Regulamin

Rozliczania kosztów i przychodów oraz zasad ustalania op?at za u?ytkowanie lokali.

Rada Nadzorcza Spó?dzielni Mieszkaniowej „Bie?czyce” dzia?aj?c na podstawie:

- Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spó?dzielcze z pó?niejszymi zmianami,
- Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spó?dzielniach mieszkaniowych z pó?niejszymi zmianami,
- Statutu Spó?dzielni Mieszkaniowej „Bie?czyce”,

ustala zasady:

S?owniczek

§ 1

Ilekro? jest mowa w niniejszym Regulaminie o:

1. **Ustawie** - nale?y przez to rozumie? Ustaw? z dnia 15 grudnia 2000r o spó?dzielniach mieszkaniowych, z pó?niejszymi zmianami.

2. **Spó?dzielni** - nale?y przez to rozumie? Spó?dzielni? Mieszkaniow? „Bie?czyce”.

3. **Nieruchomo?ciach** - nale?y przez to rozumie? wyodr?bnione nieruchomo?ci b?d?ce

w zarz?dzie Spó?dzielni na podstawie art. 1 ust 3 Ustawy, których wykaz stanowi za??cznik nr 1 do tego Regulaminu.

4. **Mieniu Spó?dzielni** - nale?y przez to rozumie? nieruchomo?ci okre?lone w Uchwale Zarz?du Spó?dzielni Nr 80/41/2005 z dnia 12 pa?dziernika 2005r. której kopia stanowi za??cznik nr 2 do niniejszego regulaminu.

5. **Lokalach** - nale?y przez to rozumie? lokale mieszkalne, lokale u?ytkowe, w tym gara?e stanowi?ce cz??? budynku mieszkalnego oraz gara?e znajduj?ce si? w oddzielnych nieruchomo?ciach, które s? przedmiotem uchwa? Zarz?du Spó?dzielni podj?tych

na podstawie art. 42 Ustawy.

6. **Planie gospodarczym Spó?dzielni** - nale?y przez to rozumie? uchwalony przez Rad? Nadzorcz? roczny, rzeczowo – finansowy plan kosztów i przychodów eksploatacji

Phoca PDF

i utrzymania wszystkich nieruchomo?ci zarz?dzanych przez Spó?dzielni?.

7. **Planie gospodarczym nieruchomo?ci** - nale?y przez to rozumie? uchwalony przez Rad? Nadzorcz? roczny, rzeczowo – finansowy plan kosztów i przychodów dla ka?dej nieruchomo?ci zarz?dzanej przez Spó?dzielni?.

8. **U?ytkownikach lokali** - nale?y przez to rozumie? cz?onków Spó?dzielni, którym przys?uguj? spó?dzielcze prawa do lokali oraz prawa odr?bnej w?asno?ci lokali, w?a?cicieli lokali nie b?d?cy cz?onkami Spó?dzielni, osoby nie b?d?ce cz?onkami, którym przys?uguj? spó?dzielcze w?asno?ciowe prawa do lokali w Spó?dzielni oraz najemcy lokali i osoby nie posiadaj?ce tytu?u prawnego do lokali.

Postanowienia ogólne

§ 2

1. Rozliczenia z u?ytkownikami lokali kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania nieruchomo?ci oraz wp?ywów i wydatków funduszu remontowego, o których mowa

w art. 4 ust 1, 11, 2 i 4 i art. 6 ust. 3 Ustawy, dokonywane s? w nast?puj?cych grupach rozliczeniowych:

1) Rozliczania kosztów i przychodów eksploatacji nieruchomo?ci,

2) Rozliczania kosztów i odpisów na fundusz remontowy nieruchomo?ci okre?lone

w innym regulaminie,

3) Rozliczania kosztów i przychodów energii cieplnej okre?lone w innym regulaminie,

4) Rozliczania kosztów i przychodów dostawy wody i odbioru ?cieków,

5) Rozliczania kosztów i przychodów gminnego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi,

6) Rozliczenia kosztów i przychodów eksploatacji d?wigów osobowych,

7) Rozliczenia kosztów i przychodów podatków od gruntu i nieruchomo?ci,

8) Rozliczania kosztów i przychodów eksploatacji domofonów,

9) Rozliczania kosztów i przychodów innych dzia?alno?ci okre?lonych Ustaw?.

2. Spó?dzielnia nie rozlicza kosztów i przychodów dotycz?cych us?ug teletechnicznych

i indywidualnych us?ug ubezpieczeniowych, po?rednicz?c jedynie w uiszczaniu op?at od u?ytkowników lokali do us?ugodawców tych us?ug.

Phoca PDF

§ 3

1. Okresem rozliczeniowym kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rok kalendarzowy, z wyj?tkiem rozlicze? z tytu?u dostawy wody i odprowadzenia ?cieków oraz kosztów systemu gospodarowania odpadami komunalnymi, których to rozlicze? dokonuje si?, co sze?? miesi?cy.

2. Zarz?d Spó?dzielni prowadzi odr?bnie dla ka?dej nieruchomo?ci ewidencj? i rozliczanie przychodów i kosztów, o których mowa w § 2 ust. 1 .

3. Wysoko?? op?at zale?nych od Spó?dzielni i odpisów na fundusz remontowy przeznaczonych na pokrycie planowanych do poniesienia kosztów, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt. 1, 2 i 6 ustalana jest przez Rad? Nadzorcz? na podstawie:

1) rocznego, rzeczowo – finansowego planu kosztów i przychodów zarz?dzania nieruchomo?ciami, w sk?ad którego wchodz? rzeczowo – finansowe plany kosztów

i przychodów poszczególnych nieruchomo?ci,

2) niniejszego regulaminu rozliczania kosztów i przychodów oraz zasad ustalania wysoko?ci op?at za u?ytkowanie lokali.

4. Op?aty niezale?ne od Spó?dzielni przeznaczone na pokrycie kosztów, o których mowa

w § 2 ust. 1 pkt. 3, 4, 5, 7, 8 i 9 wprowadzane s? przez Zarz?d Spó?dzielni na podstawie stosownych przepisów ustawowych, wykonawczych, przepisów prawa miejscowego, cenników i taryf oraz Regulaminu rozliczania kosztów zakupu energii cieplnej, o którym mowa w § 148 ust. 7 statutu.

5. Je?li po uchwaleniu rocznych planów gospodarczych nieruchomo?ci zachodz? zmiany

w warunkach gospodarki rynkowej, to Rada Nadzorcza mo?e dokonywa? korekt tych planów oraz wymiaru op?at zale?nych od Spó?dzielni.

§ 4

1. U?ytkownicy lokali uczestnicz? w pokrywaniu kosztów zwi?zanych z eksploatacj?

i utrzymaniem nieruchomo?ci w cz??ciach przypadaj?cych na ich lokale, eksploatacj?

i utrzymaniem nieruchomo?ci stanowi?cych mienie spó?dzielni przez uiszczanie op?at zgodnie z postanowieniami statutu.

Phoca PDF

2. W przypadku zmiany u?ytkownika lokalu (obrót wtórny) nabywca prawa do lokalu zobowi?zany jest powiadomi? Spó?dzielni? o tym fakcie.

3. Spó?dzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obci??aj? koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowi?zek ?wiadczenia na fundusz remontowy obci??a wszystkich u?ytkowników lokali.

