażu obowiązki te na podstawie umowy powierzy Spółdzielni.
2. Ubezpieczenia.
3. Podatków i opłat lokalnych.
4. Zakupu energii elektrycznej oraz eksploatacji i utrzymania urządzeń oświetlenia Zewnętrznego.
5. Utrzymania czystości i porządku w obrębie nieruchomości gruntowych zabudowanych garażami.

## § 8

**Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości mienia spółdzielni** stanowią wydatki spółdzielni ponoszone na:

1. **Mienie podstawowe** stanowiące lokale użytkowe przeznaczone na prowadzenie działalności administracyjnej spółdzielni w obrębie których wyodrębnione zostały:
  - 1) Lokale i pomieszczenia służące do administrowania i zarządzania zasobami spółdzielni. Wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem tych pomieszczeń wykazuje się w pozycji „KOSZTY OGÓLNE DZIAŁALNOŚCI”
  - 2) Lokale i pomieszczenia stanowiące warsztat i zaplecze socjalne Grupy Konserwatorów i Grupy Dozorców. Wydatki na eksploatację i utrzymanie tych pomieszczeń wykazuje się odpowiednio w pozycji „UTRZYMANIE CZYSTOŚCI” i „WYKONASTWO WŁASNE”.
2. **Mienie ogólne** – stanowiące nieruchomość ewidencyjną w skład, której wchodzi tereny niezabudowane, urządzenia infrastruktury i małej architektury przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali w nieruchomościach budynków mieszkalnych; garaży i lokali użytkowych, obciążone kosztami z następujących tytułów:
  - 1) Utrzymania właściwego stanu technicznego i zabezpieczenia bezpieczeństwa użytkowania urządzeń infrastruktury i małej architektury,
  - 2) Utrzymania właściwego stanu użytkowego i estetyki terenów zielonych, utrzymania czystości i porządku;
  - 3) Podatków i opłat lokalnych.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali użytkowych stanowiących mienie spółdzielni wykazane są w pozycji „DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI”.

## II. / 2 ZASADY EWIDENCJI KOSZTÓW

### § 9

Koszty eksploatacji i utrzymania wyodrębnionych nieruchomości, ewidencjonowane są w księgach rachunkowych, według rodzajów działalności, której te koszty dotyczą tj.

1. Remonty modernizacja nieruchomości – finansowane funduszem remontowym
2. Konserwacja nieruchomości, w obrębie której występują:
  - 1) Konserwacja nieruchomości realizowana poprzez WYKONASTWO WŁANE GRUPY KONSERWATORÓW;
  - 2) Konserwacja i bieżąca obsługa nieruchomości realizowana poprzez WYKONASTWO ZEWNĘTRZNE na podstawie umów i zleceń:
    - a) konserwacja i utrzymanie dźwigów;
    - b) konserwacja bieżąca i obsługa instalacji domofonowych;
    - c) konserwacja urządzeń kompaktowych węzłów cieplnych w budynkach mieszkalnych,
    - d) konserwacja i utrzymanie zieleni.
3. Utrzymanie czystości i porządku w obrębie zasobów spółdzielni stanowiących wyodrębnione nieruchomości ewidencyjne.
4. Ustawowe przeglądy i kontrole budynków oraz związanych z tym budynki urządzeń i instalacji oraz przeglądy i kontrole budowli.
5. Podatki i opłaty lokalne.
6. Ubezpieczenia.
7. Dostawa energii elektrycznej.

### § 10

Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji i utrzymania są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości zdefiniowanych zgodnie z postanowieniami §2 ust.3 niniejszego regulaminu, a gdy nie jest możliwe przypisanie kosztów eksploatacji i utrzymania do danej nieruchomości, wówczas są one ewidencjonowane łącznie, a następnie rozliczane na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

- A. REMONTY FINANSOWANE PRZEZ ODPIS NA FUNDUSZ REMONTÓW ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH.

### § 11



1. Spółdzielnia tworzy zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, a odpis na ten fundusz obciąża koszty gospodarki zasobami przypadające na nieruchomości ewidencyjne stanowiące: budynki mieszkalne oraz mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania.
2. Odpisem na fundusz remontowy zasobów nie obciąża się nieruchomości:
  - 1) Stanowiącej zespoły garaży, a osoby którym przysługują tytuły prawne do tych lokali przyjęły na podstawie umowy obowiązki związane z remontem i technicznym utrzymaniem tych lokali zgodnie z wymogami ustawy prawo budowlane oraz przepisów wykonawczych tej ustawy.
  - 2) Mienia spółdzielni stanowiącego lokale użytkowe przeznaczone na działalność gospodarczą. Wydatki na remonty tych lokali zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania.
  - 3) Mienia spółdzielni stanowiącego lokale i pomieszczenia na działalność administracyjną. Wydatki na remonty tych nieruchomości zalicza się w koszty działalności ogólnej.
3. Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obejmuje:
  - 1) odpis na remonty budynków mieszkalnych wielorodzinnych ustalany wg stawki zł/m<sup>2</sup> p.u.l. mieszkalnych dla każdego z budynków,
  - 2) odpis na remonty nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez wszystkich użytkowników lokali zamieszkujących w wyodrębnionych nieruchomościach ewidencyjnych, a w szczególności na remonty urządzeń infrastruktury i elementów małej architektury, naliczany według stawki zł/ m<sup>2</sup> p.u.l. mieszkalnych.
4. Stawki odpisu na fundusz remontowy zasobów, których mowa pkt 1 i pkt 2 uchwała Rada Nadzorcza na podstawie średniorocznego planowanego kosztu remontów zasobów zatwierdzonym na dany rok, w ten sposób że:
  - 1) globalną kwotę planowanych wydatków na remonty dla danej nieruchomości stanowiącej budynek mieszkalny, dzieli się przez powierzchnię użytkową lokali zlokalizowanych w obrębie tej nieruchomości.
  - 2) globalną kwotę planowanych wydatków na remonty urządzeń infrastruktury i małej architektury zlokalizowanych w obrębie nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania dzieli się przez sumę powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych we wszystkich wyodrębnionych nieruchomościach ewidencyjnych.
5. W ramach uchwalanych stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkalnych mogą być wyodrębnione środki na celowe zadania specjalne (np. wymianę – modernizację dźwigów, wymianę instalacji, docieplenie przegród budowlanych zewnętrznych i wewnętrznych, itp.).
6. Na podstawie uchwały Rady Nadzorczej może być tworzony centralny fundusz remontowy którego źródłem finansowania są fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości ewidencyjnych, przeznaczony na finansowanie remontów kapitalnych i modernizacyjnych w obrębie budynków tworzących fundusz centralny.

7. W rozliczeniu wyniku finansowego eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących zasoby mieszkaniowe Spółdzielni za dany rok, wyodrębnia się dla nieruchomości i odrębnie dla każdego z budynków mieszkalnych rozliczenie obejmujące:
  - 1) Kwotę naliczonego odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkalnych,
  - 2) Kwotę poniesionych przez Spółdzielnię wydatków na remonty danego budynku, finansowanych funduszem remontowym.
8. Szczegółowe zasady tworzenia i rozliczania wydatków funduszu remontowego zasad mieszkaniowych przedstawia odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **B. KONSERWACJA NIERUCHOMOŚCI REALIZOWANA W WYKONASTWIE WŁASNYM GRUPY KONSERWATORÓW.**

### § 12

1. Spółdzielnia poprzez własne służby GRUPY KONSERWATORÓW realizuje zadania związane konserwacją nieruchomości ewidencyjnych, polegające na wykonaniu prac zapobiegających utracie cech i funkcji użytkowych budynku oraz instalacji i urządzeń związanych z budynkiem i jego otoczeniem, w zakresie:
  - 1) naprawy instalacji grzewczych, wraz z odbiornikami ciepła,
  - 2) naprawy instalacji wody zimnej i wody ciepłej w zakresie od przyłącza wodociągowego do budynku do zaworu odciągającego przed wodomierzem,
  - 3) naprawy instalacji kanalizacyjnej z wyłączeniem odpływów z urządzeń sanitarnych w lokalu,
  - 4) naprawy instalacji elektrycznej od przyłącza do budynku, do tablicy bezpiecznikowej w lokalu, naprawa i wymiana osprzętu tych instalacji w pomieszczeniach ogólnoużytkowych,
  - 5) instalacji gazowej od przyłącza do budynku do zaworów odciągającego przed urządzeniem odbiorczym w lokal, za wyjątkiem gazomierza,
  - 6) naprawy urządzeń i elementów elewacji budynku i pomieszczeń ogólnoużytkowych (szklenia i wymiana osprzętu okien oraz drzwi, naprawy miejscowe i częściowe tynków, powłok malarskich, poszyc dachowych),
  - 7) okresowe – roczne kontrole i badania instalacji gazowej wraz z odbiornikami w lokalach,
  - 8) inne prace konserwacyjne i naprawcze nie stanowiące remontu nieruchomości.
2. Koszty konserwacji realizowanej w wykonawstwie własnym GRUPY KONSERWATORÓW, stanowią:
  - 1) Koszty osobowe.
  - 2) Koszty eksploatacji i utrzymania lokali warsztatowych.
  - 3) Koszty materiałów: materiały budowlane i instalacyjne wykorzystywane do prac konserwatorskich.
  - 4) Koszty zakupu, eksploatacji i amortyzacji sprzętu, narzędzi pracy, paliwa.
  - 5) Koszty zaopatrzenia lokali w media:
    - a) ciepła do ogrzewania pomieszczeń,
    - b) woda i odbiór ścieków,
    - c) energia elektryczna,

## 6) Koszty świadczeń bhp.

### § 13

Koszty konserwacji realizowanej w wykonawstwie własnym GRUPY KONSERWATORÓW ewidencjonowane i rozliczane są:

1. bezpośrednio na nieruchomości ewidencyjną w zakresie obejmującym koszty wymienione w § 12 ust.2. pkt 1 i pkt 3, tj:
  - a) Koszty osobowe – rozliczane są i ewidencjonowane wg faktycznej ilości roboczogodzin świadczonych dla danej nieruchomości ewidencyjnej.
  - b) Koszty materiałów – rozliczane są i ewidencjonowane wg faktycznych kosztów materiałów wykorzystanych dla danej nieruchomości ewidencyjnej, powiększonych o koszty zakupu materiałów.
2. Pośrednio na nieruchomości rozliczane są koszty określone w § 12 ust. 2 pkt 2; pkt 4; pkt 5; pkt 6, które ewidencjonuje się na odrębnych kontach wg rodzaju wydatków i rozlicza na nieruchomości ewidencyjne:
  - 1) budynkowe-proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali,
  - 2) garażowe- proporcjonalnie do powierzchni zespołów garażowych, z uwzględnieniem zakresu świadczeń na tej nieruchomości,
  - 3) mienie spółdzielni:
    - a) lokale administracyjne użytkowe-proporcjonalnie do powierzchni użytkowej z uwzględnieniem ilości roboczogodzin i zakresu usług konserwacyjnych,
    - b) tereny i urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania – proporcjonalnie do ilości roboczogodzin i zakresu świadczonych usług konserwatorskich.

