

Regulamin Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy” w Pyskowicach.

I. Podstawa prawna :

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze /skrót w treści: **ups**/ (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych /skrót w treści: **uosm**/ (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.),
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali /skrót w treści: **uowl**/ (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.),
4. Ustawa z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości /skrót w treści: **uor**/ (tekst jednolity Dz. U. z 2002r. Nr 76 poz. 694 z późn. zm.)
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Łabędy” w Pyskowicach.
6. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych /skrót w treści: **uopdop**/ (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 54 poz. 654 z późn. zm.)

II. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. W związku z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych niniejszy regulamin określa zasady ustalania i rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi oraz ustalania wysokości opłat na rzecz członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie, spółdzielcze własnościowe lub prawo własności lokalu, właścicieli niebędących członkami Spółdzielni oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu.
2. Gospodarka nieruchomościami spółdzielczymi w rozumieniu regulaminu obejmuje lokale mieszkalne, a także lokale o innym przeznaczeniu stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni.

§ 2.

1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:
 - a) **lokalu mieszkalnym** – należy przez to rozumieć zgodnie z art. 2 ust. 2 uowl, wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Przez lokal mieszkalny rozumie się zarówno lokal mieszkalny wyodrębniony jak i niewyodrębniony.
 - b) **nieruchomości** – należy przez to rozumieć zgodnie z art. 42 ust. 3 pkt. 1 uosm, budynek wraz z gruntem przynależnym do tego budynku. Nieruchomość wielobudynkowa może być utworzona tylko wtedy, gdy budynki są posadowione w sposób uniemożliwiający ich rozdzielenie, lub działka, na której posadowiony jest budynek pozbawiona jest dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - c) **pomieszczeniu przynależnym** – należy przez to rozumieć zgodnie z art. 42 ust. 3 pkt. 2 uosm, pomieszczenia, które stanowią piwnice lub pomieszczenia



gospodarcze, o ile piwnica lub pomieszczenie gospodarcze jest w tym budynku przyporządkowane danemu lokalowi, a władający lokalem faktycznie piwnicę lub pomieszczenie gospodarcze użytkuje,

- d) **nieruchomości wspólnej** – należy przez to rozumieć zgodnie z art. 3 ust. 2 uowł, grunt oraz te części budynku i urządzenia, w obrębie oddzielnej nieruchomości mieszkalnej, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali. Do nieruchomości wspólnej zalicza się pozycje wymienione w załączniku nr 1 do niniejszego regulaminu.
- e) **udziale właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej** – zgodnie z art. 3 ust. 3 uowł, w/w udział odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi lub odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali nieruchomości.
- f) **powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego** - zgodnie z art. 3 ust. 3 uowł, odpowiada powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom użytkownika lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału,
- g) **pomieszczeniu przynależnym** – należy przez to rozumieć pomieszczenie stanowiące część składową lokalu nawet wtedy gdy do niego bezpośrednio nie przylega, ale jest położone w granicach nieruchomości gruntowej (w budynku lub poza nim),
- h) **użytkownik lokalu** – należy przez to rozumieć:
 - najemcę lokalu lub osobę używającą lokal, która posiada tytuł prawny do lokalu mieszkalnego wynikający z zawartej ze spółdzielnią umowy najmu,
 - właściciela (współwłaścicieli) lokalu stanowiącego przedmiot odrębnego prawa własności bez względu na to czy jest lub czy nie jest członkiem spółdzielni,
 - posiadacza (współposiadaczy) spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu spółdzielczego,
 - współlokatora – osobę której przysługuje tytuł prawny do używania lokalu wspólnie z innym lokatorem.
- i) **osobach zamieszkałych w lokalu** – należy przez to rozumieć osoby zameldowane na pobyt stały lub czasowy oraz osoby faktycznie przebywające w lokalu,
- j) **mieniu spółdzielni przeznaczonym do wspólnego korzystania** – należy przez to rozumieć nieruchomości, budowle, małą architekturę, zielen, drogi, chodniki, oświetlenie terenu, infrastrukturę techniczną będącą własnością Spółdzielni lub pozostającą w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni,
- k) **opłatach niezależnych** – należy przez to rozumieć opłaty za dostawę do lokalu energii cieplnej, wody, odprowadzania ścieków, gazu, wywozu nieczystości, podatku od nieruchomości,
- l) **eksploatacji lokalu (nieruchomości)** – należy przez to rozumieć zespół celowych działań organizacyjno - technicznych i ekonomicznych tj. np. czynności związane z bieżącą eksploatacją lokalu czyli dostarczanie wody, ogrzewania, sprzątania itd.,
- m) **utrzymaniu lokalu (nieruchomości)** – należy przez to rozumieć:



- konserwację mającą na celu utrzymanie nieruchomości w stanie przydatnym do użytku poprzez planowane lub doraźne zabezpieczenie przed szkodliwym oddziaływaniem czynników otoczenia, np. poprzez przeglądy i kontrole stanu obiektu, wymianę uszkodzonych lub zużywających się części,
- remonty, które są częścią składową utrzymania nieruchomości i obejmują czynności organizacyjno - techniczne mające na celu przywrócenie stanu przydatności do użytku.

- n) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania powodujące istotną zmianę cech użytkowych nieruchomości w drodze przebudowy, rozbudowy, rekonstrukcji, adaptacji, które to prace powodują trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkowa budynku lub lokalu,
- o) **inwestycjach** – rozumie się przez to nabyte aktywa w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających z przyrostu wartości tych aktywów, tzn. uzyskania z nich przychodu w formie odsetek lub innych pożytków.
- p) **kluczach rozliczeniowych** - rozumie się wielkość wyrażoną ilościowo lub wartościowo służącą jako podstawa rozliczenia kosztów pośrednich na przedmiot kalkulacji (np. lokal mieszkalny lub użytkowy). Klucz ten powinien być wielkością wyrażającą proporcjonalną zależność między danym przedmiotem kalkulacji a doliczaną kategorią kosztów pośrednich.

