

REGULAMIN

kalkulacji i rozliczania kosztów gospodarki zasobami spółdzielczymi i lokalami stanowiącymi mienie innych osób oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Knurowie

Regulamin opracowano w oparciu o:

1. Ustawę z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. Nr 188 z 2003 r. z późniejszymi zmianami).
2. Ustawę z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. Nr 119, poz. 1116 z 2003 r. z późniejszymi zmianami).
3. Ustawę z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz.U. Nr 152, poz. 1223 z 2009 r. z późniejszymi zmianami).
4. Ustawę z dnia 15.02.1992 r. o podatkach dochodowych od osób prawnych (Dz.U. Nr 74, poz. 397 z 2011 r. z późniejszymi zmianami).
5. Ustawę z dnia 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. Nr 95, poz. 613 z 2010 r. z późniejszymi zmianami).
6. Ustawę z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85 poz. 388 z 1994 r. z późniejszymi zmianami).
7. Ustawę z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115 poz. 741 z 1997 r. z późniejszymi zmianami).
8. Statut Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Knurowie.

Regulamin ustala zasady kalkulacji i rozliczania kosztów związanych z:

1. Eksploatacją i utrzymaniem lokali.
2. Eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych.
3. Eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Działalnością społeczną, oświatową i kulturalną Spółdzielni.

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o:

1. **LWSM lub Spółdzielnia** – należy przez to rozumieć Lokatorsko-Własnościową Spółdzielnię Mieszkaniową w Knurowie.
2. **Lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć wydzieloną trwałąmi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.
3. **Lokalu użytkowym** – należy przez to rozumieć wydzieloną trwałąmi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi wykorzystywane są zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.
4. **Nieruchomości wspólnej** – należy przez to rozumieć grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych użytkowników lokali. Do nieruchomości wspólnej zaliczamy między innymi klatki schodowe, korytarze piwniczne,

pomieszczenia suszarni, instalacje wodno-kanalizacyjne, gazowe, elektryczne i centralnego ogrzewania jak również ściany zewnętrzne wraz z elewacjami, dachy, wiatrołapy itp.

5. **Nieruchomościach stanowiących mienie spółdzielni** – należy przez to rozumieć służące do wspólnego korzystania mienie wspólne, w szczególności ciągi pieszo jezdne, ogólnodostępne parkingi, place zabaw, boksy śmietnikowe, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, zieleńce, boiska itp.
6. **Remonty** – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego a nie będących bieżącą konserwacją, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.
7. **Konserwacji** – należy przez to rozumieć okresowo wykonywane roboty budowlane niezbędne do utrzymania obiektu i jego otoczenia w należytym stanie technicznym, likwidację skutków uszkodzeń mogących spowodować przedwczesne niszczenie obiektu lub jego elementów poprzez naprawę.
8. **Użytkownika lokalu** – należy przez to rozumieć wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu faktycznie korzystających z lokalu.

Użytkownikami lokali mogą być:

- a) Członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo (lokatorskie lub własnościowe),
 - b) Właściciele lokali będący członkami Spółdzielni,
 - c) Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni,
 - d) Posiadacze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkami Spółdzielni,
 - e) Najemcy lokali,
 - f) Użytkownicy lokali bez tytułu prawnego,
 - g) Wszelkie osoby zamieszkujące lub przebywające w lokalu za zgodą właścicieli.
9. **Jednostkach rozliczeniowych kosztów** w zależności od rodzaju kosztu należy rozumieć:
 - a) jeden metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu,
 - b) udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej,
 - c) ilość osób zamieszkujących,
 - d) lokal,
 - e) wskazania urządzeń pomiarowych.
 - 9.1. Powierzchnia lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych określana jest w oparciu o dokumentację techniczną.
 - 9.2. Liczbę osób zamieszkałych w poszczególnych lokalach mieszkalnych ustala się na podstawie oświadczeń złożonych przez członka Spółdzielni lub innych użytkowników lokalu. Użytkownicy lokali mieszkalnych mają obowiązek zgłaszania zmian w ilości zamieszkałych osób dotyczących:
 - a) zameldowania lub wymeldowania w lokalu osób na pobyt stały lub czasowy,
 - b) urodzenia dziecka,
 - c) zgonu osoby zamieszkującej w lokalu,
 - d) zamieszkiwania większej ilości osób niż zameldowanych przez okres dłuższy niż jeden miesiąc.