### § 14

Koszty działalności GRUPY KONSERWATORÓW obciążane są kosztami działalności ogólnej spółdzielni na podstawie zasad określonych w § 36 ust.3 pkt 2 regulaminu.

## **C. KONSERWACJA NIERUCHOMOŚCI REALIZOWANA W WYKONASTWIE ZEWNETRZNYM,**

### **C./1. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA URZĄDZEŃ TECHNICZNYCH W BUDYNKU**

### § 15

1. Zasady i warunki techniczne eksploatacji dźwigów i urządzeń kompaktowych w węzłach cieplnych c.o. oraz związane z tym obowiązki Spółdzielni i koszty utrzymania tych urządzeń określają:
  - ustawa z dnia 21.12.2000r o dozorcze technicznym (Dz. U. nr 122, poz 1321 z 2000r i Dz. U. nr 77, poz. 676 z 2000r),
  - rozporządzenie M.G.P i PS z dnia 29.10.2003r w sprawie warunków technicznych

- dozoru technicznego w zakresie eksploatacji niektórych urządzeń transportu bliskiego ( Dz. U. nr 193, poz. 1890 z 2002r),
- rozporządzenie M.I z dnia 12.04.2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki ich usytuowanie (Dz. U. nr 75, poz. 690 z 2002r).
2. Koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji dźwigów osobowych obejmują wydatki związane z:
    - 1) bieżącą obsługą i konserwacją dźwigów w zakresie określonym powołanymi j.w. przepisami oraz naprawa, a także wymiana elementów dźwigów będące skutkiem normatywnego ich zużycia lub powstałe w wyniku ich dewastacji,
    - 2) wykonaniem kontrolnych pomiarów elektrycznych jak również stanu rezystancji izolacji instalacji elektrycznych zasilających urządzenia dźwigowe przeprowadzonych co najmniej raz w roku.
    - 4) pełnym badaniem rewizyjnym przeprowadzonym przez U.D.T. raz w roku kalendarzowym.
  3. Koszty utrzymania i bieżącej eksploatacji urządzeń kompaktowych zainstalowanych w węzłach cieplnych w budynku obejmują wydatki związane z :
    - 1) okresową konserwacją i przeglądem urządzeń, wymianą części i elementów tych urządzeń z związku z ich normatywnym zużyciem lub uszkodzeniem w wyniku awarii,
    - 2) sezonową regulacją zespołu urządzeń kompaktowych węzłów cieplnych c.o.
    - 3) ograniczonym badaniem rewizyjnym przeprowadzanym przez U.D.T. w czasookresach wynikających z decyzji UDT dokonującego przeglądu.
  4. Koszty poniesione przez Spółdzielnię określone ust. 2 i ust. 3 ewidencjonowane są na nieruchomości stanowiącą wielorodzinne budynki mieszkalne, odrębnie na każdy budynek i wyłącznie na budynek wyposażony urządzenia dźwigowe bądź w kompaktowe węzły cieplne c. o.
  4. Rozliczenie kosztów utrzymania dźwigów na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do liczby jednostek mieszkaniowych w budynku.
  5. Rozliczenie kosztów utrzymania kompaktowych węzłów cieplnych c.o. dokonuje się na użytkowników lokali w danej nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.

## C./2. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA INSTALACJI DOMOFONOWYCH.

### § 16

1. Koszty utrzymania bieżącej konserwacji instalacji domofonowych w zasobach obejmują wydatki poniesione przez Spółdzielnię na konserwację i bieżącą obsługę oraz naprawy zewnętrznych kaset wezwań i instalacji budynkowych od kasety wezwań do aparatu domofonowego zainstalowanego w lokalu. Aparat domofonowy ze słuchawką stanowi własność użytkownika lokalu.
2. Koszty utrzymania instalacji domofonowej ewidencjonowane są na nieruchomości stanowiącą wielorodzinne budynki mieszkalne, odrębnie na każdy z budynków, a

rozliczane są na użytkowników lokali mieszkalnych korzystających z urządzeń domofonowych, proporcjonalnie do liczby jednostek mieszkalnych w nieruchomości.

### C./3. KOSZTY KONSERWACJI TERENÓWI URZĄDZEŃ REKREACYJNYCH.

#### § 17

1. Koszty konserwacji terenów zagospodarowanych zielenią bądź zabudowane urządzeniami rekreacyjnymi obejmują wydatki poniesione przez Spółdzielnie na prace w zakresie:
  - 1) sezonowe koszenie trawy.
  - 2) sezonowa pielęgnacja drzewostanu, żywopłotów, krzewów,
  - 3) naprawy i wymiany elementów urządzeń placów zabaw, boisk, ławek i innych urządzeń służących do rekreacji i odpoczynku
  - 4) naprawa i konserwacja znaków i oznakowania ruchu w obrębie dróg wewnętrznych.
2. Koszty konserwacji i utrzymania urządzenia terenów zielonych oraz urządzeń rekreacyjnych ewidencjonowane są:
  - 1) bezpośrednio do kosztów danej nieruchomości ewidencyjnej w zakresie w jakim czynności te realizowane są w obrębie danej nieruchomości,
  - 2) zbiorczo w zakresie nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników lokali w nieruchomościach budynkowych i garażowych, a następnie rozliczane do danej nieruchomości ewidencyjnej proporcjonalnie do wielkości p. u. l. w tych nieruchomościach.
3. Zaewidencjonowane do danej nieruchomości ewidencyjnej koszty konserwacji i utrzymania terenów zielonych i urządzeń rekreacyjnych, łącznie z ust. 2 rozliczane są na lokale w danej nieruchomości budynkowej i garażowej proporcjonalnie do wielkości użytkowej lokalu.

### D. KOSZTY UTRZYMANIA CZYSTOŚCI I PORZĄDKU W OBRĘBIE NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH ZASOBY SPÓŁDZIELNI.

#### § 18

1. Zadania i obowiązki Spółdzielni w zakresie utrzymania czystości i porządku w obrębie zasobów Spółdzielni określają:
  - 1) ustawa z dnia 13 września 1996 roku o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2005r, nr 236, poz. 2008 z póź. zm. )
  - 2) regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie gminy zatwierdzony uchwałą NR V/124/2007 Rady Miejskiej w Gliwicach w dniu 29 marca 2007roku.z późniejszymi zmianami wprowadzonymi na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Gliwicach Nr XXXVIII/1113/2010 z dnia 23 września 2010r.
2. Zadania utrzymania nieruchomości ewidencyjnych we właściwym stanie sanitarnym,

w czystości i porządku realizowane są przez Spółdzielnię w wykonawstwie własnym przez GRUPĘ DOZORCÓW.

3. Koszty utrzymania właściwego stanu sanitarnego, czystości i porządku w obrębie nieruchomości ewidencyjnych obejmuje wydatki Spółdzielni związane z:
  - 1) kosztami osobowymi GRUPY DOZORCÓW,
  - 2) kosztami zakupu materiałów, koniecznych do realizacji zadań w zakresie utrzymania czystości i porządku nieruchomości:
    - a) sprzęt podstawowy do pracy jak (wiadra, miotły, grabie i inne temu podobne),
    - b) narzędzia specjalistyczne do pracy ( kosiarki, podkaszarki, nożyce, sekatory i inne narzędzia do pielęgnacji zieleni),
    - c) środki chemii gospodarczej do utrzymania czystości klatek schodowych oraz środki do usuwania opadów śniegu i skutków gołoledzi,
    - d) paliwa i inne materiały pomocnicze związane z zakresem zadań realizowanych przez Grupę Dozorców.
  - 3) kosztami zaopatrzenia w wodę i za odbiór ścieków do celów sprzątania klatek schodowych,
  - 4) kosztami konserwacji sprzętu i narzędzi pracy,
  - 5) kosztami ustawowych świadczeń w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy.
4. Koszty utrzymania czystości i porządku ewidencjonuje się i rozlicza się odrębnie na nieruchomości ewidencyjne stanowiące:
  - 1) budynki mieszkalne – proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej lokali,
  - 2) zespoły garaży proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej boksów garażowych,
  - 3) mienie spółdzielni- lokale użytkowe na działalność gospodarczą proporcjonalnie do wielkości przychodów z tej działalności.

## E. KOSZTY USTAWOWYCH PZREDŁĄDÓW I KONTROLI NIERUCHOMOŚCI.

### § 19

1. Obowiązek i zakres kontroli poszczególnych nieruchomości ewidencyjnych oraz czasookres ich wykonania określają przepisy:
  - 1) ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (Dz. U. nr 156 poz. 1118 z 2006r.) – rozdz. 6 „utrzymanie obiektów budowlanych”.
  - 2) rozporządzenie MSW i A z dnia 16 sierpnia 1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. nr 74 poz. 836 z 1999r.)- rozdz. 2 „ kontrole okresowe budynków”.

2. W celu zapewnienia właściwego użytkowania nieruchomości stanowiącej budynek mieszkalny przeprowadza się kontrole i badania tych budynków oraz instalacji i urządzeń technicznych związanych z budynkiem i jego otoczeniem, które obejmują:
- 1) coroczne przeglądy budynków mieszkaniowych i jego elementów narażonych na szkodliwe wpływy atmosferyczne i niszczące działania czynników występujących podczas ich użytkowania, których uszkodzenia mogą powodować zagrożenie dla bezpieczeństwa osób i mienia, środowiska, instalacji budynkowych, a zwłaszcza stan techniczny:
    - a) zewnętrznych warstw przegród budowlanych i elementów ścian zewnętrznych ( gzymsy, filary) oraz loggii, balkonów i balustrad,
    - b) elementów stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
    - c) pokryć dachowych i urządzeń mocowanych na ścianach i dachu budynku,
    - d) urządzeń stanowiących zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
    - e) instalacji wodno-kanalizacyjnych, centralnego ogrzewania i przejść przyłączy instalacyjnych przez ściany budynku.
  - 2) coroczne przeglądy i kontrole instalacji i urządzeń wentylacyjnych oraz spalinowych w zakresie:
    - a) badanie drożności i szczelności przewodów, oraz prawidłowości podłączeń i skuteczności ciągu kominowego,
    - b) badanie stanu technicznego kominów obrębnie strychów i ponad dachem,
    - c) utrzymania wymaganego przekroju kratki wentylacyjnych.
  - 3) coroczne kontrole i badania rewizyjne dźwigów osobowych realizowane przez U. D. T., realizowane zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 grudnia 2000r. o dozorze technicznym eksploatacji i konserwacji dźwigów zgodnie z § 15 regulaminu.
  - 4) coroczne kontrole uproszczone stanu technicznego i przydatności do użytkowania instalacji gazowej wraz z odbiornikami gazu w lokalu, które są i zostały zaliczone do kosztów konserwacji nieruchomości realizowanej w ramach wykonawstwa własnego GRUPY KONSERWATORÓW zgodnie z § 12 ust. 1 regulaminu.
  - 5) co najmniej raz na 5 lat badanie skuteczności instalacji odgromowej podlegające na sprawdzenie stanu technicznego wszystkich miejsc połączeń zwodów, przewodów odprowadzających i uziemiających, stan mocowań uchwyty dystansowych i śrub oraz badanie poziomu rezystencji instalacji, składającej się z:
    - a) zwodów stanowiących linki stalowe, miedziane ułożone na dachu , których zadaniem jest bezpośrednio przyjmowanie prądów pionowych,
    - b) przewodów odprowadzających, które łączą zwody z przewodami uziemiającymi i winny być ułożone na ścianach zewnętrznych, bez złamań i z zachowaniem między nimi odległości 20 cm, Przewody uziemiające- łączą przewody odprowadzające z uziomami i przez zacisk pobierczy połączony z uziomem,
    - c) uziomy- metalowe elementy, które umieszcza się w gruncie.
  - 6) co najmniej raz na 5 lat badanie i sprawdzenie stanu technicznego i zdolności do dalszej bezpiecznej eksploatacji i użytkowania instalacji elektrycznej, które obejmuje badania:
    - a) poziomu rezystancji izolacji,