III. Zasady kwalifikowania składników kosztów i opłat.

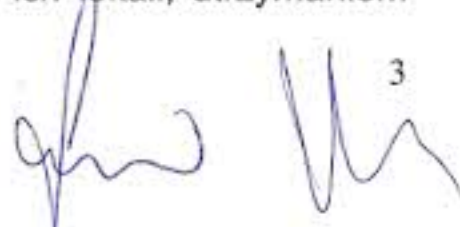
§ 3.

Jednostkę rozliczeniową kosztów stanowi:

- 1 m² powierzchni użytkowej lokalu - odnosi się do składników kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, odpisu na fundusz remontowy, podatku od nieruchomości oraz c.o. i c.w. – opłata stała, dotyczy zarówno lokalu wyodrębnionego jak i niewyodrębnionego,
- ilość osób zamieszkałych (tzn. osoby ciągle przebywające w danym lokalu) – stosuje się do kosztów wywozu nieczystości, zużycia zimnej i ciepłej wody w mieszkaniach nie opomiarowanych i ilości zużycia gazu,
- ilość urządzeń pomiarowych lub punktów poboru energii – stosuje się np. do kosztów eksploatacji instalacji azart i kosztów indywidualnego oświetlenia piwnic,
- udział w nieruchomościach wspólnych – dotyczy właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni,
- ilość mieszkań – np. koszty eksploatacji wodomierza zbiorczego wody,
- ilość przepracowanych roboczogodzin w ramach wykonawstwa własnego.

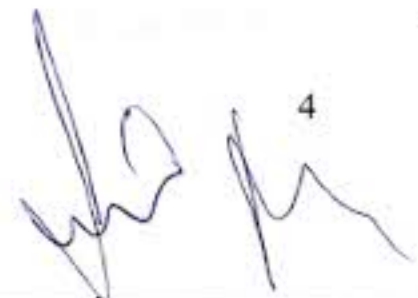
§ 4.

1. Członkowie spółdzielni i osoby niebędące członkami użytkujące lokale na podstawie spółdzielczych praw do lokalu, zobowiązani są uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. Właściciele lokali niebędący członkami spółdzielni są zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, utrzymaniem



i eksploatacją nieruchomości wspólnych oraz innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem punktu 4 niniejszego paragrafu.

3. W przypadku nie określenia tytułu wpłaty przez wpłacającego, Spółdzielnia dokonana wpłatę zaliczy w kolejności na poczet zadłużenia najdawniej wymagalnego wraz z odsetkami, w następnej kolejności pokrywa się koszty postępowania sądowego, egzekucyjnego i bieżące opłaty.
4. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali w częściach proporcjonalnych do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
5. Do pożytków i innych przychodów w nieruchomości wspólnej zalicza się w szczególności:
 - wynajem pomieszczeń wspólnych,
 - wynajem dodatkowych piwnic,
 - dzierżawę gruntów wchodzących w skład danej nieruchomości.
6. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążających członków Spółdzielni z uwzględnieniem współczynnika powierzchniowego oraz na inne cele zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
7. Do pożytków i innych przychodów Spółdzielni zalicza się w szczególności :
 - odsetki od lokat bankowych i innych,
 - dochody z wynajmu lokali użytkowych i innych,
 - dochody z tytułu dzierżawy gruntów,
 - dochody z tytułu zarządzania nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni na podstawie odrębnych umów,
 - inne dochody.
8. Różnica między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
9. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi własność lub współwłasność spółdzielni.
10. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.
11. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z odpisu na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości w zł/m² pow. użytkowej na podstawie kosztu planowanych remontów tych nieruchomości w ciężar kosztów poszczególnych nieruchomości w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej zatwierdzającej roczny plan gospodarczy Spółdzielni.
12. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni bez względu na tytuł prawny do lokalu.
13. Koszty remontów poszczególnych nieruchomości, pokrywane są ze środków funduszu remontowego w oparciu o zatwierdzone plany potrzeb remontowych w strategiach remontowych poszczególnych nieruchomości.



4

IV. Zasady rozliczania składników kosztów i opłat.

§ 5.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznego planu gospodarczego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.
2. W ramach planu gospodarczego Spółdzielnia sporządza plan kosztów i przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Przy sporządzaniu planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na dany rok uwzględnia się wynik z gospodarki zasobami z roku poprzedniego.
4. Plan kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi sporządza się w podziale na nieruchomości położone w obrębie osiedla.
5. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących danej nieruchomości oraz na podstawie odrębnych ewidencji rozliczanych zgodnie z przyjętymi kluczami rozliczeniowymi, przy czym zużyte materiały bezpośrednio, obciążają nieruchomości wg faktycznego zużycia.
6. ***Na wniosek wszystkich przedstawicieli danej nieruchomości, po zakończeniu roku kalendarzowego, Zarząd Spółdzielni przedstawi mieszkańcom uszczegółowioną informację w zakresie poniesionych kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, będącą rozszerzeniem informacji prezentowanej w kartach eksploatacji budynków. Informacja ta zostanie przedstawiona w terminie 1-go miesiąca od złożenia wniosku, nie wcześniej niż po 31 marca danego roku, w którym wniosek wpłynął.***

§ 6.