Wszystkie zmiany dotyczące ilości zamieszkujących w lokalu osób winny być zgłoszone do Spółdzielni w przeciągu 7 dni od zaistniałego zdarzenia. Naliczanie opłat zależnych od ilości zamieszkujących osób korygowane są w kolejnym miesiącu po miesiącu w którym zmiana miała miejsce.

9.3. Urządzeniem pomiarowym jest:

- a) licznik wody zimnej i ciepłej,
- b) licznik energii cieplnej,
- c) licznik energii elektrycznej,

- d) gazomierz.
10. **Pożytkach** - należy przez to rozumieć:
 - 10.1. Pożytki z nieruchomości wspólnej służące pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości.
 - 10.2. Pożytki z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni mogące służyć pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
 11. **Zarządzaniu nieruchomościami** - należy przez to rozumieć: podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej poszczególnych nieruchomości oraz zapewnienie bezpieczeństwa użytkownikom i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania nieruchomościami, jak również czynności zmierzających do utrzymania nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z ich przeznaczeniem.
 12. **Opłatach zależnych** – należy przez to rozumieć te opłaty, których wielkość ustalają właściwe organy spółdzielni. Wysokość tych opłat w większości wynika z obowiązujących przepisów i konieczności utrzymania zasobów spółdzielczych w należytym stanie.
 13. **Opłatach niezależnych** – należy przez to rozumieć wszystkie te opłaty, których wielkość nie zależy od LWSM. Są one niezależne ze względu na to, że LWSM nie ma wpływu na ich cenę i wielkość zużycia. W rozumieniu niniejszego regulaminu do opłat niezależnych zaliczamy opłaty za:
 - a) energię elektryczną,
 - b) energię cieplną,
 - c) wodę i odprowadzenie ścieków
 - d) dostawę gazu,
 - e) gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - f) podatki i opłaty lokalne.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Koszty gospodarki zasobami spółdzielczymi obejmują:
 - 1.1. koszty zarządzania nieruchomościami,
 - 1.2. odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 1.3. koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - 1.4. koszty dostawy energii cieplnej,
 - 1.5. koszty energii elektrycznej ogólnego użytku,
 - 1.6. opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - 1.7. koszty utrzymania dźwigów,
 - 1.8. koszty dostawy gazu,
 - 1.9. koszty dostarczenia sygnału tv,
 - 1.10. koszty utrzymania domofonów,
 - 1.11. podatek od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - 1.12. koszty utrzymania nieruchomości wspólnej,
 - 1.13. koszty utrzymania nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni,
 - 1.14. inne koszty związane z gospodarką zasobami spółdzielczymi.
2. W Spółdzielni obowiązuje bez wynikowa zasada gospodarki finansowej, oznacza to, że różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
3. Podstawą prowadzenia działalności gospodarczej Spółdzielni są roczne plany rzeczowo-finansowe uchwalane przez Radę Nadzorczą.

4. Wystąpienie w ciągu roku istotnych zmian mających wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami spółdzielczymi jest podstawą do dokonania korekty planu finansowo-rzeczowego, rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

III. OKRESLENIE POSZCZEGÓLNYCH POZYCJI KOSZTÓW DLA ZRÓŻNICOWANYCH PODMIOTÓW

W związku z występującymi w LWSM różnymi formami praw do korzystania z lokali spółdzielczych istnieją również różnice w uczestnictwie w poszczególnych kosztach.