- b) poziomu rezystancji uziemień,
  - c) skuteczności ochrony przeciwpożarowej,
  - d) stanu technicznego przewodów elektrycznych i gniazd obudów i tablic elektrycznych.
- 7) co najmniej raz na 5 lat pełne badanie instalacji gazowej określające stan wytrzymałości, szczelności, przydatności do użytkowania przewodów gazowych, armatury, urządzeń gazomierzy i odbiorników gazu na podstawie próby ciśnieniowej.
- 8) ograniczony przegląd urządzeń kompaktowych węzłów cieplnych c. o. wykonywany przez U.D.T. w zakresie określonym przepisami ustawy z dnia 21 grudnia o dozorze technicznym i w czasookresach określonych przez UDT w protokole z ostatniej kontroli urządzeń.

## § 20

1. Wydatki poniesione na realizację zadań spółdzielni w zakresie ustawowych obowiązków kontroli, przeglądów i badań stanu technicznego budynków, instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, których mowa w § 19 niniejszego regulaminu ewidencjonuje się odrębnie dla każdego z budynków z uwzględnieniem przedmiotu tych badań:
- 1) Odrębnie dla wszystkich odrębnych budynków mieszkalnych w zakresie badania stanu techniczno-użytkowego budynku, instalacji elektrycznych, instalacji gazowych i instalacji przewodów wentylacyjnych,
  - 2) Dodatkowo dla budynków mieszkalnych wyposażonych w dźwigi osobowe instalacji elektrycznej obwodów zasilania tych dźwigów,
  - 3) Dodatkowo odrębnie na każdy budynek wyposażony w instalacje przewodów spalinowych w zakresie dotyczącym badań szczelności i drożności tych przewodów.
3. Wydatki poniesione na realizację zadań w zakresie ustawowych obowiązków kontroli zasobów, o których mowa w § 19 ust. 2 niniejszego regulaminu, zaewidencjonowane na dany budynek, z zachowaniem zasad określonych w § 20 regulaminu, rozlicza się na użytkowników lokali w danej nieruchomości proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej tych lokali.
4. Poniesione przez Spółdzielnię wydatki na prace konserwacyjne bądź remontowe związane z realizacją zaleceń i wniosków wynikających z przeprowadzonych kontroli okresowych, o których mowa w § 19 niniejszego regulaminu, odpowiednio do zakresu prac objętych tymi zaleceniami i wnioskami, ewidencjonuje się w koszty :
- 1) konserwacji danej nieruchomości,
  - 2) finansuje funduszem remontowym nieruchomości,.

## F. PODATKI I OPŁATY LOKALNE

## § 21



Obciążenia nieruchomości stanowiących zasoby spółdzielni z tytułu podatków i opłat lokalnych określają przepisy:

- 1) Ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. nr 121 poz. 844 z 2006r.),
- 2) Ustawy z dnia 23 września 1964r. kodeks cywilny ( Dz. U. nr 16 poz. 93 z 1964r.),
- 3) Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. nr 261 poz. 2603 z 2004r.).

## § 22

1. Opodatkowaniu podatkiem od nieruchomości podlegają:
  - 1) grunty,
  - 2) budynki,
  - 3) garaże i budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej,
2. Spółdzielnia jest płatnikiem podatku od nieruchomości w zakresie obejmującym spółdzielcze prawa do lokali, grunt związany z tymi prawami, budynki i budowle oraz grunt stanowiący mienie spółdzielni.
3. Podstawę ustalenia kwoty należnego podatku od nieruchomości stanowi:
  - 1) Powierzchni gruntów odpowiadająca udziałowi spółdzielczych praw do lokali w obrębie danej nieruchomości gruntowej;
  - 2) Powierzchnia użytkowa budynków odpowiadająca udziałowi spółdzielczych praw w obrębie nieruchomości budynkowej lub budowli. Do powierzchni użytkowej budynku zalicza się:
    - a) powierzchnię użytkową wszystkich lokali,
    - b) powierzchnię użytkową pomieszczeń oraz części kondygnacji o wysokości od 1,4 m do 2,2 m w wysokości 50% ich powierzchni użytkowej.
4. Opłacany przez spółdzielnię podatek od nieruchomości gruntowej, nieruchomości budynkowej oraz od budowli ewidencjonowany jest odrębnie na każdą nieruchomość ewidencyjną wg stawki podatku przypisanych do danego rodzaju nieruchomości.
5. Roczna kwota podatku od nieruchomości gruntowej i od nieruchomości budynkowej zaewidencjonowana dla danej nieruchomości rozliczana jest:
  - 1) Na użytkowników lokali mieszkalnych w danej nieruchomości budynkowej łącznie z tytułu podatku za grunty przypisane do danego budynku jako nieruchomości ewidencyjnej proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej lokalu;
  - 2) Na użytkowników garaży w obrębie danego zespołu garażowego łącznie z tytułu podatku od nieruchomości budynkowej i od gruntu przypisanego do danego zespołu stanowiącego odrębną nieruchomość ewidencyjną proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej garażu;
  - 3) Na użytkowników lokali mieszkalnych oraz użytkowników garaży łącznie z tytułu podatku od gruntu stanowiącego nieruchomości niezabudowane lub zabudowane urządzeniami infrastruktury i małej architektury, a przeznaczonymi do ogólnego wspólnego korzystania przez tych użytkowników proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej ich lokali.

6. Roczna kwota podatku od nieruchomości ewidencyjnej stanowiącej mienie spółdzielni:
- 1) przeznaczone na działalność administracyjną rozliczana jest w kosztach ogólnej działalności Spółdzielni;
  - 2) przeznaczone na działalność GRUPY KONSERWATORÓW (warsztat) rozliczana jest w kosztach konserwacji zasobów;
  - 3) przeznaczone na działalność gospodarczą rozliczana jest w kosztach tej działalności.

#### § 23

1. Opłata za użytkowanie wieczyste gruntu stanowi opłatę jaka Spółdzielnia zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami zobowiązana jest uiszczać na rzecz właściciela gruntów tj. Gminy Miasta Gliwice za użytkowanie jej własności, w zakresie Udziału spółdzielczych praw do lokali w tym prawie użytkowania wieczystego tych nieruchomości oraz nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Opłatę za użytkowanie wieczyste Spółdzielnia uiszcza przez cały czas trwania przedmiotowego prawa w formie opłaty rocznej do 31 marca każdego roku, z góry za dany rok.
3. Opłatę roczną za użytkowanie wieczyste gruntów ewidencjonuje się i rozlicza na użytkowników lokali według tych samych zasad jak określone w § 22 ust. 4; ust. 5; ust.6 i 7 dla podatku od nieruchomości.

#### § 24

1. Należny podatek od nieruchomości obciążający lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu, dla których ustanowiona została odrębna własność tych lokali uiszczany jest samodzielnie przez właścicieli tych lokali proporcjonalnie do należnych im udziałów w nieruchomości wspólnej.
2. Właściciele lokali stanowiących odrębną nieruchomość, niezależnie od obowiązku świadczenia na rzecz właściwego organu samorządu lokalnego opłat z tytułu użytkowania wieczystego i podatku od nieruchomości stanowiąca ich odrębną własność, zobowiązani są do uiszczania w ramach opłat za używanie lokali do pokrywania wydatków Spółdzielni związanych z:
  - 1) opłatą za użytkowanie wieczyste od nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania
  - 2) podatkiem od nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania.

### G. KOSZTY UBEZPIECZENIA MAJATKOWEGO

#### § 25

1. Koszty ubezpieczenia majątku i działalności statutowej Spółdzielni obejmują, na zasadach ogólnych warunków ubezpieczenia określonych umową z ubezpieczycielem opłaty za:

- 1) Ubezpieczenie od zdarzeń losowych:
  - a) budynków mieszkalnych, dla budynków z dźwigami także dźwigów,
  - b) garaży,
  - c) mienia Spółdzielni w zakresie lokali administracyjnych wraz z wyposażeniem i środkami pieniężnymi i lokali użytkowych.
- 2) ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu szkód zalaniowych, przepięć elektrycznych i szkód powstałych w wyniku prowadzonej działalności remontowej.
- 3) Ubezpieczenie od kradzieży z włamaniem i dewastacji:
  - a) Elementów budynku (np. sprzęt oświetleniowy, okna, drzwi, rynny,
  - b) Maszyn i urządzeń stanowiących środki trwałe poza ewidencją podstawową (przedmioty niskocenne),
  - c) Gotówki – wartości pieniężne w kasie i w trakcie transportu,
  - d) Sprzętu elektronicznego i oprogramowania
- 4) Ubezpieczenie O.C. zarządcze organów Spółdzielni (Rady Nadzorczej i Zarządu).

#### § 26

1. Wydatki spółdzielni na ubezpieczenie w zakresie gospodarki nieruchomościami ewidencjonowane jest odrębnie na każdą nieruchomość ewidencyjną stanowiącą samodzielny budynek mieszkalny, zespół garażowy oraz na nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, odpowiednio do zakresu ubezpieczenia oraz wysokości rocznej składki tego ubezpieczenia.
2. Koszty ubezpieczenia zaewidencjonowane na daną nieruchomość rozlicza się:
  - 1) Na użytkowników lokali mieszkalnych proporcjonalnie do wielkości użytkowej lokalu,
  - 2) Na użytkowników lokali stanowiących garaże proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej garażu,
  - 3) W kosztach działalności ogólnej Spółdzielni,
  - 4) W kosztach działalności gospodarczej Spółdzielni w obrębie lokali użytkowych przeznaczonych na tą działalność.