§ 5

1. Na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomo?ci przypadaj?cych na poszczególne lokale ich u?ytkownicy (z wyj?tkiem najemców lokali) wnosz? comiesi?czne op?aty na bie??ce pokrycie:

1) kosztów eksploatacji nieruchomo?ci,

2) kosztów na fundusz remontowy nieruchomo?ci,

3) kosztów dostawy wody i odbioru ?cieków oraz realizacji odczytów i prowadzenia rozlicze?,

4) kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi,

5) kosztów eksploatacji d?wigów osobowych,

6) kosztów podatków i op?at lokalnych,

7) kosztów eksploatacji domofonów,

8) kosztów innych dzia?alno?ci okre?lonych Ustaw?.

2. Najemcy lokali mieszkalnych oraz lokali u?ytkowych wnosz? op?aty w wysoko?ci okre?lonej w umowie najmu, z tym ?e nie mog? one by? ni?sze ni? op?aty którymi obci??a si? cz?onków Spó?dzielni. Najemcy lokali mieszkalnych i u?ytkowych w momencie podpisania umowy s? zobowi?zani do wniesienia kaucji zabezpieczaj?cej w wysoko?ci wynikaj?cej z umowy. Je?eli kaucja nie pokrywa poniesionych strat, Spó?dzielnia mo?e ??da? od osoby odszkodowania uzupe?niaj?cego.

3. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, je?eli s?d orzek?

o wstrzymaniu wykonania wyroku eksmisyjnego do czasu dostarczenia im takiego lokalu, op?acaj? odszkodowanie w wysoko?ci czynszu albo innych op?at za u?ywanie lokalu, jakie by?yby obowi?zane op?aca?, gdyby stosunek prawny nie wygas?.

§ 6

Phoca PDF

1. Je?eli cz??? pomieszcze? ogólnego u?ytku w danej nieruchomo?ci jest udost?pniana czasowo do wy??cznego korzystania przez dan? osob? (najem pomieszczenia ogólnego u?ytku), to osoba ta obowi?zana jest wnosi? z tego tytu?u comiesi?czny czynsz

w wysoko?ci okre?lonej w umowie o udost?pnienie pomieszczenia do wy??cznego korzystania.

2. Op?aty te s? po?ytkiem z nieruchomo?ci wspólnej.

§ 7

Sprawy podatku od towarów i us?ug (VAT) nale?nego od op?at okre?lonych w tym Regulaminie reguluj? odr?bne przepisy.

§ 8

1. Cz?onkowie Spó?dzielni wykorzystuj?cy za zgod? Zarz?du Spó?dzielni cz??? powierzchni mieszkalnej na prowadzenie dzia?alno?ci gospodarczej wnosz? podwy?szon? op?at?

za t? powierzchni?, je?eli rodzaj lub zakres dzia?alno?ci mo?e wp?ywa? na zwi?kszenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomo?ci.

2. Wysoko?? op?at ustala Zarz?d Spó?dzielni.

3. Zarz?d mo?e nie wyrazi? zgody na prowadzenie dzia?alno?ci gospodarczej w lokalu mieszkalnym je?eli uzna, ?e rodzaj tej dzia?alno?ci b?dzie uci??liwy dla innych mieszka?ców lub b?dzie mia? negatywny wp?yw na substancj? budynku.

§ 9

1. Cz?onkowie Spó?dzielni mog? korzysta? z pomieszcze? dodatkowych (schowki), na podstawie umowy najmu zawartej ze Spó?dzielni?. Wysoko?? czynszu najmu ustalana jest przez Zarz?d na podstawie z?o?onych ofert.

2. Cz?onkowie Spó?dzielni mog? korzysta? tymczasowo z pomieszcze? suszarni lub wózkowni, na podstawie decyzji Zarz?du Spó?dzielni. Wysoko?? miesi?cznych op?at za korzystanie z tych pomieszcze? ustala Zarz?d.

3. U?ytkownicy lokali mieszkalnych posiadaj?cy o?wietlenie w u?ytkowanym pomieszczeniu dodatkowym lub w piwnicy, które zasilane jest z obwodu administracyjnego budynku wnosz? op?at? w postaci miesi?cznego rycza?tu ustalonego przez Zarz?d.

Phoca PDF

§ 10

1. Op?aty o których mowa w § 2 ust. 1 tego Regulaminu powinny by? uiszczane, co miesi?c z góry do 25-go dnia danego miesi?ca.

2. Od niewp?aconych w terminie op?at Spó?dzielnia nalicza odsetki za opó?nienie.

W przypadku istnienia zobowi?zania z tytu?u zaleg?o?ci w op?atach, o których mowa

ust. 1, wp?aty d?u?nika zaliczane mog? by? w pierwszej kolejno?ci na poczet odsetek.

3. W przypadku istnienia zobowi?zania z tytu?u zaleg?o?ci w wysoko?ci przekraczaj?cej dwukrotno?? miesi?cznego naliczenia op?at z tytu?u u?ytkowania lokalu, Spó?dzielnia mo?e czasowo wstrzyma? dostaw? ciep?ej wody do lokalu do czasu uregulowania ca?o?ci zobowi?za?. Wstrzymanie i ponowne w??cznie dostawy ciep?ej wody wi??e si? z pokryciem kosztów tych prac przez u?ytkownika lokalu.

4. U?ytkownicy lokali nie mog? potr?ca? swoich roszcze? wzgl?dem Spó?dzielni z op?at za lokal lub stanowisko gara?owe w gara?u wielostanowiskowym.

5. O zmianie wysoko?ci op?at zale?nych od Spó?dzielni, Spó?dzielnia jest obowi?zana zawiadomi? u?ytkowników lokali, co najmniej na 3 miesi?ce naprzód na koniec miesi?ca kalendarzowego.

6. W przypadku zmiany wysoko?ci op?at na pokrycie kosztów niezale?nych od spó?dzielni,

w szczególno?ci dostawy energii cieplnej, wody oraz odbioru ?cieków, gospodarowania odpadami komunalnymi, podatku od nieruchomo?ci Spó?dzielnia jest obowi?zana zawiadomi? u?ytkowników lokali, co najmniej na 14 dni przed up?ywem terminu

do wnoszenia op?at, ale nie pó?niej ni? ostatniego dnia miesi?ca poprzedzaj?cego ten termin.

7. Zmiana wysoko?ci op?at, o których mowa w ust. 4 i 5 wymaga uzasadnienia na pi?mie.

Rozliczanie kosztów eksploatacji nieruchomo?ci.

§ 11

Koszty eksploatacji nieruchomo?ci s? to wszelkie koszty bezpo?rednie i po?rednie zwi?zane

Phoca PDF

z zarz?dzaniem nieruchomo?ciami, prowadzeniem rozlicze? oraz koszty konserwacji

i utrzymania nieruchomo?ci w nale?ytym stanie technicznym, bezpiecze?stwa, sanitarnym

i estetycznym.