1. Podstawę do ustalenia wysokości opłat za używanie lokali stanowi roczny plan gospodarczy Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą na każdy rok kalendarzowy.
2. W oparciu o analizę kosztów poniesionych za 3 kwartały danego roku i przewidywanego wykonania do końca roku, Spółdzielnia sporządza plan gospodarczy na rok następny, który stanowi podstawę do ustalenia opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
3. Stawki opłat eksploatacyjnych ustala się odrębnie dla:
 - członków Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawa do lokali,
 - członków Spółdzielni będących właścicielami lokali,
 - właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni,
 - najemców lokali mieszkalnych stanowiących mienie Spółdzielni,
 - osób zajmujących lokale mieszkalne i użytkowe Spółdzielni bez tytułu prawnego,
4. Wysokość opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali ustala Rada Nadzorczą.
5. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów, Rada Nadzorczą na wniosek Zarządu może dokonać korekty planu i opłat za używanie lokali.



§ 7.

1. Koszty gospodarki zasobami lokalowymi zwane kosztami eksploatacji i utrzymania ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości ponoszą proporcjonalnie do udziału we współwłasności właściciele lokali bez względu na fakt bycia członkiem Spółdzielni, czy też po rezygnacji z członkostwa. Również członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu, osoby posiadające własnościowe prawo do lokalu nie będące członkami Spółdzielni oraz osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego, ponoszą koszty eksploatacji i utrzymania proporcjonalnie do powierzchni lokalu w danej nieruchomości.
Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólnej danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.
Koszty i przychody pozostałych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni ewidencjonuje się łącznie traktując jako jedną nieruchomość Spółdzielni.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania dzieli się na:
 - a) koszty bezpośrednie, które odnosi się wprost na właściwe miejsca ich powstawania (nieruchomości),
 - b) koszty pośrednie, które przepisuje się za pomocą odpowiednich kluczy rozliczeniowych do danej nieruchomości z podziałem na rodzaje lokali, części wspólne oraz mienie Spółdzielni.
3. Pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości odbywa się poprzez:
 - wnoszenie opłat przez wszystkich użytkowników lokali,
 - uzyskane pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
 - z uwzględnieniem osiągniętego wyniku GZM ($P > K$) przy planowaniu opłat na następny rok i osiągniętego wyniku finansowego z własnej działalności gospodarczej (dotyczy tylko członków spółdzielni), według uchwały Walnego Zgromadzenia.
4. Koszty remontów wykonywanych przez zespół konserwatorów lub systemem zleconym obciążają Fundusz Remontowy poszczególnych nieruchomości, według miejsca ich powstawania.
5. Koszty konserwacji bieżącej wykonywanej przez zespół konserwatorów lub systemem zleconym obciążają koszty eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości według miejsca ich powstawania.
6. Zarówno koszty konserwacji bieżącej wykonywanej przez zespół konserwatorów jak i koszty remontów dzieli się na:
 - a) koszty bezpośrednie utrzymania konserwatorów:
 - wynagrodzenie konserwatorów,
 - narzuty na wynagrodzenia, rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do czasu rzeczywiście przepracowanego przez konserwatorów na danych nieruchomościach, a w danym miesiącu według średniej stawki godzinowej wynagrodzenia konserwatora
 - materiały bezpośrednio wykorzystywane przez zespół konserwatorów rozlicza się według rzeczywiście poniesionych kosztów na danej nieruchomości,
 - b) koszty pośrednie utrzymania konserwatorów:
 - odpis na ZFŚS,
 - koszty BHP,
 - szkolenia,

6

- amortyzacja środków trwałych – utrzymanie pomieszczeń użytkowanych przez konserwatorów,
- usługi obce,
- koszty wynagrodzenia i narzuty za czas nieobecności w pracy (chorobowe, urlop płatny),
- inne niewymienione powyżej koszty, rozliczane są na wszystkie nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.

7. Koszty pośrednie w zakresie remontów oraz konserwacji bieżącej wykonywanej przez zespół konserwatorów w ramach wykonawstwa własnego rozliczane są na wszystkie nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w danej nieruchomości.

§ 8.

Klucze rozliczeniowe do rozliczenia kosztów pośrednich ustala Zarząd Spółdzielni.

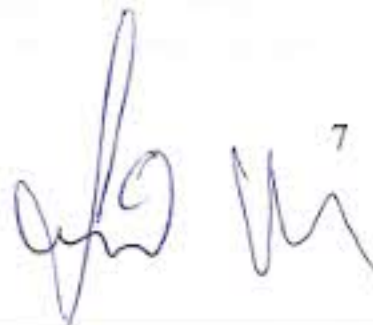
§ 9.

1. Opłaty z tytułu eksploatacji zasobów mieszkaniowych wnoszone przez użytkownika lokalu ustalane są na bazie kosztów objętych w danym roku planem gospodarczym i obejmują takie składniki jak:

- 1) amortyzacja środków trwałych,
- 2) materiały (np. na potrzeby eksploatacji zasobów mieszkaniowych materiały biurowe, druki, prenumeraty czasopism itp.),
- 3) energię elektryczną (np. na klatkach schodowych, piwnicach itp.),
- 4) usługi obce (np. telefony, opłaty pocztowe, prowizje bankowe, ogłoszenia prasowe, usługi prawnicze, konserwacje i naprawy sprzętu itp.),
- 5) ubezpieczenia majątkowe i pozostałe koszty niematerialne (np. składka do Związku Rewizyjnego),
- 6) opłaty skarbowe i sądowe,
- 7) delegacje i ryczałty,
- 8) wynagrodzenia,
- 9) narzuty od płac ujętych w poz. 8
- 10) odpis na ZFŚS,
- 11) świadczenia pracownicze,
- 12) podatek VAT,
- 13) odpis na remonty,
- 14) pozostałe koszty.