#### G. KOSZTY DOSTAWY ENERGII ELEKTRYCZNEJ .

#### § 27

1. Zasady i warunki zaopatrzenia zasobów Spółdzielni w energię elektryczną oraz zasady rozliczeń w obrocie energią elektryczną określają przepisy:
  - 1) Ustawy z dnia 10.04.1997 Prawo Energetyczne (Dz. U. Nr89, poz. 625 z 2006r),
  - 2) Rozporządzenia MGPIPS z 23.04.2004r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń w obrocie energią elektryczną (Dz.U Nr 105, poz. 1114 z 2004r.) oraz umowa zawarta przez Spółdzielnię z dostawcą.
2. Koszty zakupu energii elektrycznej obejmują:
  - 1) Opłatę za wykorzystana energię (energia czynna całodobowa) i opłatę dystrybucyjną zmienną , które naliczane są na podstawie wskazań urządzeń pomiarowo – rozliczeniowych i aktualnie obowiązującej stawki określonej w taryfie,

- 2) Opłatę dystrybucyjną stałą, która jest naliczana na podstawie wielkości mocy umownej ustalonej dla poszczególnej nieruchomości i ceny za moc przyłączeniową określoną obowiązującą taryfą,
- 3) Opłatę abonamentową naliczoną za każdą sztukę urządzenia pomiarowo-rozliczeniowego i ceny wg obowiązującej taryfy opłat.

#### § 28

1. Energia elektryczna dostarczana jest do zasobów Spółdzielni na cele:
  - 1) Oświetlenia korytarzy klatek schodowych,
  - 2) Oświetlenia korytarzy piwnic ( bez pomieszczeń piwnic indywidualnych lokatorów),
  - 3) Oświetlenia ogólne dostępnych pomieszczeń suszarni, wózkowni itp.,
  - 4) Oświetlenia wejść zewnętrznych do budynków,
  - 5) Zasilania:
    - a) domofonów,
    - b) dźwigów osobowych,
    - c) urządzeń kompaktowych stacji ciepłych c.o.
    - d) urządzeń wentylacji mechanicznej
  - 6) Oświetlenia wewnętrznego pomieszczenia boksów garażowych,
  - 7) Oświetlenie lokali administracyjnych Spółdzielni oraz zasilanie sprzętu na wyposażeniu lokali administracyjnych, oświetlanie i zasilanie urządzeń warsztatu GRUPY KONSERWATORÓW.
2. Koszty zakupu energii elektrycznej na cele określone w ust. 1 pkt od 1 do 5 ewidencjonowane są na nieruchomość stanowiącą budynki mieszkalne wielorodzinne odrębnie na każdy z budynków.
3. Koszty zakupu energii elektrycznej na cele określone w pkt6 obciążają użytkowników garaży, dla których zasilanie energią elektryczną odbywa się na podstawie umowy ze Spółdzielnią.
4. Koszty zakupu energii elektrycznej, na cele o których mowa w ust. 1 pkt 7 rozlicza się:
  - 1) w koszty działalności ogólnej Spółdzielni,
  - 2) w koszty konserwacji nieruchomości w części dotyczącej wykonawstwa własnego GRUPY KONSERWATORÓW.

#### § 29

1. Poniesione przez Spółdzielnię wydatki na dostawę energii elektrycznej do danej nieruchomości ewidencyjnej stanowiącej budynek mieszkalny rozliczone zostają na użytkowników lokali proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej danego lokalu.
2. Rozliczanie poniesionych kosztów zakupu energii elektrycznej dla garaży i obciążenia z tytułu sporządza się na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych – podliczników energii elektrycznej, a występującą ewentualnie różnicę wskazań pomiędzy wskazaniem licznika głównego i sumą wskazań podliczników w poszczególnych boksach garażowych rozlicza się na wszystkich użytkowników garaży. W przypadku gdy boksy garażowe nie

są wyposażone w podliczniki rozliczanie sporządza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.

### III. ŚWIDCZENIA NA RZECZ UŻYTKOWNIKÓW LOKALI

#### § 30

1. Zgodnie z postanowieniami art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie zalicza się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wydatków jakie ponosi Spółdzielnia za zużywane w lokalach media:
  - 1) Ciepło dla potrzeb ogrzewania lokali,
  - 2) Ciepło dla potrzeb podgrzania wody użytkowej,
  - 3) Woda użytkowa i odprowadzenie ścieków bytowych,
  - 4) Wywóz nieczystości.
2. Działalność Spółdzielni związana z zaopatrzeniem lokali w media wymienione w ust. 1 stanowi usługę świadczoną na rzecz użytkowników lokali. Zasady obowiązujące przy świadczeniu tych usług określają odrębne od ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przepisy:
  - 1) Ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo Energetyczne (Dz. U. nr 89 poz. 625 z 2006r.),
  - 2) Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków ( Dz. U. nr 123 poz. 858 z 2001r.),
  - 3) Ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. nr 236 poz. 2008 z 2005r.).

#### § 31

1. Wysokość należnej opłaty za ciepło dostarczone dla potrzeb ogrzewania lokali ustala się na podstawie rozliczenia obejmującego 12 miesięcy okresu rozliczeniowego od dnia 1 września danego roku do dnia 31 sierpnia roku następnego tak, aby suma opłat uiszczonych w okresie rozliczeniowym przez użytkowników lokali w danej nieruchomości pokrywała w całości koszty opłaty za ciepło poniesione przez Spółdzielnię w tym okresie rozliczeniowym dla danej nieruchomości.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów ciepła dostarczonego do nieruchomości dla potrzeb ogrzewania lokali położonych w tej nieruchomości ustala Rada Nadzorcza na mocy odrębnego regulaminu.

#### § 32

1. Wysokość należnej opłaty za ciepło dostarczone dla potrzeb podgrzania wody ustala się na podstawie rozliczenia sporządzonego za okres rozliczeniowy obejmujący 12 miesięcy od 1. I do 31 XII danego roku, tak aby suma opłat uiszczanych przez użytkowników lokali w danej nieruchomości, za dany okres rozliczeniowy pokrywa w całości koszty poniesione przez Spółdzielnię w tym okresie rozliczeniowym dla tej nieruchomości.

2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów ciepła dostarczonego do nieruchomości na cele podgrzania wody użytkowej ustala Rada Nadzorcza na mocy odrębnego regulaminu.

### § 33

1. Poniesione przez Spółdzielnię wydatki za dostarczoną wodę i za odebrane ścieki ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości, a suma obciążeń tych nieruchomości nie może być wyższa od wydatków poniesionych przez Spółdzielnię na rzecz Przedsiębiorstwa Wodno-Kanalizacyjnego.
2. Jeżeli na podstawie rozliczenia sporządzonego za dany okres rozliczeniowy w danej nieruchomości występuje różnica pomiędzy ilością dostarczonej wody do nieruchomości ustalonej na podstawie wskazań wodomierza głównego, a ilością wody pobranej przez użytkowników lokali w tej nieruchomości, to ta różnica, stanowiąca niezbilansowaną ilość wody na nieruchomości oraz koszty tej części wody ścieków zostaje rozliczona na wszystkie lokale położone w obrębie tej nieruchomości, odpowiednio:
  - 1) do wielkości powierzchni użytkowej lokalu - dla spółdzielczych praw do lokali,
  - 2) do wielkości udziału w nieruchomości wspólnej - dla lokali stanowiących odrębną własność.
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów za dostarczoną do nieruchomości wodę użytkową oraz za odebrane ścieki ustala Rada Nadzorcza na mocy odrębnego regulaminu.

### § 34

1. Zadania i obowiązki Spółdzielni w zakresie organizacji odbioru gromadzenia i wywozu nieczystości wytwarzanych w gospodarstwach domowych użytkowników lokali położonych w obrębie poszczególnych nieruchomości określa:
  - 1) Ustawa z dnia 13 września 1996r, o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. nr 236, poz. 2008 z 2005r.),
  - 2) Regulamin porządku i czystości na terenie gminy.
2. Wydatki Spółdzielni na składowanie i wywóz nieczystości obejmują:
  - 1) Dzierżawę pojemników na gromadzenie odpadów komunalnych,
  - 2) Wywóz odpadów komunalnych powstających w gospodarstwach domowych użytkowników lokali mieszkalnych oraz odpadów niebezpiecznych, a ze względu na swój skład zbliżone do odpadów powstających w gospodarstwach domowych,
3. Wywóz odpadów wielkogabarytowych zużyte meble i inne odpady z wyposażenia lokali, Spółdzielnia organizuje na wniosek użytkownika lokalu i na jego koszt.
4. Koszty składowania i wywozu nieczystości z nieruchomości poniesione przez Spółdzielnię ewidencjonowane są odrębnie na:
  - 1) nieruchomość stanowiącą wielorodzinne budynki mieszkalne, odrębnie na każdy budynek,

- 2) nieruchomość stanowiąca lokale użytkowe,
  - 3) nieruchomości stanowiące mienia osób trzecich, na rzecz których Spółdzielnia świadczy usługę odbioru odpadów.
5. Koszty składowania i wywozu nieczystości ewidencjonowane są na wymienione w ust. 1 nieruchomości w wielkości odpowiadającej:
- 1) dla nieruchomości określonej w ust. 1 pkt1- liczbie osób zamieszkałych w lokalach położonych w tych nieruchomościach,
  - 2) dla nieruchomości określonej w ust. 3 pkt2 normatywnej ilości odpadów przypisanej dla tej nieruchomości z uwagi na rodzaj działalności prowadzonej w lokalach stanowiących te nieruchomości,
  - 3) dla nieruchomości określonej w ust 3 pkt3 normatywnej ilości osób korzystających z tych lokali oraz sposobu użytkowania lokalu.
6. Koszty poniesione przez Spółdzielnię na składowanie i wywóz nieczystości przypadające na budynki wielorodzinne rozliczane są na użytkowników lokali mieszkalnych proporcjonalnie do średnio- rocznej liczby osób zamieszkujących w tych lokalach.
7. Koszty poniesione przez Spółdzielnię na sanitarne utrzymanie zasobów w części przypadającej na nieruchomość stanowiące lokale użytkowe rozliczane są na najemców tych lokali wg normatywnej wielkości odpadów ustalonej dla danego najemcy indywidualnie, odpowiednio do rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej.

#### **IV. KOSZTY OGÓLNE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI**

##### **§ 35**

1. Koszty ogólne działalności Spółdzielni związane są z wydatkami poniesionymi na organizację działalności spółdzielni oraz obsługę nieruchomości ewidencyjnych. W ramach kosztów ogólnych nieruchomości wyodrębnia się
  - 1) Koszty zarządzania i administrowania nieruchomościami,
  - 2) Koszty organizacyjno- samorządowe.
2. Koszty ogólne działalności Spółdzielni odnoszone są w rozliczeniu na poszczególne nieruchomości do kosztów eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości.