Do kosztów eksploatacji nieruchomo?ci zaliczamy w szczególno?ci koszty:

1) obowi?zkowych przegl?dów wynikaj?cych z Prawa Budowlanego, prowadzenia obs?ugi technicznej i konserwacji elementów budynków i instalacji oraz wyposa?enia nieruchomo?ci (Grupa Konserwacyjno Remontowa),

2) utrzymania czysto?ci i porz?dku w budynkach w pomieszczeniach ogólnego u?ytku,

3) utrzymania czysto?ci i porz?dku na terenach zielonych i utwardzonych,

4) utrzymania zimowego na terenach i przy budynkach,

5) utrzymywania zieleni niskiej i wysokiej– zgodnie ze sztuk? dendrologiczn?,

6) energii elektrycznej zu?ywanej na potrzeby o?wietlenia nieruchomo?ci Spó?dzielni

i nap?du urz?dze? technicznych s?u??cych nieruchomo?ci,

7) materia?ów zu?ywanych na potrzeby eksploatacji i utrzymania nieruchomo?ci,

8) us?ug pogotowia technicznego - awaryjnego,

9) us?ug kominiarskich (przegl?dy i czyszczenie),

10) op?at urz?dowych zwi?zanych z zarz?dzaniem nieruchomo?ciami,

11) ubezpiecze? maj?tkowych nieruchomo?ci Spó?dzielni oraz ubezpiecze? od odpowiedzialno?ci cywilnej z tytu?u zarz?dzania nieruchomo?ciami Spó?dzielni,

12) transportu, narz?dzi, sprz?tu i wyposa?enia oraz ich amortyzacj?,

13) ogólne Spó?dzielni w cz??ci przypadaj?cej na eksploatacj?,

14) monitoringu kamerowego,

15) podatku VAT niepodlegaj?cemu odliczeniu,

16) utrzymania mienia Spó?dzielni,

Phoca PDF

17) obs?ugi osobowej – etatowej zwi?zanej z zarz?dzaniem,

18) eksploatacji hydroforni oraz energii elektrycznej i cieplnej zu?ywanych w budynkach hydroforni,

19) wysy?ania korespondencji na adresy korespondencyjne,

20) zwi?zane z czerpaniem po?ytków z nieruchomo?ci wspólnych,

21) zwi?zane z utrzymaniem stref identyfikatorów parkingowych,

22) inne niezb?dne do zarz?dzania i utrzymania nieruchomo?ci w nale?ytym stanie.

§ 12

1. Koszty eksploatacji nieruchomo?ci i przychody z op?at od u?ytkowników lokali ewidencjonuje si? odr?bnie na poszczególne nieruchomo?ci.

2. Wszystkie lokale w danej nieruchomo?ci obci??ane s? kosztami eksploatacji danej nieruchomo?ci.

3. Koszty eksploatacji nieruchomo?ci, po pomniejszeniu o po?ytki uzyskane z nieruchomo?ci wspólnej, powinny by? w ca?o?ci pokrywane przez wp?ywy z tytu?u op?at wnoszonych przez u?ytkowników lokali znajduj?cych si? w tej nieruchomo?ci.

4. Koszty eksploatacji nieruchomo?ci dziel? si? na koszty bezpo?rednie i koszty po?rednie.

§ 13

1. Koszty eksploatacji nieruchomo?ci które da si? przyporz?dkowa? do konkretnej nieruchomo?ci s? kosztami bezpo?rednimi.

2. Koszty bezpo?rednie obci??aj? nieruchomo?? na podstawie dowodów ksi?gowych zewn?trznych (faktury, rachunki) i dowodów ksi?gowych w?asnych wewn?trznych (zlecenia).

§ 14

1. Koszty eksploatacji nieruchomo?ci, których nie mo?na wprost przyporz?dkowa? do konkretnych nieruchomo?ci s? kosztami po?rednimi wszystkich nieruchomo?ci okre?lonych w za??czniku nr 1 do tego Regulaminu.

Phoca PDF

2. Koszty po?rednie obci??aj? poszczególne dzia?alno?ci spó?dzielni struktur? zatwierdzon? corocznie przez Rad? Nadzorcz? w planie gospodarczym. Nast?pnie w ramach poszczególnych dzia?alno?ci obci??aj? ka?d? nieruchomo?? proporcjonalnie do sumy powierzchni u?ytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomo?ci, w stosunku do sumy powierzchni wszystkich lokali we wszystkich nieruchomo?ciach okre?lonych w za??czniku nr 1 do tego Regulaminu.

3. Koszty eksploatacji nieruchomo?ci dotycz?ce utrzymania zimowego na terenach i przy budynkach oraz utrzymywania zieleni niskiej i wysokiej przypadaj? do rozliczenia na wszystkie nieruchomo?ci zabudowane budynkami mieszkalnymi i s? to koszty po?rednie nieruchomo?ci zabudowanych budynkami mieszkalnymi.

4. Wszystkie tereny zielone w wyodr?bnionych nieruchomo?ciach, przeznaczone s? do wspólnego korzystania przez osoby posiadaj?ce lokale lub zamieszkuj?ce w zasobach Spó?dzielni.

§ 15

1. Podstaw? do obci??enia u?ytkowników lokalu zaliczkowymi op?atami na poczet bie??cego pokrywania kosztów eksploatacji nieruchomo?ci jest plan gospodarczy nieruchomo?ci uchwalony przez Rad? Nadzorcz? lub korekty do tego planu.

2. Wysoko?? miesi?cznych op?at na lokal jest iloczynem stawki ustalonej na podstawie pkt. 1 za 1m2 powierzchni i powierzchni u?ytkowej lokalu w metrach kwadratowych (m2).

3. Powierzchnia u?ytkowa lokalu w metrach kwadratowych (m2), ustalona jest dla wszystkich lokali na podstawie inwentaryzacji architektonicznej i prawomocnych uchwa? Zarz?du Spó?dzielni dotycz?cych okre?lenia przedmiotu odr?bnej w?asno?ci wszystkich lokali w danej nieruchomo?ci podj?tych na podstawie art. 42 Ustawy, bez uwzgl?dnienia powierzchni pomieszcze? przynale?nych do lokali (np. piwnic, schowków, itp.).

4. Po zako?czeniu okresu rozliczeniowego nast?puje rozliczenie faktycznie poniesionych kosztów eksploatacji nieruchomo?ci z przychodami z op?at.

5. Je?eli w wyniku tego rozliczenia powstanie ró?nica, to zwi?ksza ona odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji nieruchomo?ci w nast?pnym okresie rozliczeniowym.

§ 16

Wysoko?? op?aty na pokrycie kosztów wysy?ania korespondencji na adresy korespondencyjne za po?rednictwem odp?atnych us?ugodawców przesy?owych, ustalana jest rycza?towo na jeden lokal.

Phoca PDF

Rozliczanie kosztów i odpisów na fundusz remontowy nieruchomo?ci.

§ 17

1. Rada Nadzorcza Spó?dzielni na podstawie Planu gospodarczego nieruchomo?ci ustala dla ka?dej nieruchomo?ci:

1) wysoko?? odpisu na fundusz remontowy dla ka?dej nieruchomo?ci, który mo?e by? zró?nicowany na poszczególne nieruchomo?ci w zale?no?ci od potrzeb remontowych,

2) zakres rzeczowy i finansowy planu remontów ka?dej nieruchomo?ci,

3) okres realizacji zakresu rzeczowego planu remontów nieruchomo?ci,

4) okres gromadzenia ?rodków (kumulacji) na realizacj? zakresu rzeczowego planu remontów nieruchomo?ci.