1. **Członkowie spółdzielni użytkujący** lokale na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu, lub członkowie będący właścicielami lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu obowiązani są do uczestniczenia w kosztach związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
 - a) działalnością społeczną, oświatową i kulturalną.
- 1.1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
- 1.2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
- 1.3. Właściciele lokali opłaty związane z wieczystym użytkowaniem gruntu i podatkiem od nieruchomości wnoszą bezpośrednio do właściwego urzędu, natomiast pozostali członkowie dokonują tych opłat za pośrednictwem LWSM.
2. **Właściciele lokali i właściciele własnościowych praw do lokali mieszkalnych nie będący członkami** uczestniczą w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w zasobach Spółdzielni.
3. **Najemcy lokali mieszkalnych** uczestniczą w pokrywaniu kosztów związanych z utrzymaniem lokali na warunkach określonych w umowach najmu.
4. **Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego** zobowiązane są do dnia opróżnienia lokalu uiszczać odszkodowanie w wysokości nie niższej niż opłaty użytkowników nie będących członkami.

IV. POSTANOWIENIA SZCZEGÓŁOWE

1. **Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu mieszkalnego** zaliczamy:
 - a) koszty dostawy energii cieplnej,
 - b) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
 - c) opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - d) podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie dotyczący danego lokalu mieszkalnego o ile nie są one uiszczane przez właściciela,
 - e) koszty dostawy gazu,
 - f) koszty eksploatacji domofonu,
 - g) koszty dostarczenia sygnału TV,
 - h) inne jeżeli takowe występują.
2. **Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych** zaliczamy:

- a) koszty dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania w pomieszczeniach wspólnych,
 - b) koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków w części wspólnej,
 - c) koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów osobowych,
 - d) koszty energii elektrycznej zużytej do użytku ogólnego,
 - e) koszty przeglądów technicznych budynków i usług kominiarskich,
 - f) koszty ubezpieczenia majątkowego,
 - g) podatek od nieruchomości dotyczący części wspólnej oraz opłata za wieczyste użytkowanie,
 - h) koszty utrzymania czystości części wspólnych budynku,
 - i) koszty konserwacji części wspólnych nieruchomości w zakresie należącym do Spółdzielni,
 - j) koszty pozostałe związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej danej nieruchomości,
 - k) koszty zarządzania nieruchomością,
 - l) inne jeżeli takowe występują.
3. **Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni zaliczamy:**
- a) koszty utrzymania czystości,
 - b) koszty utrzymania terenów zielonych,
 - c) koszty zużycia energii elektrycznej (w tym oświetlenia terenów Spółdzielni),
 - d) podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie,
 - e) koszty utrzymania infrastruktury,
 - f) koszty pozostałe związane z bieżącą eksploatacją i konserwacją mienia Spółdzielni służącego do użytku wspólnego w tym ubezpieczenia,
 - g) inne jeżeli takowe występują.

V. ZASADY KALKULACJI I ROZLICZANIA KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA POSZCZEGÓLNYCH LOKALI, NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH ORAZ NIERUCHOMOŚCI STANOWIĄCYCH MIENIE SPÓŁDZIELNI

1 Zasady kalkulacji i rozliczania kosztów stanowiących odrębne pozycje opłaty eksploatacyjnej:

1.1 **Zasady rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej** przedstawia Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody obowiązujący w LWSM.

1.2 **Zasady rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków** przedstawia Regulamin rozliczeń zużycia wody w oparciu o indywidualne odczyty liczników obowiązujący w zasobach LWSM.

1.3 **Zasady kalkulacji i rozliczania opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi.**

1.3.1 Wysokość opłaty tj. stawkę i sposób jej naliczania uchwała Rada Miasta Knuruwa.

1.3.2 Jednostką rozliczeniową kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi dotyczących lokali mieszkalnych jest liczba osób zamieszkałych w danym lokalu.

1.3.3 Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi w lokalach użytkowych ustala się indywidualnie dla każdego kontrahenta na podstawie wskaźnika nagromadzenia odpadów z uwzględnieniem specyfiki prowadzonej działalności. W sytuacji, gdy przedmiotem najmu jest pawilon wolno stojący najemca jest obowiązany do zapewnienia we własnym zakresie wywozu odpadów komunalnych w ilości zapewniającej pełną obsługę budynku, co winno znaleźć odzwierciedlenie w umowie najmu lokalu zawartej ze Spółdzielnią.