##### **§ 36**

1. Koszty zarządzania i administrowania nieruchomościami stanowiącymi zasoby Spółdzielni obejmują wydatki na utrzymanie komórek organizacyjnych spółdzielni oraz eksploatację i utrzymanie lokali przeznaczonych na działalność administracyjną tj.:
  - 1) Koszty osobowe
    - a) Wynagrodzenia pracowników,
    - b) Ustawowe świadczenia społeczne i bhp
  - 2) Usługi związane z obsługą rachunków bankowych, obsługą prawną, telekomunikacyjną, informatyczną oraz usługi poligraficzne i inne związane z administrowaniem nieruchomościami,

- 3) Materiały, w tym materiały biurowe i eksploatacyjne, sprzęt i wyposażenie niskiej wartości nie zaliczane do środków trwałych, licencje i oprogramowania, prenumeraty i inne związane z administrowaniem nieruchomościami,
  - 4) Zaopatrzenie lokali w wodę, ciepło, energię elektryczną, odbiór ścieków i nieczystości,
  - 5) Remonty konserwacje i naprawy lokali, oraz konserwację i naprawy sprzętu i wyposażenia lokalu,
  - 6) Ubezpieczenia.
  - 7) Szkolenia, delegacje,
  - 8) Amortyzacja środków trwałych, wartości niematerialnych lub prawnych będące na wyposażeniu lokalu i przeznaczone do użytkowania powyżej jednego roku.
2. Koszty zarządzania i administrowania nieruchomościami ewidencjonuje się na odrębnym koncie wg rodzaju tych kosztów wymienionych w ust. 1 i rozlicza na wszystkie wyodrębnione w zasobach spółdzielni nieruchomości ewidencyjne oraz na prowadzoną działalność gospodarczą.
3. Łączne poniesione wydatki Spółdzielni na zarządzanie i administrowanie nieruchomościami obciążają :
- 1) działalność gospodarczą Spółdzielni w wysokości proporcjonalnej do struktury przychodów z tej działalności. Procentową strukturę przychodów z tej działalności do przychodów ogółem z działalności statutowej ustala się na zamknięcie roku bilansowego.
  - 2) wykonawstwo GRUPY KONSERWATORÓW w wysokości proporcjonalnej do wielkości kosztów tej działalności,
  - 3) wykonawstwo własne GRUPY DOZORCÓW – w wysokości proporcjonalnej do wielkości kosztów tej działalności,
  - 4) nieruchomości ewidencyjne stanowiące zespoły garaży w wysokości proporcjonalnej do kosztów eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości, podział kosztów na poszczególne wyodrębnione zespoły garaży następuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej garaży w danym zespole,
  - 5) nieruchomości ewidencyjne stanowiące budynki mieszkalne w wielkości proporcjonalnej do sumy kosztów eksploatacji i utrzymania oraz kosztów świadczeń na rzecz tych nieruchomości. Podział ustalonej kwoty kosztów zarządzania i administrowania nieruchomościami na poszczególne, wyodrębnione budynki następuje proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych w tych budynkach.

## § 37

1. Koszty działalności organizacji samorządowej ponoszone przez Spółdzielnie obejmują wydatki na zapewnienie prawidłowego procesu zarządzania i funkcjonowania systemu nadzoru oraz kontroli działalności spółdzielni, do których zalicza się:
  - 1) Koszty organów samorządu spółdzielni:
    - a) Koszty osobowe Członków Rady Nadzorczej; szkolenia; organizacji posiedzeń Rady,
    - b) Koszty zwoływania i organizacji Walnego Zgromadzenia.



- 2) Koszty lustracji działalności spółdzielni,
  - 3) Koszty uczestnictwa i przynależności do organizacji spółdzielczości (ZRSM i KRS).
2. Koszty działalności organizacyjno-samorządowej spółdzielni obciążającej wyodrębnione nieruchomości ewidencyjnej oraz wyodrębnioną działalność gospodarczą Spółdzielni wg zasad określonych w § 36 ust. 3.

## **V. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI I USTALANIA OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI**

### § 38

1. W celu zapewnienia prawidłowego rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości oraz świadczeń na rzecz lokali i kosztów ogólnych działalności spółdzielni dokonuje rozliczenia tych kosztów według:
  - 1) Udział w nieruchomości wspólnej lokalu lub lokali będących przedmiotem własności poszczególnych właścicieli,
  - 2) Powierzchni użytkowej lokali położonych na terenie danej nieruchomości, zajmowanych w oparciu o inne prawa niż własność,
  - 3) Ilości osób zamieszkałych w lokalu mieszkalnym lub zatrudnionych w lokalu użytkowym,
  - 4) Ilość zużytych mediów energetycznych, wody i odprowadzonych ścieków.
2. Jednostkami rozliczeniowymi są odpowiednio:
  - 1) 1/10000 udziału w nieruchomości wspólnej, dla lokali stanowiących odrębną własność
  - 2) 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu zajmowanego w oparciu o spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz dla lokali zajmowanych na podstawie umowy najmu.
  - 3) Lokal, w zakresie opłat za konserwację instalacji domofonowej,
  - 4) Osoba, w zakresie opłat za wywóz śmieci jeżeli umowa z przedsiębiorstwem wywożącym śmieci uzależnia wysokość kosztów za tą usługę od ilości osób zamieszkałych lub zatrudnionych w lokalu, jednostkowy koszt energii cieplnej, wody i ścieków dla ustalenia wysokości opłat niezależnych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów co następuje na podstawie odrębnych regulaminów.
3. Rozliczenia kosztów gospodarki nieruchomościami przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi, z tym że:
  - 1) Rozliczenie kosztów ciepła dostarczonego na cele ogrzewania lokali z indywidualnymi odbiorcami w lokalach dokonuje się w okresie rozliczeniowym od dnia 1 września danego roku do 31 sierpnia następnego roku,

- 2) Rozliczenia kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków dokonuje się w cyklach półrocznych lub kwartalnych.

#### § 39

Koszty gospodarki nieruchomościami rozlicza się dla każdej nieruchomości ewidencyjnej odrębnie w zakresie:

1. Kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
2. Kosztów świadczeń na rzecz lokali obejmujących dostawę mediów i usług sanitarnych.

#### § 40

1. Koszty działalności Spółdzielni związane z eksploatacją i utrzymaniem poszczególnych, odrębnych nieruchomości ewidencyjnych za dany rok obrotowy rozlicza się bezwynikowo, tj. różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat na pokrycie tych kosztów odpowiednio zwiększa przychody lub zwiększa koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Nadwyżka przychodów lub nadwyżka kosztów eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości wykazana jako wynik finansowy danej nieruchomości, osiągnięty w danym roku obrachunkowym jest uwzględniona przy sporządzaniu planu działalności Spółdzielni oraz przy sporządzaniu kalkulacji stawek opłat na eksploatację i utrzymanie tej nieruchomości w roku następnym.

#### § 41

1. Rozliczenie kosztów z tytułu świadczonych na rzecz użytkownika lokalu usług dostawy mediów oraz usług sanitarnych obejmuje odniesienie tych kosztów do sumy wniesionych w okresie rozliczeniowym zaliczek na pokrycie tych kosztów. Wynik finansowy rozliczenia tych usług winien zbilansować poniesione rzeczywiste koszty tych usług z przychodami z opłat uzyskanymi od użytkowników lokali.
2. Różnica między poniesionymi przez Spółdzielnię kosztami usług zaopatrzenia lokali w media oraz usługi sanitarne, a przychodami z opłat zaliczkowych wnoszonych na te cele podlega rozliczeniu z użytkownikami lokali w ten sposób, że:
  - 1) Różnicę stanowiącą nadwyżkę przychodów z opłat zaliczkowych nad rzeczywistymi kosztami przypadającymi dla danego lokalu zaliczona zostaje na poczet należności następnego okresu rozliczeniowego,
  - 2) Różnicę stanowiącą nadwyżkę kosztów świadczonych usług dla danego lokalu nad przychodami z opłat zaliczkowych wniesionymi przez użytkownika danego lokalu winna być uiszczona przez użytkownika lokalu w terminie do 30 dni kalendarzowych, od dnia otrzymania rozliczenia.
3. Poniesione przez Spółdzielnię i zaewidencjonowane do danej nieruchomości ewidencyjnej koszty zaopatrzenia lokali w wodę, ciepło do celów ogrzewania lokali i ciepło do podgrzewania wody użytkowej oraz koszty usług sanitarnych związanych z odprowadzeniem ścieków i odbiorem nieczystości podlegają rozliczeniu bezpośrednio z

użytkownikami lokali w terminach wynikających z przyjętego w Spółdzielni okresu rozliczeniowego.

## § 42

1. Podstawę do ustalania wysokości stawek opłat za używanie lokali w danej nieruchomości ewidencyjnej stanowi plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni przyjęty na dany rok uchwałą Rady Nadzorczej. Plan gospodarczo-finansowy sporządza się przy uwzględnieniu:
  - 1) Wyniku finansowego danej nieruchomości za rok poprzedni,
  - 2) Znanych na podstawie zarządzeń i zawiadomień wydanych przez właściwe urzędy i instytucje oraz przewidywanych stawek cen i opłat za usługi i materiały związane bezpośrednio z zakresem działalności Spółdzielni,
  - 3) Przewidywanych do uzyskania pożytków i innych dochodów z nieruchomości wspólnej i z działalności gospodarczej z zachowaniem zasady ostrożnej wyceny,
  - 4) Potrzeb remontowych oraz konserwacyjnych danej nieruchomości.
2. Stawki opłat na pokrycie kosztów gospodarki nieruchomościami, na podstawie przyjętego planu gospodarczo-finansowego na dany rok ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni, indywidualnie dla:
  - 1) Każdej wyodrębnionej nieruchomości budynkowej,
  - 2) Każdej wyodrębnionej nieruchomości stanowiącej zespół garażowy,
  - 3) Nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni przeznaczone na wynajem obejmujące lokale użytkowe.
3. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w obrębie zasobów Spółdzielni ustala Rada Nadzorcza na podstawie przyjętego planu gospodarczo-finansowego na dany rok. Opłaty z tego tytułu obciążają użytkowników lokali proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej tych lokali.

## § 43

1. Opłatę miesięczną za użytkowanie lokalu nalicza się odrębnie dla każdego lokalu wg jednostkowej stawki na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla spółdzielczych praw do lokali oraz odpowiednio według wielkości udziału w nieruchomości wspólnej dla lokali stanowiących odrębną własność, za wyjątkiem opłat:
  - 1) Za świadczenia na rzecz lokalu w zakresie dostaw ciepła dla potrzeb ogrzewania lokalu, dostawy ciepła do podgrzewania wody użytkowej oraz wody i odbiór ścieków dla których pobierane są opłaty zaliczkowe rozliczane odpowiednio do wielkości zużycia i ustalone na podstawie odrębnych regulaminów,

- 2) Za świadczenia na rzecz lokalu w zakresie odbioru i wywozu nieczystości, które ustalone są:
  - a) dla lokali mieszkalnych odpowiednio do liczby osób zamieszkujących w danym lokalu,
  - b) dla lokali użytkowych wg powierzchni użytkowej tych lokali.
- 3) Za konserwację dźwigów osobowych oraz konserwację instalacji domofonowej – opłatę ustala się na 1 lokal.