2. Odpisy na fundusz remontowy s? to op?aty wnoszone przez wszystkich u?ytkowników lokali w danej nieruchomo?ci i stanowi? iloczyn stawki ustalonej na podstawie pkt 1 ust. 1 i powierzchni u?ytkowej lokalu w metrach kwadratowych.

3. Powierzchnia u?ytkowa lokalu w metrach kwadratowych (m2), ustalona jest dla wszystkich lokali na podstawie inwentaryzacji architektonicznej i prawomocnych uchwa? Zarz?du Spó?dzielni dotycz?cych okre?lenia przedmiotu odr?bnej w?asno?ci wszystkich lokali w danej nieruchomo?ci podj?tych na podstawie art. 42 Ustawy, bez uwzgl?dnienia powierzchni pomieszcze? przynale?nych do lokali (np. piwnic, schowków, itp.).

4. ?rodki pochodz?ce z odpisów na fundusz remontowy danej nieruchomo?ci s?u?? pokrywaniu kosztów wykonania remontów w tej nieruchomo?ci.

5. W przypadku zada? remontowych, których realizacja jest niemo?liwa w jednym okresie rozliczeniowym Rada Nadzorcza Spó?dzielni mo?e uchwala? dla danej nieruchomo?ci wieloletnie plany remontowe oraz odpowiedni? wysoko?? odpisów na fundusz remontowy na pokrycie kosztów remontów.

§ 18

1. Odr?bnie dla ka?dej nieruchomo?ci prowadzi si? ewidencj? i rozliczanie kosztów

Phoca PDF

i odpisów na fundusz remontowy ka?dej nieruchomo?ci.

2. Przed sporz?dzeniem planu gospodarczego Zarz?d jest zobowi?zany do sporz?dzenia za zako?czony okres rozliczeniowy analizy wykonania funduszu remontowego dla ka?dej nieruchomo?ci obejmuj?cej:

- kwot? naliczonych odpisów na fundusz remontowy ka?dej nieruchomo?ci,
- kwot? poniesionych nak?adów na remonty ka?dej nieruchomo?ci.

3. Wynik funduszu remontowego wyliczony zgodnie z ust. 2 przechodzi na rok kolejny.
4. Je?eli po rozliczeniu wyniku w danej nieruchomo?ci powstaj? wyniki ujemne (zad?u?enie wewn?trzne), to mo?e nast?pi? przej?ciowe finansowanie przez Spó?dzielni? tych wyników ujemnych z konieczno?ci? ich pokrycia z odpisów na fundusz remontowy tej nieruchomo?ci w nast?pnych okresach rozliczeniowych.
5. Wyniki ujemne (zad?u?enie wewn?trzne) na funduszach remontowych w poszczególnych nieruchomo?ciach nie mog? przekracza? warto?ci pi?cioletniego odpisu na fundusz remontowy tych nieruchomo?ci obowi?zuj?cego w roku powstania wyników ujemnych (zad?u?enia wewn?trznego).
6. Okres zwrotu zad?u?enia wewn?trznego na funduszach remontowych w poszczególnych nieruchomo?ciach nie mo?e by? d?u?szy ni? 5 lat (60 miesi?cy). W celu dotrzymania powy?szych okresów Rada Nadzorcza mo?e zwi?kszy? wysoko?? odpisu na fundusz remontowy nieruchomo?ci.
7. W ci?gu okresu zwrotu zad?u?enia wewn?trznego na funduszach remontowych w poszczególnych nieruchomo?ciach, o którym mowa w ust. 6, nie mo?e nast?pi? zmniejszenie wysoko?ci odpisu.
8. W ramach ustalonej wysoko?ci odpisów na fundusz remontowy ka?dej nieruchomo?ci mog? by? gromadzone ?rodki na programy remontowe wieloletnie lub zadania remontowe wymagaj?ce wi?kszych nak?adów ni? roczny odpis na fundusz remontowy danej nieruchomo?ci.

Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania.

§ 19

Zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania okre?lono w odr?bnym regulaminie uchwalonym przez Rad? Nadzorcz? Spó?dzielni – podstawa prawna art. 45a ust. 10 Ustawy Prawo Energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997r., z pó?niejszymi zmianami.

Rozliczanie kosztów dostawy wody zimnej, wody zimnej do podgrzewu

i kosztów odprowadzania ?cieków.

Phoca PDF

§ 20

Koszty do rozliczenia

Koszty dostawy wody zimnej, wody zimnej do podgrzewu i kosztów odprowadzenia ?cieków obejmuj?:

1) Koszty zakupu wody z urz?dze? zaopatrzenia w wod? wynikaj?ce z faktur Miejskiego Przedsi?biorstwa Wodoci?gów i Kanalizacji S.A. w Krakowie,

2) Koszty odprowadzenia ?cieków do urz?dze? odbioru ?cieków wynikaj?ce z faktur Miejskiego Przedsi?biorstwa Wodoci?gów i Kanalizacji S.A. w Krakowie,

3) Koszty op?at abonamentowych za wodomierz g?ówny wynikaj?ce z faktur Miejskiego Przedsi?biorstwa Wodoci?gów i Kanalizacji S.A. w Krakowie,

4) Koszty wykonania odczytów urz?dze? pomiarowych (liczników indywidualnych wody

w lokalach).

§ 21

Zasady ewidencji i rozliczania kosztów

1. W przypadku dostawy wody bezpo?rednio z miejskiej sieci wodoci?gowej zu?ycie, koszty dostawy wody i odprowadzania ?cieków, ewidencjonuje si? odr?bnie dla ka?dego uj?cia bezpo?redniego (Ub) w budynku lub poza nim, b?d?cego punktem rozliczeniowym

z dostawc? wody.

2. W przypadku dostawy wody z miejskiej sieci wodoci?gowej za po?rednictwem sieci, urz?dze? i instalacji s?u??cych podnoszeniu ci?nienia (Hydrofornie), zu?ycie, koszty dostawy wody i odprowadzania ?cieków, ewidencjonuje si? odr?bnie dla ka?dego uj?cia bezpo?redniego (Ub) znajduj?cego si? w Hydroforni, a b?d?cego punktem rozliczeniowym z dostawc? wody.

3. Koszty op?at abonamentowych za wodomierz g?ówny, ewidencjonuje si? odr?bnie dla ka?dego budynku i rozlicza w kosztach eksploatacji.

4. Koszty wykonania odczytów urz?dze? pomiarowych, ewidencjonuje si? odr?bnie dla ka?dego budynku i rozlicza w kosztach eksploatacji.

5. Koszty dostawy wody i odprowadzania ?cieków, okre?lone w ust. 1 i 2 rozlicza si? na lokale zasilane w wod? dwuetapowo, z czego w:

1) w pierwszym etapie rozlicze? dokonywanych w okresach sze?ciomiesi?cznych rozliczana

Phoca PDF

jest cz??? kosztów dostawy wody i odprowadzania ?cieków okre?lonych

w ust. 1 i 2 b?d?ca sze?ciomiesi?czn? sum? zu?y? ilo?ci wody wynikaj?c? z odczytów indywidualnych liczników wody zimnej i wody ciep?ej w lokalach oraz sze?ciomiesi?czn? sum? rycza?towego zu?ycia wody w lokalach, o których mowa w § 23 ust. 1.