Pozostałe składniki, tj.:

- podatek od nieruchomości,
- energia cieplna,
- woda i kanalizacja,
- gaz,
- wywóz nieczystości,
- inne składniki (Azart, oświetlenie piwnic, zabudowa korytarza)



pokrywane są przez użytkownika lokalu poza tzw. stawką na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokalu do wysokości faktycznie ponoszonych przez spółdzielnię kosztów.

1. Stawki opłat eksploatacyjnych za lokale użytkowe ustalane są przez obydwie strony w drodze przetargów lub negocjacji – zasady określone są w umowach. W przypadku, gdy użytkownik lokalu wykorzystuje część lokalu mieszkalnego na działalność gospodarczą, odpłatność za powierzchnię wykorzystaną na ten cel ustala się jak dla lokali mieszkalnych, z uwzględnieniem podatku od nieruchomości zgodnie z przepisami w tym zakresie.

V. Ustalenie i rozliczenie wyniku finansowego

§ 10.

1. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – wynik zwolniony z opodatkowania na podstawie art.17 ust.1 pkt.44 uopdop.

1.1. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w art.4 ust. 1-2 i 4 usm., która to różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym (wg. art .6 ust.1 usm.).

1.2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości, obejmują:

- koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
- koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali.

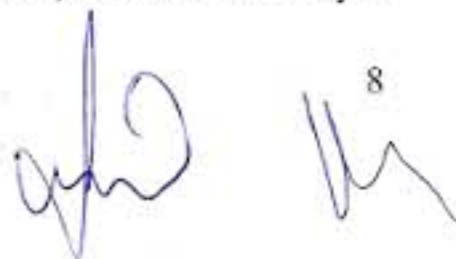
1.3. Koszt wynikający z odpisu na fundusz remontowy, Spółdzielnia zalicza do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

1.4. Wynik z działalności, o której mowa w pktach 1.2 i 1.3. Spółdzielnia ustala i rozlicza zgodnie z treścią art.6 ust.1 usm, jako działalność zwolnioną od podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art.17 ust.1 pkt 44 uopdop.

1.5. Koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obejmują:

- koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali, w stosunku do których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali,
- koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali właścicieli (wyodrębniona własność),
- koszty i przychody lokali mieszkalnych zajmowanych na podstawie umowy najmu (przychody do wysokości kosztów),
- koszty i przychody lokali zajmowanych bez tytułu prawnego (przychody do wysokości kosztów).

1.6. Wynik, jaki uzyskuje Spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości powstaje jako suma wyników z poszczególnych nieruchomości, i w takim samym



układzie jest prezentowany w „rachunku zysków i strat” jako „zmiana stanu produktów”. Wynik ten nie jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni i rozlicza się go zgodnie z art.6 ust.1 ujm jako:

- nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, w aktywach bilansu, jako koszty zwiększające koszty roku następnego, w wielkości wynikającej z zapisów konta 647 – „rozliczenia międzyokresowe ujemnego wyniku nieruchomości” wg. dekretu: 647/490
- lub nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w pasywach bilansu jako przychody zwiększające przychody roku następnego w wielkości wynikającej z konta 845- „rozliczenia międzyokresowe przychodów” wg. dekretu: 860/ 845.

1.7. Aktywowanie z rozliczeń międzyokresowych kosztów, względnie przychodów należy dokonać pod datą zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni poprzez:

a) zarachowanie nadwyżki kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości – do kosztów roku następnego, zapisem:

- Wn konto 500 - „Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi”
- Ma konto 647 - „Rozliczenie okresowe ujemnego wyniku finansowego nieruchomości”,

b) zarachowanie nadwyżki przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości – do przychodów roku następnego, zapisem:

- Wn konto 845 - „Rozliczenie okresowe dodatniego wyniku finansowego nieruchomości”
- Ma konto 700 - „Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości”.

2. Wynik z gospodarki mediami

2.1. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu zużycia:

- energii cieplnej (c.o. i c.w.u.),
- zużycia wody i odprowadzenia ścieków.

2.2. Wynik gospodarki mediami podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali mieszkalnych-odbiorcami mediów na koniec roku obrotowego i wynosi „0”.

2.3. Różnice powstałe pomiędzy pobranymi zaliczkami a rzeczywistymi kosztami zużycia energii cieplnej i wody podlegają zwrotowi lub dopłacie, w zależności od tego czy wykazują nadwyżkę opłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami (zwrot), czy nadwyżkę kosztów nad opłatami zaliczkowymi (dopłata).

2.4. Ewidencja rozliczeń z tytułu zużycia wody, odprowadzenia ścieków i energii cieplnej odbywa się poprzez:

- konta zespołu 2

- rozrachunki z tytułu zużycia wody, odprowadzenia ścieków ,
- rozrachunki z tytułu zużycia energii cieplnej ,

i konta zespołu 7

- opłaty na pokrycie kosztów zużycia wody, odprowadzenia ścieków,
- opłaty na pokrycie kosztów zużycie energii cieplnej.

2.5. Zasady ustalania i rozliczania wyniku finansowego dla lokali mieszkalnych dotyczą także lokali użytkowych.

2.6. Nierozliczone rozrachunki z użytkownikami lokali mieszkalnych- odbiorcami mediów prezentowane są w bilansie rocznym w pozycji B.II. Należności krótkoterminowe lub B.II. Zobowiązania krótkoterminowe. Szczegółowa specyfikacja

rozzrachunków jest przedstawiona w Dodatkowych informacjach do sprawozdania finansowego.

3. Wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi – wynik nie objęty zwolnieniem z opodatkowania na podstawie art.17 ust.1 pkt.44 uopdop.

3.1. Wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi ustala się poprzez zestawienie wszystkich przychodów i kosztów z tej działalności i ustalenie różnicy.

3.2. W grupie przychodów w/w działalności gospodarczej rozróżniamy:

1) Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej;

a) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, uzyskuje się z części wspólnej, którą stanowią grunty oraz części i urządzenia służące do wspólnego użytku wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, są to w szczególności:

- dochody z wynajmowania powierzchni na reklamy (ściany budynków, dachy, ogrodzenia, itp.),
- najem piwnic dodatkowych, suszarni, wózkowni, zsyków itp.,
- najem miejsc na dachach na anteny telefonii komórkowej, satelitarnej itp.,
- dzierżawa gruntu pod działalność usługową lub garaże (dotyczy gruntu w obrębie wydzielonej nieruchomości),
- inne dotyczące części wspólnej nieruchomości.

b) uwzględniając treść art.5 ust.1 usm według, którego pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej, należy prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej.

2) Przychody z mienia Spółdzielni z tytułu:

- najmu lokali użytkowych wraz z przynależną działką lub prawem użytkowania gruntu,
- najmu wolnych pomieszczeń w budynkach mieszkalnych i administracyjnych,
- dzierżawy gruntów nie objętych spółdzielczymi prawami majątkowymi,
- udostępnieniu ścian budynków i ogrodzeń oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących mienie spółdzielni),
- inne (dotyczące mienia spółdzielni).

3) Pozostałe przychody z tytułu:

- usług zarządzania (administrowania) na zlecenie obcych właścicieli budynków,
- świadczonych usług na rzecz członków, właścicieli i najemców,
- inne.

3.3. Otrzymane przychody z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni (zysk brutto) i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającemu opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

3.4. Rozróżnienie w grupie przychodów z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi ma znaczenie w podziale wyniku finansowego. Sumę pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej, wykazuje się w sprawozdaniu rocznym jako część składową wyniku Spółdzielni i po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych oraz zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie, przeznacza się na zwiększenie przychodów poszczególnych

nieruchomości (konta 7...) lub zasilenie funduszu remontowego danej nieruchomości.

3.5. Na wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi składają się również:

- wynik z działalności operacyjnej,
- wynik z operacji finansowych.

3.6. Wynik z działalności operacyjnej – *wynik nie podlegający zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art.17 ust. 1 pkt. 44 uopdp.*

1) W oparciu o treść art.3 ust.1 pkt.32 uor. za pozostałe koszty i przychody operacyjne traktuje się koszty i przychody pośrednio związane z działalnością operacyjną spółdzielni. Stanowią je w szczególności koszty i przychody związane:

- a) ze zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych, a także z utrzymaniem i zbyciem nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych, zaliczanych do inwestycji,
- b) z odpisaniem należności i zobowiązań przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych z wyjątkiem należności i zobowiązań o charakterze publicznoprawnym nie obciążających kosztów,
- c) z utworzeniem i rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi,
- d) z odpisami aktualizacyjnymi wartość aktywów i ich korektami, z wyjątkiem odpisów obciążających koszty wytworzenia sprzedanych produktów lub sprzedanych towarów, koszty sprzedaży lub koszty finansowe,
- e) z odszkodowaniami, karami, grzywnami,
- f) z przekazaniem lub otrzymaniem nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny aktywów, w tym także środków pieniężnych na inne cele niż nabycie lub wytworzenie środków trwałych, środków trwałych w budowie albo wartości niematerialnych i prawnych.

2) Do pozostałych kosztów operacyjnych Spółdzielnia zalicza między innymi:

- koszty sądowe,
- odszkodowania wypłacone, kary (w oparciu o wyroki sądowe),
- zaniechane inwestycje,
- aktualizację należności,
- wartość nie umorzona środków trwałych przy sprzedaży, likwidacji itp.,
- darowizny (podarowane środki pieniężne, nieodpłatne usługi, nieodpłatnie przekazane środki trwałe, materiały itp.).

3) Do pozostałych przychodów operacyjnych Spółdzielni zalicza się między innymi:

- zwrot kosztów sądowych
- odszkodowania otrzymane,
- sprzedaż środków trwałych,
- otrzymane darowizny,
- sprzedaż złomu,
- inne przychody osiągnięte sporadycznie (kilkudniowa dzierżawa gruntu, itp.).

Wynik pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych, stanowi element składowy wyniku finansowego spółdzielni. Zwolnieniu podlega dochód dot. zasobów mieszkaniowych zgodnie z art. 17 ust.1 pkt 44 uopdp.

3.7. Wynik z operacji finansowych – *wynik nie podlegający zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art.17 ust. 1 pkt. 44 uopdp za wyjątkiem odsetek za nieterminowe wnoszenie opłat za lokale mieszkalne.*

1) W oparciu o treść art.42 ust.3 uor. wynik operacji finansowych stanowi różnicę między przychodami finansowymi a kosztami finansowymi.



W wyniku finansowym wykazuje się wszystkie odsetki i prowizje należne oraz zrealizowane na dzień bilansowy, w tym także odsetki od lokat środków pieniężnych na rachunkach bankowych, z wyjątkiem odsetek od środków zakładowego funduszu świadczeń socjalnych (ZFŚS), które zwiększają ten fundusz. Są to także odsetki należne lub już otrzymane z tytułu zwłoki w zapłacie, z wyjątkiem tych, które wynikają z rozrachunków z tytułu środków trwałych w budowie – za czas trwania budowy.