#### § 44

1. Wysokość miesięcznej opłaty na korzystanie z lokali ustala się w oparciu o planowane na dany rok lub planowane na przyjęty okres rozliczeniowy koszty statutowej działalności Spółdzielni skalkulowane na podstawie znanych lub przewidywanych stawek i cen towarów oraz usług, stawek podatku i opłat lokalnych w zakresie dotyczącym kosztów :
  - 1) eksploatacji i utrzymania nieruchomości w obrębie, której położone są lokale,
  - 2) eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania,
  - 3) świadczeń na rzecz lokali,
  - 4) kosztów ogólnych działalności Spółdzielni związanych z zarządzaniem i administrowaniem nieruchomością oraz z działalnością organizacyjno-samorządową.
- 2 . Wysokość miesięcznej opłaty należnej za używanie lokalu, obciążającej lokale przysługujące Członkom Spółdzielni, na podstawie spółdzielczego lokatorskiego lub spółdzielczego własnościowego praw do lokalu podlega pomniejszeniu z tytułu:
  - 1) Pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej,
  - 2) Pożytków i innych przychodów z działalności gospodarczej, w zakresie określonym uchwałą Walnego Zgromadzenie.
3. Wysokość miesięcznej opłaty należnej za korzystanie z lokalu, obciążającej lokale przysługujące osobom nie będącymi Członkami Spółdzielni, na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, ustala się na tych samych zasadach jak określone w ust.1, z tym że korzystać mogą wyłącznie z pomniejszczenia z tytułu pożytków i innych przychodów uzyskanych z nieruchomości wspólnej.
4. Wysokość miesięcznej opłaty należnej za korzystanie z lokalu, obciążające lokale stanowiące wyodrębniona własność, przysługującą właścicielowi będącemu Członkiem Spółdzielni, ustala się według tych samych zasad jak określone w ust. 1i ust. 2.

5. Wysokość miesięcznej opłaty należnej za korzystanie z lokalu, obciążającej lokale stanowiące wyodrębnioną własność, przysługujące właścicielowi nie będącemu Członkiem Spółdzielni, ustala się według tych samych zasad jak określone w ust. 3.

#### § 45

1. Najemca lokalu mieszkalnego jest zobowiązany uiszczać czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia usług dostarczonych do lokalu w wysokości określonej w umowie.
2. Najemca lokalu użytkowego, w tym garażu jest zobowiązany uiszczać czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia w wysokości ustalonej w umowie.
3. Użytkownik zajmujący lokal bez tytułu prawnego zobowiązany jest uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu wolnorynkowego i opłat za świadczenia, jakie Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu; nie niższe jednak od faktycznych kosztów gospodarki nieruchomościami przypadających na ten lokal, o ile ustawa nie stanowi inaczej.

#### § 46

1. Jeżeli użytkownik lokalu mieszkalnego lub osoba z nim zamieszkała wykorzystuje cały lokal lub część lokalu mieszkalnego na wykonywanie wolnego zawodu lub na prowadzenie działalności gospodarczej – powierzchnię wykorzystywaną na tą działalność obciąża się:
  - 1) podatkiem od nieruchomości i opłatą za użytkowanie wieczyste gruntów w stawce obowiązujących dla lokali użytkowych.
  - 2) opłatą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w stawce zwiększonej w stosunku do lokali wykorzystywanych na cele mieszkalne, uwzględniającej wyższe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości i wynikające z prowadzenia działalności gospodarczej, a zwłaszcza:
    - a) z tytułu eksploatacji i utrzymania dźwigów osobowych,
    - b) z tytułu utrzymania czystości i porządku w obrębie nieruchomości wspólnej,
  - 3) z tytułu konserwacji i utrzymania pomieszczeń stanowiących nieruchomość wspólną w budynku.
  - 4) z tytułu zwiększonego zużycia energii elektrycznej w obrębie nieruchomości wspólnej.
3. Zwiększone stawki opłat o których mowa w ust. 1 zatwierdza Rada Nadzorcza przy uwzględnieniu rodzaju prowadzonej działalności .
4. Postanowienia ust.2 nie dotyczą:
  - 1) lokali mieszkalnych wykorzystywanych jedynie do telefonicznego przyjmowania zleceń,

- 2) osób, które z uwagi na rodzaj prowadzonej w lokalu działalności wskazują swój lokal, jedynie jako siedzibę firmy, jeżeli nie powoduje to zwiększenia kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu.
4. Jeśli garaż jest wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej, stawkę kosztów eksploatacji ustala się jak dla lokali użytkowych.
5. Opłaty uzyskane z tytułów o których mowa w ust.1 i ust. 2 oraz ust. 4 stanowią przychody na pokrycie zwiększonych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, z której zostały osiągnięte.

#### § 47

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu powstaje z dniem postawienia lokalu do dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. Za opłaty te solidarnie z członkami lub osobą nie będącą członkiem, a której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu oraz własność odrębna lokalu odpowiadają stale zamieszkujące z nimi osoby pełnoletnie ( za wyjątkiem pełnoletnich zastępczych pozostających na ich utrzymaniu) oraz osoby faktycznie korzystające z danego lokalu.
2. Jeżeli lokal wykazuje ponadnormatywne zużycie i wymaga remontu w celu przywrócenia funkcji użytkowych, to osoba nabywająca od Spółdzielni tytuł prawny do takiego lokalu może zostać zwolniona z obowiązku wnoszenia opłat za użytkowanie tego lokalu za okres nie dłuższy niż 30 dni. Zwolnienie to nie obejmuje opłat z tytułu: dostawy ciepłej i zimnej wody i odbioru ścieków i ogrzewania lokalu.
3. Postanowienia ust.2 nie dotyczą osób nabywających prawo do lokalu od spółdzielni w trybie przetargu oraz osób nabywających prawo do lokalu w drodze spadku, darowizny, lub w drodze umowy z osoba sprzedającą tytuł prawny do lokalu.
4. Opłaty za użytkowanie lokalu członkowie Spółdzielni i osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali oraz odrębna własność lokali zobowiązani są uiszczać bez wezwania co miesiąc z góry w terminie do 30-go każdego miesiąca. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty za najem lokalu w terminie określonym w umowie najmu lub w terminie oznaczonym w fakturze.
5. W przypadku nie wpłaconych terminowo opłat za użytkowanie lokali Spółdzielnia ma prawo naliczać odsetki w wysokości określonej ustawowo przepisami art. 359 § 3 KC i rozporządzeniem wykonawczym.
6. Opłaty za używanie lokalu mogą być uiszczone przelewem pocztowym lub bankowym na rachunek Spółdzielni, za datę zapłaty uznaje się dzień, w którym wpłata została zaksięgowana na rachunku bankowym Spółdzielni.

#### § 48

1. O zmianie wysokości:
  - 1) Opłat za używanie lokalu, których stawka zależna jest od Spółdzielni zawiadamia się członków oraz osoby nie będące członkami, którym

przysługują spółdzielcze, własnościowe prawa do lokali lub odrębna własność lokali co najmniej 3 miesiące przed upływem terminu do wnoszenia opłat, nie później jednak niż do 30-go każdego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

- 2) Opłat za używanie lokalu, których stawka jest niezależna od Spółdzielni zawiadamia się członków i osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze, własnościowe prawa do lokalu w terminie najpóźniej do 14 dni od dnia otrzymania zarządzenia wprowadzającego zmianę tych opłat.
2. Zmiana stawek opłat za używanie lokalu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 wymaga uzasadnienia na piśmie. Na pisemne żądanie członka Spółdzielni i osoby, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub odrębna własność lokalu zobowiązana jest przedłożyć kalkulację opłat.
3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany opłaty w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym lub w drodze sądowej, a osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali bezpośrednio w drodze sądowej. W przypadku wszczęcia postępowania na drodze sądowej Członkowie jak również osoby nie będące członkami wnoszą opłaty za używanie lokalu w dotychczasowej wysokości.

## **VI. ZASADY USTALANIA I EWIDENCJI POŻYTKÓW I INNYCH DOCHODÓW**

### **§ 49**

1. Pożytkiem jest korzyść uzyskana z rzeczy bez naruszania jej substancji, w tym zgodnie z art.53 i art.54 KC – pożytkami cywilnymi z rzeczy są dochody, które ta rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego. Pożytkami z prawa są dochody, które prawo to przynosi zgodnie ze swoim społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.
2. Pożytki osiągnane przez Spółdzielnię z własnej działalności gospodarczej na nieruchomości wspólnej oraz z nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni wykazywane są w sprawozdaniu finansowym za dany rok jako nadwyżka bilansowa, która podlega podziałowi na cele wskazane w uchwale Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z uwzględnieniem postanowień art.5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Pożytki osiągnane przez spółdzielnię wykazywane są w sprawozdaniu finansowym, w ramach informacji uzupełniającej i dodatkowej do sprawozdania jako wynik finansowy stanowiący nadwyżkę bilansową, który prezentuje się z podziałem na:
  - 1) Pożytki z własnej działalności gospodarczej na nieruchomości wspólnej,
  - 2) Pożytki z własnej działalności gospodarczej osiągnięte na mieniu Spółdzielni.

### **§ 50**

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencyjnej, w której one występują.

2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem działalności ewidencyjnej, której zostały uzyskane, a w części przekraczającej te wydatki przypadają współwłaścicielom proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej, to znaczy:
  - 1) Spółdzielni do wysokości udziału spółdzielczych praw do lokali w nieruchomości, które następnie rozliczane są na użytkowników spółdzielczych praw do lokali proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej należnych im praw.
  - 2) Użytkownikom na rzecz których ustanowiona została odrębna własność lokalu, odpowiednio do wielkości udziału danego właściciela w nieruchomości wspólnej.
3. Pożytkami z nieruchomości wspólnej są w szczególności dochody z:
  - 1) Wynajmu powierzchni pod tablice reklamowe, anteny przekaźnikowe, udostępnienie do użytkowania powierzchni pod instalacje telewizyjne i internetowe,
  - 2) Wynajem na rzecz osób prawnych lub osób fizycznych pomieszczeń ogólnoużytkowych oraz części gruntu w obrębie nieruchomości wspólnej,
  - 3) Środków wniesionych przez użytkowników lokali z tyt. równowartości zabudowanych i przyłączonych do lokalu pomieszczeń ogólnego użytku (korytarze, łączniki, suszarnie, wózkownie i inne przylegające bezpośrednio do lokalu) oraz przychodów lokali o których mowa w § 46, w części stanowiącej nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania tych lokali.
4. Pożytki z nieruchomości wspólnej w obrębie danej nieruchomości ewidencyjnej mogą być przeznaczone na sfinansowanie: dodatkowych prac remontowych służących podniesieniu standardu technicznego i estetyki budynku i jego otoczenia.