1.3.4 Rozliczenie kosztów następuje poprzez przekazanie opłaty do Urzędu Miasta Knuruwa w wysokości naliczenia na podstawie złożonej deklaracji.

1.4 Zasady kalkulacji podatku od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie.

1.4.1 Podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu mieszkalnego ustala się w oparciu o stawki uchwalane przez Radę Miasta Knuruwa.

1.4.2 Podatek od nieruchomości oraz opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów od lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność uiszcza we własnym zakresie właściciel mieszkania, zgodnie z obowiązującymi stawkami uchwalonymi przez Radę Miasta Knuruwa.

1.4.3 Podatek od nieruchomości dla lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni ustalany jest łącznie dla lokali mieszkalnych na danej nieruchomości i określony dla danego lokalu mieszkalnego proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tego lokalu.

1.4.4 Podatek od nieruchomości i opłata za wieczyste użytkowanie gruntów dotyczące nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni wyliczany będzie dla całej Spółdzielni zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Knuruwa i obciąży poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do wielkości powierzchni użytkowej danej nieruchomości.

1.4.5 Lokale użytkowe podatek od nieruchomości oraz opłatę za wieczyste użytkowanie, opłacają w stawce czynszu.

1.5 Zasady kalkulacji i rozliczania kosztów dostawy gazu sieciowego.

Koszty dostawy gazu sieciowego do budynków wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe zużycia gazu na poszczególnych klatkach schodowych, nie posiadających indywidualnych gazomierzy nalicza się w wysokości przewidywanych kosztów dla poszczególnych klatek schodowych. Wysokość opłaty zależy od wielkości lokalu. Przewidywany koszt ustalany jest na podstawie kosztów poniesionych w roku poprzednim z uwzględnieniem wprowadzanych przez dostawcę zmian cen oraz różnicy pomiędzy planowaną, a rzeczywistą wielkością kosztów przypadających na daną klatkę schodową z poprzedniego okresu.

1.6 Zasady kalkulacji kosztów eksploatacji urządzeń domofonowych.

Koszty eksploatacji urządzeń domofonowych nalicza się na wszystkie lokale podłączone do urządzenia domofonowego zgodnie z obowiązującą na dane nieruchomości umową określającą powyższe koszty. Jednostką rozliczeniową jest lokal.

1.7 Zasady kalkulacji kosztów eksploatacji, konserwacji i remontów dźwigów osobowych.

1.7.1 Koszty eksploatacji, konserwacji i remontów dźwigów osobowych rozlicza się w ramach nieruchomości, której budynki wyposażone są w dźwigi.

1.7.2 Koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów na dany rok ustala się w oparciu o rzeczywiste koszty poniesione w roku ubiegłym.

1.7.3 Jednostką rozliczeniową przy ustalaniu odpłatności za użytkowanie dźwigu jest osoba zamieszkała w lokalu.

1.7.4 Przyjmuje się następujące zasady przy ustalaniu opłaty za używanie dźwigu:

1.7.5 Osiedla 1000 – lecia P.P i Wojska Polskiego I;

a) osoby zamieszkujące w mieszkaniach na parterze - bez opłat,

b) osoby zamieszkujące mieszkania na I piętrze - 50% skalkulowanej opłaty,

c) pozostałe osoby zamieszkujące w budynku - 100% skalkulowanej opłaty.

1.7.6 Osiedle "Szczygłowice";

a) osoby zamieszkujące na parterze i I-szym piętrze – bez opłat,

b) osoby zamieszkujące na II piętrze -50% skalkulowanej opłaty,

c) pozostałe osoby zamieszkujące w budynku – 100% skalkulowanej opłaty.