2) Przychody finansowe Spółdzielni stanowią w szczególności:

- odsetki za nieterminowe wniesienie opłat za lokale mieszkalne i użytkowe
- odsetki bankowe (oprocentowanie rachunku bankowego),
- oprocentowanie lokat terminowych,
- inne wg art.42 ust.3 uor

3) Koszty finansowe Spółdzielni stanowią w szczególności:

- odsetki za nieterminowe zapłaty dostawcom usług,
- odsetki budżetowe,
- odsetki bankowe (od kredytów),
- inne wg art. 42 ust. 3 uor

4) Wynik operacji finansowych stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni.

4. Wynik ze zdarzeń nadzwyczajnych – *wynik nie podlegający zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art.17 ust. 1 pkt. 44 uopdp.*

4.1. W oparciu o treść art.3 ust.1 pkt. 33 uor. straty i zyski nadzwyczajne powstają na skutek zdarzeń trudnych do przewidzenia, poza działalnością operacyjną jednostki i niezwiązane z ogólnym ryzykiem jej prowadzenia.

W Spółdzielni mogą je stanowić:

- otrzymane odszkodowania za straty powstałe na skutek zdarzeń losowych,
- straty w wyniku burzy, kradzieży itp.

4.2. Wynik strat i zysków nadzwyczajnych stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni.

5. Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego (nadwyżki bilansowej)

5.1. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni oraz dokonuje podziału wyniku finansowego, na który składają się:

- wyniki z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej,
- wyniki z pożytków i innych przychodów z innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

5.2. Pożytki i przychody z innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi po opodatkowaniu zgodnie z art.5 ust. 2 uor Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

5.3. Aby ustalić wynik finansowy, Spółdzielnia na podstawie prowadzonej ewidencji dokonanych przez nią operacji w zakresie kosztów i przychodów sporządza:

- wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w oparciu o zapis art. 6 ust.1 uor i art.17 ust.1 pkt 44 uopdp,
- wynik gospodarki mediami (energia cieplna, woda i odprowadzenie ścieków).

VI. Finansowanie działalności Spółdzielni

§ 11.

1. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie jej członków

1.1. Spółdzielnia jest zarządcą nieruchomości, których jest właścicielem lub współwłaścicielem, a także tych nieruchomości, w których właścicielami lokali są członkowie Spółdzielni.

Swoje zadanie określone w art.1 ust.3 u.s.m. Spółdzielnia realizuje poprzez:

- utrzymanie budynków mieszkalnych w należytym stanie technicznym,
- utrzymanie mienia Spółdzielni w należytym stanie technicznym,
- utrzymanie terenów przyległych do budynków,
- dostarczenie mediów do lokali (energia cieplna, woda; odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości, domofon, antena zbiorcza).

1.2. Koszty tej działalności spółdzielnia finansuje środkami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w częściach przypadających na lokale danej nieruchomości, według zasad zawartych w treści art.4 ust.1, 1^a, 2 i 4 u.s.m. Zasady te dotyczą także najemców lokali mieszkalnych oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego (jeżeli opłaty ponoszone są w wysokości kosztów).

1.3. Składnikiem opłaty eksploatacyjnej jest również odpis na fundusz remontowy, który Spółdzielnia tworzy oraz obciąża użytkowników lokali, na podstawie art.6 ust.3 u.s.m. Koszty remontów poszczególnych nieruchomości, pokrywane są ze środków funduszu remontowego w oparciu o zatwierdzone plany potrzeb remontowych zasobów Spółdzielni.

1.4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat wg pkt.1-4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Wynik ten jest zwolniony z opodatkowania (art. 17 ust. 1 pkt. 44 u.o.p.d.p.) i nie jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni.

2. Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tych nieruchomości

2.1. Działalność ta prowadzona jest na podstawie umowy o administrowanie (zarządzanie) nieruchomością, zawartej z właścicielem tej nieruchomości (np. wspólnota mieszkaniowa).

2.2. Wszelkie koszty poniesione na tę działalność pokryte są przychodami z opłat za świadczone usługi, których wysokość zawarta jest w umowach z odbiorcami usług.

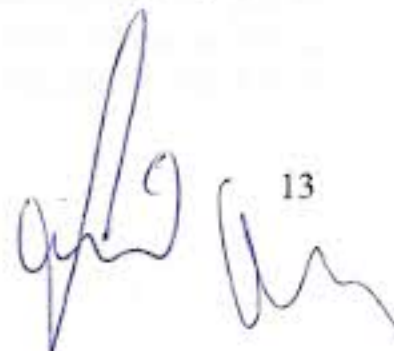
2.3. Uzyskany wynik jest elementem wyniku finansowego Spółdzielni

2.4. Zarządzanie nieruchomościami musi generować dodatni wynik finansowy dla Spółdzielni.

3. Wynajem nieruchomości na własny rachunek

3.1. Działalność w tym zakresie oparta jest o zwarte umowy z odbiorcami usług, z tytułu:

- najmu lokali użytkowych wraz z przynależną działką lub prawem użytkowania gruntu,
- dzierżawy gruntów nie objętych spółdzielczymi prawami majątkowymi,
- najmu wolnych pomieszczeń w budynkach administracji osiedlowej,
- udostępnienia ścian budynków i ogrodzenia oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących mienie spółdzielni),
- najmu garaży będących własnością Spółdzielni bez prawa do przydziału własności,
- innych, dotyczących mienia Spółdzielni,



3.2. Koszty działalności wynajmu nieruchomości na własny rachunek, pokrywane są przychodami z opłat, których wysokość określona jest w umowach zawartych z kontrahentami.