2) w drugim etapie rozlicze? dokonywanych w okresach sze?ciomiesi?cznych rozliczana jest pozosta?a cz??? wszystkich kosztów wynikaj?cych z ró?nicy pomi?dzy fakturami Miejskiego Przedsi?biorstwa Wodoci?gów i Kanalizacji S.A. dotycz?cymi dostawy wody i odprowadzania ?cieków na ka?dy budynek, a wszystkimi kosztami, rozliczonymi w ramach budynku w pierwszym etapie rozlicze?.

Ca?a ró?nica wynikaj?ca z ust. 5 pkt 2) dla ka?dego budynku ustalana jest wed?ug wzoru:

$$R_{bud.} = SF_{MPWik} - SN_{1etap}$$

Gdzie:

$R_{bud.}$ – ró?nica pomi?dzy kosztami dostawy wody i odprowadzania ?cieków wynikaj?cymi z faktur MPWiK na dany budynek, a kosztami dostawy wody i odprowadzania ?cieków rozliczonymi w ramach budynku w pierwszym etapie rozlicze?.

SF_{MPWiK} – suma kosztów dostawy wody i odprowadzania ?cieków wynikaj?cych z faktur MPWiK na dany budynek.

$SN_{1etap.}$ – suma kosztów dostawy wody i odprowadzania ?cieków rozliczonych w ramach budynku w pierwszym etapie rozlicze?.

§ 22

Zasada rozliczania ró?nic $R_{bud.}$

1. W drugim etapie rozlicze? kosztów, o którym mowa § 21 ust. 5 pkt 2) przedmiotowa ró?nica kosztów w budynku, rozliczana jest na poszczególne lokale udzia?ami wynikaj?cymi z indywidulanego zu?ycia wody w lokalu w pierwszym etapie rozlicze?.

Phoca PDF

Udzia? dla lokali opomiarowanych wyliczany jest wed?ug wzoru:

$$U_{lok\text{-}bud.} = Z_{lok} \ / \ (SZ_{lok.bud.} + SZ_{rycz\text{-}bud.})$$

Gdzie:

$U_{lok\text{-}bud.}$ – udzia? danego lokalu opomiarowanego w zu?yciu wody w budynku w pierwszym etapie rozlicze?.

Z_{lok} – zu?ycie wody w danym lokalu opomiarowanym w budynku w pierwszym etapie rozlicze?.

$SZ_{lok.bud.}$ – suma zu?ycia wody we wszystkich lokalach opomiarowanych w budynku w pierwszym etapie rozlicze?.

$SZ_{rycz\text{-}bud.}$ – suma zu?ycia wody w budynku we wszystkich lokalach nieopomiarowanych, o których mowa w § 23 ust.1.

Udzia? dla lokali nieopomiarowanych wyliczany jest wed?ug wzoru:

$$U_{rycz\text{-}bud} = Z_{rycz} \ / \ (SZ_{lok.bud.} + SZ_{rycz\text{-}bud.})$$

Gdzie:

$U_{rycz\text{-}bud}$ – udzia? danego lokalu, o którym mowa w § 23 ust.1., w budynku.

Z_{rycz} – zu?ycie wody danego lokalu, o którym mowa w § 23 ust.1 w pierwszym etapie rozlicze?.

$SZ_{lok.bud.}$ – suma zu?ycia wody we wszystkich lokalach opomiarowanych w budynku w pierwszym etapie rozlicze?.

$SZ_{rycz\text{-}bud.}$ – suma zu?ycia wody w budynku we wszystkich lokalach nieopomiarowanych, o których mowa w § 23 ust.1.

Phoca PDF

Suma udzia?ów lokali opomiarowanych i nieopomiarowanych (rozliczanych rycza?tem) wynosi 1 (jeden).

§ 23

Ustalenie op?at w przypadkach braku odczytu licznika lub braku legalizacji licznika.

1. W pierwszym etapie rozlicze? do rozliczania z u?ytkownikami lokali w zakresie kosztów dostawy wody i odbioru ?cieków w przypadku:

- braku zainstalowanych na uj?ciach w lokalu wodomierzy indywidualnych,
- braku wa?nej cechy legalizacyjnej któregokolwiek wodomierza w lokalu,
- braku zgody u?ytkownika i nieudost?pnienia lokalu w celu wykonania przez Spó?dzielni? nieodp?atnej likwidacji obej?? wodomierzy znajduj?cych si? na przy??czach wody w lokalu

jednostk? rozliczeniow? jest rycza?t ustalany zgodnie z poni?szymi tabelami w ust. 2 i 3.

2. W przypadku braku zainstalowanej ciep?ej wody u?ytkowej obowi?zuje rycza?t zgodnie z poni?sz? tabel?:

Powierzchnia lokalu w m^2		RYCZAŁT = zużycie w lokalu na miesiąc w m^3
od	do	
0	30	25
30,01	powyżej	35

3. W przypadku zainstalowanej ciep?ej wody u?ytkowej obowi?zuje rycza?t zgodnie z poni?szymi tabelami:,

1) dla wody zimnej:

Phoca PDF

Powierzchnia lokalu w m^2		RYCZAŁT = zużycie w lokalu na miesiąc w m^3
od	do	
0	30	15
30,01	powyżej	21

2) dla ciep?ej wody u?ytkowej:

Powierzchnia lokalu w m^2		RYCZAŁT = zużycie w lokalu na miesiąc w m^3
od	do	
0	30	10
30,01	powyżej	14

4. W przypadku braku odczytu wodomierza indywidualnego naliczana jest zaliczkowa op?ata na podstawie zu?ycia wody z poprzedniego okresu rozliczeniowego, a wszelkie korekty w rozliczeniach b?d? dokonywane w nast?pnym okresie rozliczeniowym.

§ 24

1. W przypadku gdy zmiana ceny wody i odprowadzenia ?cieków nast?puje w ci?gu sze?ciomiesi?cznego okresu rozliczeniowego, koszty zakupu wody rozliczone b?d? proporcjonalnie do ilo?ci dni obowi?zywania konkretnej ceny wody.
2. Reklamacje dotycz?ce wskaza? liczników lub rozliczenia zu?ytej wody za sze?ciomiesi?czny okres rozliczeniowy, u?ytkownik lokalu winien zg?osi? w ci?gu 14 dni

Phoca PDF

od daty dostarczenia rozliczenia.
3. W przypadku awarii lub z?ego funkcjonowania licznika, u?ytkownik lokalu obowi?zany jest niezw?ocznie zg?osi? ten fakt do Dzia?u Technicznego Spó?dzielni.
4. W przypadku awarii lub z?ego funkcjonowania licznika stwierdzonego ekspertyz? z Obwodowego Urz?du Miar i Wag w danym okresie rozliczeniowym, naliczany jest rycza?t wynikaj?cy ze ?redniego zu?ycia tego licznika przed awari? (w poprzednim okresie rozliczeniowym).
5. Po wymianie lub naprawie licznika dalsze zu?ycie wody rozliczane jest wed?ug faktycznych wskaza? nowego lub naprawionego licznika.
6. Nierozliczone, a uwzgl?dnione reklamacje, o których mowa w ust. 2 rozliczane s? w nast?pnym sze?ciomiesi?cznych okresie rozliczeniowym.
7. W okresie dwóch miesi?cy po zako?czeniu sze?ciomiesi?cznego okresu rozliczeniowego dla ka?dego budynku dokonuje si? ostatecznego rozliczenia faktycznie poniesionych kosztów wody i odprowadzania ?cieków z przychodami z tych tytu?ów.
8. Op?aty za dostarczon? wod? i odprowadzane ?cieki s? regulowane na podstawie prognozy (zaliczki) ilo?ci zu?ytej wody i ?cieków i obowi?zuj?cej ceny. Zaliczka jest ustalana na podstawie ?redniego zu?ycia wody w ubieg?ym sze?ciomiesi?cznym okresie rozliczeniowym.