1.7.7 Wysokość opłaty miesięcznej przypadającej na lokal mieszkalny, za korzystanie z dźwigu, oblicza się dzieląc planowane koszty eksploatacji i konserwacji przez ilość osób zobowiązanych do uczestnictwa w pokrywaniu kosztów zamieszkujących w danym budynku, a następnie otrzymaną wielkość mnoży się przez ilość osób zamieszkujących w lokalu mieszkalnym.

1.7.8 Dla lokali użytkowych usytuowanych w budynkach wyposażonych w dźwigi oraz dla lokali mieszkalnych wykorzystywanych na prowadzenie działalności gospodarczej opłatę za użytkowanie dźwigu ustala się wg kalkulacji indywidualnej z uwzględnieniem rodzaju prowadzonej działalności.

1.7.9 Koszty remontów dźwigów osobowych ustala się na podstawie planu remontów a pokrywane są z funduszu remontowego.

2 Zasady kalkulacji kosztów stanowiących elementy kalkulacyjne stawki eksploatacyjnej.

2.1 Zasady kalkulacji kosztów energii elektrycznej ogólnego użytku.

Koszty energii elektrycznej ogólnego użytku obejmujące nieruchomość wspólną danej nieruchomości ustala się w oparciu o przewidywane koszty tj. o faktyczne zużycie w roku poprzednim z uwzględnieniem ewentualnych zmian cen przez dostawcę.

2.2 Zasady kalkulacji kosztów przeglądów technicznych budynków i usług kominiarskich.

2.2.1 Kalkulowane koszty przeglądów technicznych i usług kominiarskich ustala się w oparciu o obowiązujące przepisy oraz analizy cen rynkowych.

2.2.2 Koszty przeglądów i usług kominiarskich wykonanych na danej nieruchomości obciążają bezpośrednio daną nieruchomość a następnie poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

2.3 Zasady kalkulacji kosztów ubezpieczenia.

2.3.1 Koszty ubezpieczenia ustala się w oparciu o wartość przedstawionego do ubezpieczenia majątku Spółdzielni.

2.3.2 Koszty ubezpieczenia majątku części wspólnych danej nieruchomości obciążają poszczególne lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

2.3.3 Koszty ubezpieczenia majątku obejmującego nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni obciążają proporcjonalnie poszczególne nieruchomości, a następnie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

2.3.4 Koszty ubezpieczenia majątku obejmującego lokale użytkowe są uwzględnione w stawce czynszu lokali użytkowych.

2.4 Zasady kalkulacji kosztów bieżącej eksploatacji i konserwacji poszczególnych nieruchomości takich jak:

- a) legalizacja wodomierzy,
- b) dezynsekcja i deratyzacja,
- c) naprawa placyków gospodarczych,
- d) konserwacja,
- e) utrzymanie pogotowia dyżurnego,
- f) inne.

Wyżej wymienione koszty planowane są na podstawie faktycznie poniesionych kosztów z roku poprzedniego z uwzględnieniem przewidywanej zmiany cen usług.

Kosztami wymienionymi w punktach a, b, c i d obciążamy nieruchomości na których te koszty rzeczywiście zostały poniesione.

Pozostałymi kosztami są obciążane poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej danej nieruchomości, a następnie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

2.5 Zasady kalkulacji kosztów eksploatacji i konserwacji kosztów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

2.5.1 Do kosztów eksploatacji i bieżącej konserwacji nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni zaliczamy koszty:

- a) gospodarskiego utrzymania terenu,
- b) naprawa dróg, chodników i parkingów,
- c) naprawa placów zabaw,
- d) pielęgnacji trawników, żywopłotów, wycinki i pielęgnacji drzew,
- e) inne.