3.3. Uzyskany wynik musi być wartością dodatnią.

3.4. Uzyskany wynik jest elementem wyniku finansowego Spółdzielni.

VII. Fundusze Spółdzielni

§ 12.

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- fundusz udziałowy,
- fundusz zasobowy,
- fundusz zasobów mieszkaniowych,
- fundusz wkładów mieszkaniowych,
- fundusz wkładów budowlanych,
- fundusz wkładów zaliczkowych,
- fundusz remontowy spółdzielni,
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

Fundusz udziałowy, wkładów mieszkaniowych, wkładów budowlanych, wkładów zaliczkowych to fundusze własne członków Spółdzielni i osób nie będących członkami Spółdzielni, które podlegają zwrotowi przy wystąpieniu ze Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami usm.

Fundusze własne Spółdzielni wykazywane są w bilansie sumą zbiorczą w pozycji A.I. Kapitał (fundusz) podstawowy.

Fundusz zasobowy, fundusz zasobów mieszkaniowych to fundusze zapasowe Spółdzielni. Fundusze zapasowe Spółdzielni wykazywane są w bilansie sumą zbiorczą w pozycji A.IV.

Kapitał (fundusz) zapasowy.

1.1. Fundusz udziałowy

1. Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków Spółdzielni. Zasady tworzenia i wykorzystania funduszu udziałowego określa statut Spółdzielni. Wysokość udziału uchwała Walne Zgromadzenie.

2. Fundusz udziałowy służy do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni.

3. Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:

- a) zwrotu udziałów członkowskich,
- b) przeznaczeniu funduszu na pokrycie straty bilansowej, w części przekraczającej fundusz zasobowy.

1.2. Fundusz zasobowy

Fundusz zasobowy tworzy się z następujących tytułów:

- wpisowego – wnoszonego przez członków w wysokości określonej w statucie,
- aktualizacji wyceny środków trwałych służących do całokształtu działalności Spółdzielni,
- nadwyżki bilansowej /na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego/.

Środki funduszu zasobowego pochodzące z wpłaty wpisowego i nadwyżki bilansowej służą do finansowania bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni oraz na pokrycie straty bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

Fundusz zasobowy pomniejsza się o:



1. Fundusz zasobów mieszkaniowych finansuje budynki mieszkalne wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, wybudowane z udziałem środków publicznych, w stosunku do których ma zastosowanie zapis art.10 ust.2 um.

2. Fundusz zasobów mieszkaniowych finansuje budynki mieszkalne wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przekazane Spółdzielni nieodpłatnie na mocy ustawy o przekazywaniu zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe i ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi skarbu państwa.

1.4. Fundusz wkładów mieszkaniowych

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych finansuje część kosztów budowy lokali mieszkalnych - zgodnie z art. 10 ust. 1,2 um.

2. Fundusz wkładów mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy:

- z wpłat wkładów mieszkaniowych wniesionych przez członków Spółdzielni,
- z należnych lecz nie wniesionych przez członków Spółdzielni wkładów mieszkaniowych z tyt. spłaty kredytu zaciągniętego na budowę lokalu, zgodnie z art.36 ust.1, 2 uor.

1.5. Fundusz wkładów budowlanych

1. Fundusz wkładów budowlanych finansuje w całości koszty budowy lokali mieszkalnych zgodnie z art.18 ust.1, 2 um.

2. Fundusz wkładów budowlanych Spółdzielnia tworzy:

- z wpłat wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni,
- z należnych lecz nie wniesionych przez członków Spółdzielni wkładów budowlanych z tyt. spłaty kredytu zaciągniętego na budowę lokalu, zgodnie z art.36 ust.1, 2 uor.

1.6. Fundusz wkładów zaliczkowych

Fundusz wkładów zaliczkowych tworzony jest w przypadku rozpoczęcia nowych inwestycji mieszkaniowych.

1.7. Fundusz remontowy spółdzielni

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali (art.6 ust.3 um).

2. Tworzenie i wykorzystanie środków funduszu remontowego określa szczegółowy regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3. Na wniosek wszystkich przedstawicieli danej nieruchomości, po zakończeniu roku kalendarzowego, Zarząd Spółdzielni przedstawia mieszkańcom szczegółową informację w zakresie istotnych wydatków finansowanych w ramach funduszu remontowego, będącą uszczegółowieniem informacji prezentowanej w kartach eksploatacji budynków. Informacja ta zostanie przedstawiona w terminie 1-go miesiąca od złożenia wniosku, nie wcześniej niż po 31 marca danego roku, w którym wniosek wpłynął.

1.8. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

1. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony jest z tytułu odpisu w ciężar kosztów według zasad określonych w ustawie o zakładowym funduszu

świadczeń socjalnych, odsetek od pożyczek dla pracowników oraz innych wpływów.

2. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych jest wydatkowany na pomoc dla pracowników znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej, pożyczki na remonty

mieszkań i inne cele określone w Regulaminie Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych.