§ 25

1. Liczniki indywidualne wody w lokalach montowane s? przez Spó?dzielni? i obowi?zkowo wyposa?one s? w modu? do zdalnego odczytu stanu wodomierza (bez konieczno?ci wej?cia do lokalu).

2. W przypadku lokali wyposa?onych w liczniki inne ni? montowane przez Spó?dzielni? do rozlicze? stosuje si? rycza?t zgodne z § 23 ust. 1.

3. U?ytkownik lokalu lub osoba korzystaj?ca z lokalu jest obowi?zana udost?pni? lokal

w celu zainstalowania wodomierzy, legalizacji, konserwacji lub wymiany oraz ewentualnego dokonania odczytów kontrolnych.

4. W przypadku stwierdzenia przez Spó?dzielni? :

1) ingerencji w elementy monta?u wodomierza, zerwania lub uszkodzenia plomb monta?owych lub ingerencji w urz?dzenie pomiarowe jakim jest wodomierz,

2) poddania wodomierza dzia?aniom pola magnetycznego, które jest wykrywane

i rejestrowane przez czujniki wewn?trz urz?dzenia,

u?ytkownik lokalu lub osoba korzystaj?ca z lokalu zostanie obci??ona op?at? rycza?tow? okre?lon? w § 23 ust. 1.

Phoca PDF

5. W przypadku uszkodzenia wodomierza z przyczyn niele??cych po stronie Spó?dzielni, wszelkie koszty zwi?zane z przywróceniem uk?adów pomiarowych do prawid?owego stanu, pokrywa dodatkowo u?ytkownik lokalu.

6. Warunki u?ytkowania wodomierzy ze zdalnym odczytem reguluje Uchwa?a Zarz?du.

Rozliczanie kosztów i przychodów systemu gospodarowania odpadami komunalnymi.

§ 26

1. Gospodarka odpadami komunalnymi wynika z przepisów prawa a w szczególno?ci:

- Ustawy o utrzymaniu czysto?ci i porz?dku w gminach z dnia 13 wrze?nia 1996 r. z pó?niejszymi zmianami,
- Ustawy o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. z pó?niejszymi zmianami,
- Regulacji prawa miejscowego – Uchwa? Rady Miasta Krakowa.

2. Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi s? ewidencjonowane odr?bnie dla ka?dej nieruchomo?ci.
3. Sposób naliczania i wysoko?? op?at wynika wprost z prawa miejscowego (uchwa? Rady Miasta Krakowa).
4. Koszty op?at na rzecz Gminy Miejskiej Kraków wynikaj?ce z deklaracji ewidencjonuje si? w sze?ciomiesi?cznych okresach rozliczeniowych dla ka?dej nieruchomo?ci jako odr?bna pozycja rozliczeniowa dotycz?ca gospodarowania odpadami komunalnymi.
5. Koszty op?at dodatkowych za us?ugi zwi?zane z gospodarowaniem odpadami komunalnymi s? planowane i rozliczane w kosztach eksploatacji danej nieruchomo?ci.
6. Spó?dzielnia na podstawie przepisów prawa miejscowego zobowi?zana jest do wnoszenia op?aty za gospodarowanie odpadami komunalnymi do 14 dnia ka?dego miesi?ca kalendarzowego, w którym powsta? obowi?zek ponoszenia tej op?aty.
7. Koszty op?at na rzecz Gminy Miejskiej Kraków wynikaj?ce z deklaracji nie podlegaj? korektom.

§ 27

Ustalenie udzia?ów w kosztach

1. Do rozliczania kosztów i przychodów gospodarowania odpadami komunalnymi z u?ytkownikami lokali mieszkalnych w sze?ciomiesi?cznych okresach rozliczeniowych stosuje si? zró?nicowane zasady rozlicze?, wynikaj?ce z ró?nic w tre?ci uchwa? Rady Miasta Krakowa.
2. Do ustalenia op?aty za gospodarowanie odpadami komunalnymi z najemcami lokali u?ytkowych stosuje si? zasady okre?lone w uchwa?ach Rady Miasta Krakowa

Phoca PDF

dotycz?cych metody pojemnikowej.

§ 28 - uchylony

§ 29

Metoda dla nieruchomo?ci zamieszka?ych

1. Zgodnie z uchwa?? Rady Miast Krakowa dla nieruchomo?ci, na których zamieszkuj? mieszka?cy op?ata jest naliczana od ka?dego mieszka?ca.
2. liczba osób w danym lokalu zostaje ustalona na podstawie o?wiadczenia u?ytkownika lokalu, którego wzór stanowi za??cznik nr 3 do tego Regulaminu.
3. W przypadku z?o?enia o?wiadczenia dotycz?cego zmiany liczby osób w gospodarstwie domowym, korekty naliczenia dokonuje si? od nast?pnego miesi?ca.
4. W przypadku niez?o?enia przez u?ytkownika lokalu o?wiadczenia, o którym mowa w ust. 2 przyjmuje si? jedn? osob?.

§ 30

Metoda dla nieruchomo?ci niezamieszka?ych

1. W przypadku nieruchomo?ci zabudowanych pawilonami u?ytkowymi, op?ata jest rozdzielona proporcjonalnie do powierzchni u?ytkowej lokali, a w uzasadnionych przypadkach zgodnie z faktycznie u?ytkowanymi pojemnikami.
2. W przypadku nieruchomo?ci zabudowanych gara?ami, op?ata jest rozdzielona równo na wszystkie gara?e w danej nieruchomo?ci**.**
3. W przypadku nieruchomo?ci niezamieszka?ych, a tak?e dla lokali u?ytkowych w budynkach mieszkalnych, wysoko?? op?aty za gospodark? odpadami ustala si? z zastosowaniem przepisów uchwalonych przez Rad? Miasta Krakowa.

Rozliczanie kosztów eksploatacji d?wigów.

§ 31

1. Koszty eksploatacji d?wigów obejmuj? wydatki spó?dzielni na bie??c? obs?ug? eksploatacyjn? tych urz?dze?, a w szczególno?ci:

1) koszty energii elektrycznej zu?ywanej na potrzeby zasilania d?wigów,

2) koszty konserwacji i remontów bie??cych oraz koszty pogotowia d?wigowego,

Phoca PDF

3) koszty dozoru technicznego, ekspertyz i innych bada?,

4) cz??? kosztów ogólnych Spó?dzielni.

2. Koszty eksploatacji d?wigów ewidencjonowane i rozliczane s? odr?bnie dla ka?dej nieruchomo?ci wyposa?onej w te urz?dzenia.

3. Wysoko?? op?at przeznaczonych na pokrycie planowanych do poniesienia kosztów eksploatacji d?wigów w danej nieruchomo?ci ustalana jest przez Rad? Nadzorcz? na podstawie wykonania tych kosztów za poprzedni okres rozliczeniowy i planu gospodarczego nieruchomo?ci.