2.5.2 Koszty te planowane są na podstawie faktycznie poniesionych kosztów z roku poprzedniego z uwzględnieniem przewidywanej zmiany cen kosztów. Kosztami tymi są obciążane poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ogólnej powierzchni użytkowej danej nieruchomości, a następnie lokale proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

2.6 Zasady kalkulacji kosztów zarządzania zasobami Spółdzielni.

2.6.1 Do kosztów zarządzania zasobami Spółdzielni zalicza się wszystkie koszty ponoszone w celu właściwej obsługi mieszkańców:

- 1) Koszty wynagrodzeń;
 - a) koszty płac pracowników etatowych, za wyjątkiem pracowników zespołu ds. technicznej obsługi remontów oraz zespołu konserwatorów,
 - b) koszty narzutów na płace,
 - c) wynagrodzenia z tytułu umów o dzieło, umów zleceń,
 - d) koszty obowiązkowych odpisów od płac.
- 2) Koszty administracyjne:
 - a) telekomunikacja,
 - b) papier, koperty, znaczki i opłaty pocztowe,
 - c) prasa,
 - d) szkolenia, delegacje,
 - e) reprezentacja i reklama,
 - f) środki czystości i higieny,
 - g) prowizje bankowe,
 - h) badania okresowe,
 - i) opłaty sądowe, notarialne, administracyjne.
- 3) Koszty wyposażenia – koszty zakupu, amortyzacji, ubezpieczenia majątku itp,
- 4) Koszty organów samorządowych.
- 5) Pozostałe koszty.

2.6.2 Koszty zarządzania ustala się bazując na kosztach faktycznych okresu poprzedniego z uwzględnieniem przewidywanych zmian.

2.6.3 Koszty zarządzania obciążają lokale mieszkalne i pozostałą działalność proporcjonalnie do struktury przychodów. Koszty dotyczące lokali mieszkalnych obciążają poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ogólnej powierzchni użytkowej danej nieruchomości, a następnie lokale mieszkalne proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

VI. ZASADY TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZEM REMONTOWYM

1. Spółdzielnia tworzy jeden fundusz remontowy, prowadząc jednocześnie ewidencję naliczeń i kosztów na poszczególne nieruchomości.

1.1. Fundusz remontowy tworzy się z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni oraz z innych źródeł.

1.2. Wielkość odpisów na dany rok kalendarzowy ustala się w oparciu o zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan finansowo - rzeczowy remontów dotyczące danej nieruchomości i remontów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Plan opracowuje się w oparciu o potrzeby wynikłe w ramach corocznych przeglądów technicznych zasobów

spółdzielczych.

1.3. Wszystkie koszty remontów dotyczące danej nieruchomości obciążają daną nieruchomość i w całości ewidencjonowane są jako koszty danej nieruchomości.

1.4. W przypadku przeprowadzania remontu infrastruktury i braku możliwości wyodrębnienia kosztów poniesionych dla każdej nieruchomości, koszty dzielone są na wszystkie nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.

1.5. Koszty remontów nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni obciążają koszty wszystkich nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

1.6. Do kosztów funduszu remontowego zaliczamy także koszty zespołu ds. technicznej obsługi remontów oraz koszty zespołu konserwatorów obciążając koszty wszystkich nieruchomości proporcjonalnie do ich powierzchni. Wysokość tych kosztów, która przypada na lokale mieszkalne ustalana jest proporcjonalnie do wysokości przychodów z działalności opodatkowanej i zwolnionej od podatku od osób prawnych.

2. Koszty remontów lokali użytkowych pokrywane są z wpływów z tych lokali.

VII. ZASADY KALKULACJI KOSZTÓW DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ, OŚWIATOWEJ I KULTURALNEJ

1. Działalność społeczną, oświatową i kulturalną, zgodnie z zapisami statutowymi Spółdzielnia prowadzi w oparciu o opracowany przez Zarząd Spółdzielni plan roczny, który zatwierdza Rada Nadzorcza.
2. Źródłami finansowania działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej są naliczenia w opłatach eksploatacyjnych członków spółdzielni oraz pozostałe źródła takie jak:
 - a) dodatkowe wpłaty korzystających z działalności,
 - b) dotacje, subwencje, darowizny,
 - c) działalność gospodarcza,
 - d) inne źródła.
3. Wysokość naliczeń w opłacie eksploatacyjnej oblicza się dzieląc różnicę kosztów, która pozostała po odjęciu finansowania z pozostałych źródeł proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych członków spółdzielni.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Tomasz Magdziak

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Ryszard Płaza