## § 51

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej mogą być przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie, w jakim obciążają Członków Spółdzielni.
2. Pożytkami z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni są przede wszystkim dochody z:
  - 1) Komercyjnego wynajmowania lokali użytkowych, w części stanowiącej nadwyżkę nad kosztami eksploatacji i utrzymania tych lokali oraz kosztami ich zaopatrzenia w media i usługi sanitarno – komunalne, po pomniejszeniu o należny podatek dochodowy od osób prawnych,
  - 2) Sprzedaży lokali, w części stanowiącej nadwyżkę uzyskaną w postępowaniu przetargowym, ponad równowartość wymaganego wkładu budowlanego, po pomniejszeniu o:
    - a) kwotę należnego podatku dochodowego od osób prawnych,



- b) kwotę odliczenia na fundusz remontowy nieruchomości, w której lokal jest zlokalizowany, za okres od dnia przekazania tego lokalu do dyspozycji Spółdzielni, do dnia wyłonienie następnego użytkownika tego lokalu.
- 3) Komercyjnej dzierżawy nieruchomości gruntowej wchodzącej w zakres mienia Spółdzielni, w części stanowiącej nadwyżkę nad kosztami eksploatacji i utrzymania tych nieruchomości, po pomniejszeniu o należny podatek dochodowy od osób prawnych,
- 4) Innej działalności gospodarczej pozostającej w bezpośrednim związku z statutowymi celami Spółdzielni., w części stanowiącej nadwyżkę nad kosztami uzyskania przychodu z takiej działalności i po pomniejszeniu o należny podatek dochodowy od osób prawnych.
3. Prawo do pożytków z własnej działalności gospodarczej na mieniu Spółdzielni, o których mowa w ust. 2, przysługuje wyłącznie Członkowi Spółdzielni, osoby posiadające prawo do lokalu nie będące Członkami nie mają prawa do korzystania z tych pożytków.
3. Pożytki i inne dochody z działalności gospodarczej Spółdzielni rozlicza się po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie na poszczególne nieruchomości ewidencyjne stanowiące budynki mieszkalne proporcjonalnie do wielkości powierzchni lokali przysługujących Członkom Spółdzielni w danej nieruchomości.
4. Pożytki i inne dochody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni po rozliczeniu na poszczególne nieruchomości ewidencyjne zgodnie z przeznaczeniem wskazanym przez uchwałę Walnego Zgromadzenia uwzględnia się i wykazuje w kalkulacji stawki opłat za używanie lokalu w roku następnym.

## **VII. GOSPODARKA NIERUCHOMOŚCIAMI STANOWIĄCYMI MIENIE SPÓŁDZIELNI PRZEZNACZONE NA POZOSTAŁĄ DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZĄ**

### **§ 52**

1. Spółdzielnia niezależnie od działalności związanej z zarządzaniem nieruchomościami stanowiącymi zasoby Spółdzielni, prowadzi własną działalność gospodarczą na nieruchomości stanowiącej jej mienie na zasadach określonych m.in. w przepisach:
- 1) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o Spółdzielniach mieszkaniowych,
  - 2) Ustawy z dnia 19 listopada 1999r. Prawo o działalności gospodarczej (Dz. U. nr 101 poz. 1178 z 1999r. z póź. zm.),
  - 3) Ustawy z dnia 2 lipca 2004r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. nr 155 poz. 1095 z 2007r.),
  - 4) Ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. nr 54 poz. 535 z 2004r.),

- 5) Ustawy z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. nr 54 poz. 654 z 2000r.),
  - 6) Statut Spółdzielni.
2. Działalność gospodarcza Spółdzielni jest prowadzona w celach zarobkowych i obejmuje:
- 1) W obrębie nieruchomości wspólnej danej nieruchomości ewidencyjnej:
    - a) Najem komercyjny na podstawie umowy pomieszczeń wspólnych (pralnie, suszarnie, wózkownie itp.) lub lokali stanowiących nieruchomość wspólną w danej nieruchomości najemcom na ich działalność,
    - b) Najem komercyjny na podstawie umowy części powierzchni elewacji i części dachów najemcom pod reklamę, szyldy lub montaż urządzeń przenośnikowych, masztów i innych urządzeń o podobnym przeznaczeniu,
    - c) Najem komercyjny na podstawie umowy części powierzchni ścian wewnątrz budynku najemcom na budowę, zabudowę lub montaż instalacji i urządzeń teletechnicznych, telewizyjnych oraz wynajmowanie pod reklamę części tablic informacyjnych w budynku,
    - d) Dzierżawa komercyjna na podstawie umowy czasowej lub bezterminowej niezabudowanej części terenu dzierżawcom na ich działalność.
  - 2) W obrębie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni:
    - a) Najem komercyjny na podstawie umowy lokali użytkowych najemcom na ich działalność handlową, usługową lub wytwórczą,
    - b) Komercyjny wynajem lokali mieszkalnych i garaży na podstawie umowy z najemcom, z zastrzeżeniem zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania tych lokali,
    - c) Komercyjna dzierżawa na podstawie umów czasowych lub bezterminowych niezabudowanych terenów w obrębie nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania,
    - d) Zarządzanie na podstawie umowy nieruchomościami nie stanowiącymi zasobów Spółdzielni,
    - e) Prowadzenie innej niż wymieniona w pkt a do d działalności gospodarczej związanej bezpośrednio z celem działalności Spółdzielni.

Przychodami Spółdzielni z prowadzonej własnej działalności gospodarczej są wszelkie otrzymane lub postawione do dyspozycji Spółdzielni środki i wartości pieniężne na podstawie umów i z tytułów wymienionych w § 52 ust.2.

#### § 54

1. Do kosztów uzyskania przychodów, o których mowa w § 53 zalicza się wszystkie koszty związane z uzyskaniem tych przychodów oraz związane z zabezpieczeniem i zachowaniem źródła przychodów.
2. Koszty uzyskania przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni stanowią poniesione przez Spółdzielnię wydatki na eksploatację i utrzymanie nieruchomości i lokali użytkowych, świadczenia na rzecz najemców tych lokali, stanowiących źródło uzyskania przychodów, a zwłaszcza:
  - 1) Koszty opłat niezależnych od Spółdzielni ponoszonych z tytułu:
    - a) Dostawy ciepła dla potrzeb ogrzewania lokali i podgrzania wody użytkowej,
    - b) Zaopatrzenia lokali w wodę i odbioru ścieków,
    - c) Odbioru i wywozu nieczystości bytowych oraz wielkogabarytowych,
    - d) Podatków i opłat lokalnych,
    - e) Ustawowo obowiązujących przeglądów i kontroli budynków i instalacji oraz urządzeń związanych z budynkami i obrębie których położone są lokale użytkowe,
    - f) Ubezpieczenia majątkowego.
  - 2) Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości przeznaczonych na działalność gospodarczą, z tytułów:
    - a) Konserwacji i napraw, które na podstawie umów należą do zakresu obowiązków Spółdzielni,
    - b) Remontu i modernizacji,
    - c) Utrzymania czystości i porządku w obrębie posesji związanych z tymi nieruchomościami oraz z nieruchomościami przeznaczonymi do wspólnego korzystania.
  - 3) Narzutem kosztów ogólnych Spółdzielni.

#### § 55

1. Poniesione przez Spółdzielnię wydatki na eksploatację i utrzymanie nieruchomości przeznaczonych na działalność gospodarczą oraz wydatki na zaopatrzenie tych nieruchomości w energię, wodę i odbiór ścieków oraz odbiór i wywóz nieczystości ewidencjonowane są dla tej działalności odrębnie i realizowane z odbiorcami wg

zasad ustalonych przepisami prawa dla tego rodzaju działalności gospodarczej Spółdzielni.

2. Koszty ogólne działalności Spółdzielni związane z zarządzaniem i administrowaniem nieruchomościami obciążają nieruchomości przeznaczone na działalność gospodarczą Spółdzielni w kwocie odpowiadającej procentowemu udziałowi przychodów z tej działalności do ogólnej sumy przychodów Spółdzielni z gospodarki nieruchomościami. Za podstawę do ustalenia struktury procentowej przychodów z własnej działalności gospodarczej do sumy przychodów z gospodarki nieruchomościami przyjmuje się wynik z ostatniego kwartału poprzedzającego rozliczenie.

#### § 56

1. Wynik finansowy z własnej działalności gospodarczej nie stanowiącej gospodarki nieruchomościami mieszkaniowymi i garażami ustala się poprzez zestawienie wszystkich przychodów i kosztów z tej działalności i ustalenie różnicy pomiędzy tymi kosztami a przychodami.
2. Otrzymane przez Spółdzielnię przychody z własnej działalności gospodarczej uzyskane z nieruchomości wspólnej w obrębie nieruchomości ewidencyjnej stanowiącej budynku mieszkalne, nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową (zysk brutto) i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni podlegającego opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.
3. Podział wyniku finansowego następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni z rozróżnieniem na:
  - 1) Sumę pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej w obrębie nieruchomości ewidencyjnej, która po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przeznacza się na zwiększenie przychodów tych nieruchomości w roku następnym odrębnie dla każdej nieruchomości z której zostały uzyskane,
  - 2) Sumę pożytków i przychodów z mienia Spółdzielni, która po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych można przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków Spółdzielni.

### **VIII. ZOBOWIĄZANIA SPÓŁDZIELNI Z INNYCH TYTUŁÓW**

#### § 57

Poza działalnością związaną z gospodarką nieruchomościami Spółdzielnia ponosi koszty i wszystkie przychody z działalności, z pozostałej działalności nie związanej bezpośrednio z gospodarką nieruchomościami, którą stanowią:

1. Działalność operacyjna,

2. Działalność finansowa,
3. Zdarzenia nadzwyczajne.

#### § 58

1. Na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 32 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości za pozostały koszty i przychody operacyjne uznaje się koszty i przychody pośrednio związane z działalnością Spółdzielni, stanowią je w szczególności koszty i przychody związane:
  - 1) Ze zbyciem środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz ze zbyciem nieruchomości,
  - 2) Z odpisem należności i zobowiązań przedawnionych, umorzonych i nieściągalnych, z wyłączeniem należności i zobowiązań publiczno-prawnych nieobciążających kosztów,
  - 3) Z utworzeniem i rozwiązaniem rezerw związanych z operacjami finansowymi,
  - 4) Z odszkodowaniami, karami i grzywnami,
  - 5) Z przekazaniem lub otrzymaniem nieodpłatnie z tym w drodze darowizny aktywów, środków pieniężnych,
  - 6) Z poniesionymi i odzyskanymi kosztami sądowymi,
  - 7) Z innymi otrzymanymi sporadycznie przychodami lub sporadycznie ponoszonymi kosztami.
2. Wynik pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych, stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni i nie podlega zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o rachunkowości zwolnieniu z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych.