4. Wysoko?? miesi?cznych op?at na lokal jest iloczynem stawki ustalonej na podstawie pkt. 3 za 1 m2 powierzchni i powierzchni u?ytkowej lokalu w metrach kwadratowych (m2). Do rozlicze? kosztów w powy?szym zakresie nie uwzgl?dnia si? powierzchni pomieszcze? przynale?nych do lokali (np. piwnic, schowków, itp.).

5. Ró?nica mi?dzy kosztami eksploatacji d?wigów a przychodami z op?at,

o których mowa w ust.3, zwi?ksza odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji

w danej nieruchomo?ci w roku nast?pnym.

Rozliczanie kosztów podatku od gruntu i nieruchomo?ci.

§ 32

1. Koszty podatków od gruntu i nieruchomo?ci ewidencjonowane i rozliczane s? odr?bnie dla ka?dej nieruchomo?ci zarz?dzanej przez Spó?dzielni?.

2. Koszty podatków od gruntu i nieruchomo?ci obejmuj? wszystkie zobowi?zania podatkowe wynikaj?ce z przepisów ustawowych a w szczególno?ci:

1) podatek od gruntu,

2) podatek od nieruchomo?ci.

3. W?a?ciciele lokali, które stanowi? odr?bn? w?asno??, b?d?cy wspó?w?a?cicielami nieruchomo?ci wspólnej, w której lokale te s? po?o?one, rozliczaj? si? indywidualnie

z Gmin? Miasta Krakowa z tytu?u podatków od gruntu i nieruchomo?ci.

Phoca PDF

§ 33

1. Wysoko?? obci??e? lokali na pokrycie kosztów podatku od nieruchomo?ci i gruntu, powinna odpowiada? planowanym kosztom podatku od nieruchomo?ci i gruntu w danej nieruchomo?ci.

2. Wysoko?? miesi?cznych op?at na lokal jest iloczynem stawki ustalonej na podstawie pkt. 1 za 1m2 powierzchni i powierzchni u?ytkowej lokalu w metrach kwadratowych (m2).

3. Powierzchnia u?ytkowa lokalu w metrach kwadratowych (m2), ustalona jest dla wszystkich lokali na podstawie inwentaryzacji architektonicznej i prawomocnych uchwa? Zarz?du Spó?dzielni dotycz?cych okre?lenia przedmiotu odr?bnej w?asno?ci wszystkich lokali w danej nieruchomo?ci podj?tych na podstawie art. 42 Ustawy, bez uwzgl?dnienia powierzchni pomieszcze? przynale?nych do lokali (np. piwnic, schowków, itp.).

4. Obci??enia poszczególnych lokali op?atami na pokrycie kosztów podatków od gruntu

i nieruchomo?ci, z zastrze?eniem ust 5. dokonuje si? w zale?no?ci od rodzaju lokalu (mieszkalny, u?ytkowy).

Obci??enia lokali u?ytkowych b?d?cych w?asno?ci? Spó?dzielni op?atami na pokrycie kosztów podatków od gruntu i nieruchomo?ci wkalkulowane s? w stawk? najmu tych lokali, pomniejszaj?c zysk z najmu.

5. Je?eli w lokalu mieszkalnym lub jego cz??ci zajmowanym na warunkach spó?dzielczego prawa do lokalu lub najmu prowadzona jest dzia?alno?? powoduj?ca wzrost podatku od nieruchomo?ci, to skutki tego wzrostu obci??aj? tylko ten lokal.

6. Ró?nica mi?dzy kosztami podatków od gruntu i nieruchomo?ci a przychodami z op?at,

o których mowa w ust. 4, zwi?ksza odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji

w danej nieruchomo?ci w roku nast?pnym.

Rozliczanie kosztów eksploatacji domofonów.

§ 34

1. Koszty obs?ugi eksploatacyjnej i utrzymania instalacji domofonowej s? ewidencjonowane

na poszczególne nieruchomo?ci.

2. Wysoko?? miesi?cznej op?aty na pokrycie kosztów obs?ugi eksploatacyjnej i utrzymania instalacji domofonowej na lokal, ustalana jest rycza?towo, w taki sposób, ?e powinna

Phoca PDF

odpowiada? planowanym kosztom eksploatacji i utrzymania instalacji domofonowej

w danej nieruchomo?ci.

3. Ró?nica mi?dzy kosztami eksploatacji i utrzymania instalacji domofonowej a przychodami z op?at, zwi?ksza odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji w danej nieruchomo?ci w roku nast?pnym.

Rozliczanie kosztów ogólnych Spó?dzielni.

§ 35

Koszty ogólne Spó?dzielni s? to koszty ogólnego zarz?dzania nieruchomo?ciami, których

nie mo?na przypisa? do konkretnych nieruchomo?ci i obci??aj? dzia?alno?? eksploatacyjn? nieruchomo?ci okre?lon? w § 11 pkt. 13) tego Regulaminu.

1. Do zakresu rzeczowego kosztów ogólnych Spó?dzielni nale?? w szczególno?ci koszty:

1) Materia?ów do obs?ugi administracyjnej i biurowej,

2) Us?ug informatycznych,

3) Konwoju ?rodków pieni??nych (Kasa – Bank),

4) Obs?ugi rachunków bankowych,

5) Zarz?du Spó?dzielni,

6) Rady Nadzorczej,

7) Obowi?zkowych sk?adek do organizacji Pa?stwowych i Spó?dzielczych,

8) Badania sprawozda? finansowych i obowi?zkowych lustracji oraz ekspertyz,

9) Naprawa maszyn, urz?dze? i instalacji biurowych,

10) Organizacji zebra? organów Spó?dzielni,

11) Op?at urz?dowych i s?dowych,

12) Op?at na Pa?stwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepe?nosprawnych (PFRON),

Phoca PDF

13) Us?ug prawnych,

14) Us?ug pocztowych i ??czno?ci,

15) Us?ug pozosta?ych,

16) Amortyzacji ?rodków trwa?ych,

17) Utrzymania lokali s?u??cych prowadzeniu dzia?alno?ci administracyjnej i obs?ugi technicznej, a w szczególno?ci: koszty dostawy mediów, koszty u?ytkowania wieczystego, podatków i op?at, ubezpieczenia maj?tku oraz inne koszty zwi?zane

z tymi lokalami,

18) Transportu i zaopatrzenia,

19) Utrzymania terenów pozostaj?cych mieniem Spó?dzielni,

20) Inne koszty nie uwzgl?dnione w pkt. 1) – 19).

2. Kosztami ogólnymi Spó?dzielni obci??ane s? nast?puj?ce dzia?alno?ci Spó?dzielni:

1) Eksploatacja nieruchomo?ci zabudowanych budynkami mieszkalnymi, w tym lokale u?ytkowe i gara?e wbudowane w budynki mieszkalne,

2) Eksploatacja d?wigów osobowych,

3) Eksploatacja nieruchomo?ci zabudowanych pawilonami stanowi?cymi odr?bne nieruchomo?ci,

4) Eksploatacja nieruchomo?ci zabudowanych zespo?ami gara?y.

3. Koszty ogólne Spó?dzielni stanowi? sk?adniki kosztów eksploatacji, o których mowa

w ust. 2.