3. Szczegółowe zasady gospodarki funduszem świadczeń socjalnych określa odrębny regulamin.

VIII. Postanowienia końcowe

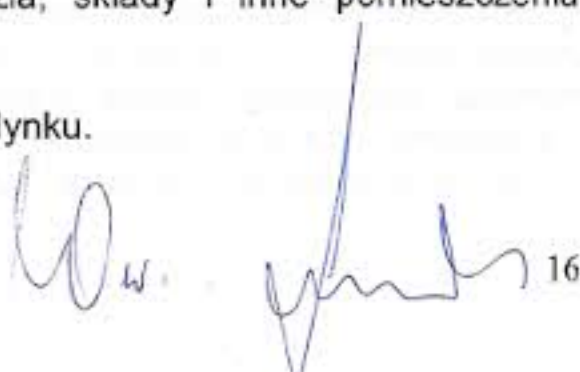
1. Niniejszy regulamin zatwierdzono Uchwałą RN Nr 31/2011 w dniu 22.11.2011 r. - protokół Nr 11/2011.
2. Traci moc „Regulamin zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami spółdzielczymi oraz opłat wnoszonych do Spółdzielni” zatwierdzony Uchwałą RN nr 169/05 w dniu 14.06.2005 r.
3. Zmiany do regulaminu (par. 5 pkt. 6; par. 12 pkt. 1.7. ppkt. 3) zatwierdzono Uchwałą RN Nr 5 w dniu 23.02.2015r. – protokół Nr 2/2015. Jednocześnie przyjęto tekst jednolity regulaminu.

Załącznik nr 1.

Struktura rodzajowa nieruchomości wspólnej

Do nieruchomości wspólnej, stanowiącej współwłasność SM i osób będących właścicielami lokali stanowiących odrębną nieruchomość zalicza się:

1. Klatki schodowe, korytarze, hole, przejścia, prześwity i bramy oraz inne rozwiązania służące do komunikacji wewnętrznej w granicach nieruchomości budynkowej.
2. Piwnice, strychy, schowki, wózkarnie jeżeli nie zostały uznane za pomieszczenia przynależne.
3. Pralnie i suszarnie, kotłownie, składy opału, pomieszczenia węzłów cieplnych, rozdzielni elektroenergetycznych, wodomierzy itp.
4. Odrębne pomieszczenia powstałe w wyniku zabudowy, adaptacji lub wydzielenia z pomieszczeń wymienionych w pkt. 1-3.
5. Dozorcówki niebędące samodzielnymi lokalami i nie wliczone do powierzchni użytkowej budynku.
6. Schrony i ukrycia służące mieszkańcom danego budynku.
7. Garaże, jeżeli ich powierzchnia nie była uwzględniona w ogólnej powierzchni użytkowej budynku stanowiącej podstawę do obliczania udziału we współwłasności i ceny lokalu.
8. Pomieszczenia zsypów, komórki na narzędzia, składy i inne pomieszczenia gospodarcze służące danej nieruchomości.
9. Dźwigi oraz szyby i maszynownie.
10. Fundamenty i inne elementy posadowienia budynku.



16

8. Pomieszczenia zsypów, komórki na narzędzia, składy i inne pomieszczenia gospodarcze służące danej nieruchomości.
9. Dźwigi oraz szyby i maszynownie.
10. Fundamenty i inne elementy posadowienia budynku.
11. Ściany konstrukcyjne wraz z tynkami zewnętrznymi i elementami architektonicznymi oraz tynkami wewnętrznymi w pomieszczeniach należących do nieruchomości wspólnej.
12. Ściany działowe z wyjątkiem ścian usytuowanych wewnątrz poszczególnych lokali.
13. Dachy wraz z ich konstrukcją nośną i stropodachy oraz rynny, obróbki blacharskie, ławy kominiarskie itp.
14. Balkony, loggie, tarasy i balustrady.
15. Stropy między poszczególnymi kondygnacjami.
16. Przewody kominowe (spalinowe i wentylacyjne) wraz z kominami, bez kratek wentylacyjnych.
17. Instalacje centralnego ogrzewania (z wyjątkiem instalacji etażowych) wraz z grzejnikami.
18. Węzły ciepłe nie stanowiące własności dostawcy energii ciepłej wraz ze związanymi z nimi urządzeniami.
19. Instalacje gazowe od głównego zaworu do indywidualnego licznika na wejściu do lokalu, a w przypadku jego braku do pierwszego zaworu odcinającego w lokalu, a także instalacji gazowa w pomieszczeniach wspólnych np. pralni.
20. Instalacja elektryczna od złącza do indywidualnego licznika na wejściu do lokalu, w tym instalacja elektryczna w pomieszczeniach wspólnych (zob. pkt. 1-9) oraz urządzenia oświetleniowe umieszczone na zewnętrznych ścianach budynku.
21. Instalacja wodociągowa od pierwszego zaworu za wodomierzem głównym w lokalu – przy braku wodomierza od pierwszego zaworu licząc od trójnika, od którego odchodzi instalacja odrębnego lokalu (włącznie z zaworem).
22. Instalacja centralnej ciepłej wody od pierwszego zaworu za wymiennikiem lub rozdzielaczem w węźle cieplnym do indywidualnego wodomierza służącego do pomiaru wody zużytej w lokalu – przy braku wodomierza do pierwszego zaworu licząc od trójnika, od którego odchodzi instalacja odrębnego lokalu (włącznie z zaworem).
23. Instalacja kanalizacyjna od pierwszej studzienki rewizyjnej, w tym piony, podłączenia lokali w części znajdującej się poza tymi lokalami oraz syfony stropowe lecz z wyłączeniem odcinków służących poszczególnym lokalom i znajdujących się w obrębie tych lokali, a także zewnętrzne i ewentualnie wewnętrzne rury spustowe.
24. Inne instalacje finansowane ze wspólnych środków Spółdzielni bez urządzeń i osprzętu w lokalach np. instalacja odgromowa, antena zbiorcza, instalacja domofonowa.

Borys Budka
radca prawny
KT 2552

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
"LABĘDY" W PYSKOWICACH
44-120 Pyskowice, ul. Szpitalna 21A
tel. 32/ 233 90 00, 666 023 041
fax 32/333 05 94
REGON 000889054 NIP 631-010-04-95