#### § 59

1. Na podstawie art. 42 ust. 3 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (Dz. U. nr 152 poz. 1223 z 2009r.) za pozostałe koszty i przychody finansowe uznaje się przychody i koszty związane z działalności finansowej Spółdzielni, które stanowią w szczególności:
  - 1) Odsetki od lokat bankowych i stanowiące aktywa finansowe obligacje i akcje,
  - 2) Odsetki za zwłokę w zapłacie.
2. Wynik pozostałych kosztów i przychodów finansowych stanowi element składowy wyniku finansowego i nie podlega zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o rachunkowości zwolnieniu z opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych, za wyjątkiem odsetek ustawowych za nieterminowe wnoszenie opłat za lokale mieszkalne.

## § 60

1. Na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 33 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości straty i zyski nadzwyczajne powstają na skutek zdarzeń trudnych do przewidzenia poza działalnością operacyjną Spółdzielni i niezwiązaną z ryzykiem jej prowadzenia w Spółdzielni mogą je stanowić:
  - 1) Straty powstałe w wyniku zdarzeń losowych,
  - 2) Otrzymane odszkodowania za straty powstałe w skutek zdarzeń losowych i kradzieży.
2. Wynik z strat i zysków nadzwyczajnych stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni i nie podlega zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

## **X. OBOWIĄZKI SPÓŁDZIELNI**

### § 61

W ramach pobieranych opłat za używanie lokali mieszkalnych Spółdzielnia zobowiązana jest:

1. Utrzymać budynki mieszkalne wielorodzinne oraz budowle związane z tymi budynkami w należyтым stanie technicznym i użytkowym na poziomie zapewniającym:
  - 1) Bezpieczeństwo ludzi i mienia w okresie użytkowania budynku,
  - 2) Utrzymanie właściwego stanu estetycznego,
  - 3) Użytkowanie budynku, pomieszczeń znajdujących się w tym budynku oraz urządzeń związanych z budynkiem, budowli związanych z budynkiem i jego otoczeniem zgodnie z ich przeznaczeniem.
2. Utrzymać w należyтым stanie technicznym i użytkowych instalacje i urządzenia techniczne związane z budynkiem i jego otoczeniem:
  - 1) Dźwigi osobowe, w tym kabiny dźwigowe, maszyny i szyby dźwigowe oraz instalacje elektryczne zasilające urządzenia dźwigowe w sposób zapewniający nieprzerwaną pracę dźwigu oraz bezpieczeństwo użytkowania zgodnie z przeznaczeniem dźwigu,
  - 2) Instalacji pionów wentylacyjnych – w sposób zapewniający ich drożność, szczelność oraz możliwość skutecznej wymiany powietrza w pomieszczeniach, zgodnie z przeznaczeniem i funkcją tych pomieszczeń,
  - 3) Kanałów spalinowych w sposób zapewniający ich drożność i szczelność oraz skuteczność odprowadzania spalin powstałych w procesie spalania paliw,
  - 4) Instalacji i urządzeń wodociągowych służących do zbiorowego zaopatrzenia w wodę użytkową w sposób zapewniający możliwość ciągłego dostarczania

wody do lokalu oraz ciepłej wody o wymaganej normatywnej temperaturze, a także zapewnić organizację legalizacji wodomierzy,

- 5) Instalacji kanalizacyjnej służącej do zbiorowego odbioru i odprowadzenia ścieków w sposób zapewniający pełną drożność i sprawność techniczną oraz ochronę przed wydostaniem się ścieków na zewnątrz instalacji,
  - 6) Instalacji i urządzeń centralnego ogrzewania w sposób zapewniający pełną sprawność grzewczą urządzeń we wszystkich pomieszczeniach i normatywną temperaturę powietrza,
  - 7) Instalacji gazowych – w sposób zapewniający możliwość ciągłego bezpiecznego korzystania z urządzeń gazowych odbiorczych, zgodnie z ich przeznaczeniem,
  - 8) Instalacji elektrycznych – w sposób zapewniający sprawność techniczną instalacji i właściwe ich funkcjonowanie, w tym sprawność połączeń, zabezpieczeń, środków ochrony od porażeń, odporności izolacji przewodów ich uziemień w sposób umożliwiający:
    - a) Bezpieczne korzystanie z urządzeń – odbiorników energii bezpośrednio w lokalach, bez osprzętu elektrycznego,
    - b) Bezpieczne zasilanie urządzeń technicznych w budynkach oraz oświetlenia pomieszczeń ogólnoużytkowych.
  - 9) Instalacji piorunochronnych w sposób zapewniający sprawność połączeń, osprzętu i uziemień oraz skuteczności ochrony piorunochronowej wewnętrznej budynku,
  - 10) Instalacji domofonowej – w sposób zapewniający sprawność techniczną instalacji i możliwość ciągłego z niej korzystania z wyłączeniem aparatów domofonowych w lokalach stanowiących własność użytkownika.
3. Zapewnić utrzymanie właściwego stanu technicznego i użytkowego urządzeń placów zabaw, placów gospodarczych, chodników, parkingów i miejsc postoju samochodów osobowych oraz dróg wewnętrznych stanowiących mienie Spółdzielni w sposób umożliwiający ich użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem.
4. Zapewnić utrzymanie właściwego stanu sanitarnego oraz czystości i porządku terenów, w tym także:
- 1) Usuwanie – wywóz zgromadzonych nieczystości komunalnych,
  - 2) Usuwanie – wywóz zgromadzonych odpadów wielkogabarytowych,
  - 3) Usuwanie odpadów liści, śniegu i skutków gołoledzi w obrębie wejść do budynków i ciągów komunikacji pieszej,
  - 4) Sezonowa wiosenno/jesienna deratyzacja zasobów,
  - 5) Utrzymanie zieleni w obrębie terenów przylegających do budynku i terenów ogólnoużytkowych, w tym:
    - a) Sezonowe wykaszanie traw i ich wywóz,

- b) Sezonowe przycinki krzewów, drzew i żywopłotów,
  - c) Odtwarzanie terenów zielonych, wykonywanie nowych nasadzeń.
5. Zapewnić techniczną i gospodarczą obsługę poprzez realizację zadań związanych z konserwacją i remontami zasobów, zgodnie z przyjętymi operacyjnymi i strategicznymi planami działalności gospodarczej, zapewniając w pierwszej kolejności realizację zadań wynikających z przeglądów i kontroli zasobów. Kontrole okresowe zasobów, zgodnie z art. 62 ustawy prawo budowlane obejmują:
- 1) Przegląd i kontrolę co najmniej jeden raz w roku:
    - a) Dźwigów osobowych,
    - b) Przewodów wentylacyjnych i spalinowych,
    - c) Instalacji gazowej w lokalach wraz z urządzeniami odbiorczymi,
    - d) Ogólny budynków wraz z kontrolą stanu instalacji wodnej, kanalizacji i grzewczej.
  - 2) Przegląd i kontrolę co najmniej raz na pięć lat:
    - a) Stanu technicznego i przydatności do użytkowania budynków,
    - b) Stanu technicznego i szczelności rurociągów gazowych w budynku,
    - c) Stanu technicznego i skuteczności zabezpieczeń oraz ochrony od porażen instalacji elektrycznych w budynku,
    - d) Stanu technicznego i skuteczności uziemień instalacji piorunochronowej.
6. Zapewnić właściwą i sprawną obsługę administracyjną członków Spółdzielni, Najemców lokali i osób zamieszkujących w zasobach Spółdzielni.

## § 62

W ramach opłat za używanie lokali niemieszkalnych – garaży Spółdzielnia zobowiązana jest wykonywać wszystkie czynności organizacyjne i administracyjne związane z:

1. Ewidencją nieruchomości jako środka trwałego wraz z prawem użytkowania gruntów i ewidencją wieczysto-księgową,
2. Ubezpieczeniem nieruchomości od ognia i zdarzeń losowych,
3. Rozliczeniem obciążających nieruchomości podatków i opłat lokalnych, kosztów zarządzania i administrowania oraz utrzymania terenów zabudowanych i otaczających nieruchomości,
4. Utrzymanie czystości i porządku w obrębie terenów przylegających do nieruchomości z wyłączeniem odśnieżania dojazdów i dróg dojazdowych do garaży,



5. Odbiór i wywóz nieczystości z wyłączeniem odpadów wielkogabarytowych i niebezpiecznych,
6. Eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości ewidencyjnej przeznaczonej do wspólnego korzystania, szczególnie w zakresie stanu technicznego dróg wewnętrznych, placów manewrowych oraz estetyki terenów niezabudowanych,
7. Zapewnić właściwą, sprawną obsługę administracyjną użytkowników garaży.

#### § 63

Zakres obowiązków Spółdzielni w ramach czynszu najmu lokali użytkowych oraz opłat za pokrycie świadczeń na rzecz tych lokali ustala każdorazowo umowa o najem takiego lokalu.

#### § 64

1. Dla prac remontowych oraz dla prac wchodzących w zakres konserwacji budynków, instalacji i urządzeń technicznych związanych z budynkiem oraz z jego otoczeniem realizowanych w trybie zlecenia zewnętrznego, wyboru wykonawcy tych prac dokonuje się w jednym z następujących trybów:
  - 1) ogłoszenia przetargu nieograniczonego,
  - 2) ogłoszenia przetargu ograniczonego,
  - 3) zaproszenia do składania ofert i negocjacji,
  - 4) zapytania o cenę,
  - 5) zamówienia z wolnej ręki .
2. Wykonawcy realizujący na podstawie umowy lub zlecenia prace remontowe lub konserwacyjne w nieruchomościach stanowiących zasoby Spółdzielni, zobowiązani są pokryć każdorazowo koszty związane z :
  - 1) wykorzystywaną do tych prac wodę wraz z odprowadzeniem ścieków i za energię elektryczną,
  - 2) korzystaniem z dźwigów osobowych,
  - 3) użytkowaniem na własne potrzeby lokali lub pomieszczeń danej nieruchomości,
3. Wniesione przez Wykonawców realizujących w obrębie zasobów Spółdzielni prace remontowe lub konserwacyjne opłaty z tytułów o których mowa w ust.1 stanowią przychody na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, której przedmiotowe koszty dotyczą.

#### § 64

Niniejszy regulamin został przyjęty i uchwalony do stosowania w S.M. „MILENIUM” w Gliwicach na podstawie uchwały Rady Nadzorczej NR 538 / RN / 2010 z dnia 10 grudnia 2010r., z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2011r.