4. Rada Nadzorcza Spó?dzielni dokonuje corocznie podzia?u obci??e? kosztów ogólnych Spó?dzielni na dzia?alno?ci wymienione w ust. 2.

5. Z uwagi na to, ?e koszty ogólne Spó?dzielni stanowi? koszty uzyskania przychodów zgodnie z ustaw? z dnia 15.02.1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych, Rada Nadzorcza dokonuje podzia?u tych kosztów w rozbiciu na poszczególne dzia?alno?ci wymienione w ust. 2.

Plan gospodarczy

Phoca PDF

§ 36

1. Plan gospodarczy nieruchomo?ci sporz?dza si? na kolejny okres rozliczeniowy oraz dla ka?dej wyodr?bnionej nieruchomo?ci oddzielnie i zawiera on jako cz??? sk?adow?:

1) plan kosztów i przychodów eksploatacji nieruchomo?ci,

2) plan kosztów i odpisów na fundusz remontowy nieruchomo?ci,

3) plan kosztów i przychodów dostawy wody i odbioru ?cieków

4) plan kosztów i przychodów gospodarki odpadami komunalnymi,

5) plan kosztów i przychodów eksploatacji d?wigów osobowych,

6) plan kosztów i przychodów podatku do gruntu i nieruchomo?ci,

7) plan kosztów i przychodów eksploatacji domofonów,

8) rozliczenie kosztów i przychodów innych dzia?alno?ci okre?lonych Ustaw?.

9) podsumowanie w/w dzia?alno?ci jako wynik ca?ego planu gospodarczego nieruchomo?ci.

2. W przypadku nieruchomo?ci o innym charakterze ni? mieszkalna zakres przedmiotowy planu gospodarczego nieruchomo?ci, o którym mowa w ust. 1 powinien by? dostosowany do jej charakteru.

3. Plany gospodarcze nieruchomo?ci powinny by? sporz?dzane do trzech miesi?cy po zako?czeniu okresu rozliczeniowego (rok kalendarzowy) na podstawie wst?pnego zamkni?cia ksi?g rachunkowych, wykonania kosztów eksploatacji nieruchomo?ci

w poprzednim okresie rozliczeniowym, z uwzgl?dnieniem prognozowanych czynników mog?cych powodowa? zwi?kszenie lub zmniejszenie kosztów w planowanym okresie rozliczeniowym.

4. Plany gospodarcze nieruchomo?ci zawieraj? w poszczególnych cz??ciach sk?adowych planowan? wysoko?? obci??e? u?ytkowników lokali oraz planowany wynik.

Postanowienia ko?cowe

1. Niniejszy regulamin zosta? zmieniony przez Rad? Nadzorcz? Spó?dzielni Mieszkaniowej "Bie?czyce" w dniu **10.10.2023r. Uchwa?a nr 38/10/XI/2023**. Zmiany obowi?zuj? od dnia uchwalenia.
2. Niniejszy regulamin zosta? zmieniony przez Rad? Nadzorcz? Spó?dzielni

Phoca PDF

Mieszkaniowej "Bie?czyce" w dniu **10.2022r**. **Uchwa?a nr 14/4/XI/2022**. Zmiany obowi?zuj? od dnia uchwalenia**.**

3. Niniejszy regulamin zosta? zmieniony przez Rad? Nadzorcz? Spó?dzielni Mieszkaniowej "Bie?czyce" w dniu 13.04.2021r. Uchwa?a nr 19/4/X/2021. Zmiany obowi?zuj? od dnia uchwalenia**.**
4. Niniejszy regulamin zosta? zmieniony przez Rad? Nadzorcz? Spó?dzielni Mieszkaniowej "Bie?czyce" w dniu 13.10.2020r. Uchwa?a nr 51/10/X/2020. Zmiany obowi?zuj? od dnia uchwalenia**.**
5. Niniejszy regulamin zosta? zmieniony przez Rad? Nadzorcz? Spó?dzielni Mieszkaniowej "Bie?czyce" w dniu 07.02.2018r. Uchwa?a nr 8/2/IX/2018r. Zmiany obowi?zuj? od dnia uchwalenia.
6. Niniejszy regulamin zosta? zmieniony przez Rad? Nadzorcz? Spó?dzielni Mieszkaniowej "Bie?czyce" w dniu 02.08.2017r. Uchwa?a nr 46/8/IX/2017r. Zmiany obowi?zuj? od 1.01.2018 r., za wyj?tkiem § 23 ust 1, który obowi?zuje od dnia uchwalenia.

7. Niniejszy regulamin zosta? zmieniony przez Rad? Nadzorcz? Spó?dzielni Mieszkaniowej "Bie?czyce" w dniu 18.03.2015r. Uchwa?a nr 24/3/VIII/2015r.
8. Niniejszy regulamin zosta? zmieniony przez Rad? Nadzorcz? Spó?dzielni Mieszkaniowej "Bie?czyce" w dniu 04.12.2013r. Uchwa?a nr 33/6/VIII/2013. Zmiana obowi?zuje od 1.01.2014r.
9. Niniejszy regulamin zosta? zmieniony przez Rad? Nadzorcz? Spó?dzielni Mieszkaniowej "Bie?czyce" w dniu 20.06.2013r. Uchwa?a nr 58/7/VII/2013. Zmiana obowi?zuje od 1.07.2013r. i dotyczy rozlicze? kosztów i przychodów gospodarki odpadami komunalnymi.
10. Niniejszy regulamin zosta? zmieniony przez Rad? Nadzorcz? Spó?dzielni Mieszkaniowej "Bie?czyce" w dniu 7.12.2012r. Uchwa?a nr 76/12/VII/2012. Zmiana obowi?zuje od 1.01.2013r. i dotyczy rozlicze? kosztów i przychodów za wod? i odbiór ?cieków.
11. Niniejszy regulamin zosta? zmieniony przez Rad? Nadzorcz? Spó?dzielni Mieszkaniowej "Bie?czyce" w dniu 5.09.2012r. Uchwa?a nr 62/9/VII/2012. Zmiana dotyczy tylko zmniejszenia rycza?tu za wod? i odbiór ?cieków dla lokali nieopomiarowanych z 12 m3 na 6m3 z moc? obowi?zuj?c? od 09.05.2012r.(§ 20 ust.3 pkt. 2).
12. Niniejszy regulamin zosta? znowelizowany przez Rad? Nadzorcz? Spó?dzielni Mieszkaniowej "Bie?czyce" w dniu 9.05.2012r. Uchwa?a nr 41/5/VII/2012. (tekst jednolity)
13. Niniejszy regulamin zosta? uchwalony przez Rad? Nadzorcz? Spó?dzielni Mieszkaniowej "Bie?czyce" w dniu 3.11.2010r. Uchwa?a nr 31/6/VII/2010.
14. Postanowienia regulaminu wchodz? w ?ycie z dniem podj?cia w/w uchwa?y.
15. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc regulamin uchwalony przez Rad? Nadzorcz? Spó?dzielni Mieszkaniowej "Bie?czyce" w dniu 28.01.2009r. Uchwa?? Nr: 3/3/VI/2009 wraz ze zmianami uchwalonymi w dniu 20.01.2010r. Uchwa?? Nr: 2/3/VI/2010.

Phoca PDF