

Uchwała nr 32

data 2009 -12- 2 1

WPLYNEŁO 3552 p

Rady Nadzorczej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyka”
z dnia 24.11.2009 r.

w sprawie wprowadzenia zmian w Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, dostawy mediów i usług komunalnych, na rzecz gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności oraz zasadach ustalania opłat za używanie lokali w MSM „Energetyka”

W celu dostosowania przepisów Spółdzielni do znowelizowanych przepisów ustaw: o spółdzielniach mieszkaniowych; o własności lokali; o podatku dochodowym od osób prawnych oraz postanowień statutu MSM „Energetyka” - Rada Nadzorcza działając na podstawie § 60 ust. 3 i § 80 ust.1 pkt 19 statutu Spółdzielni, postanawia co następuje:

§ 1

W Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, dostawy mediów i usług komunalnych na rzecz gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyka”, stanowiącym - załącznik do uchwały nr 2 Rady Nadzorczej z 22.01.2008 r. z późniejszymi zmianami wprowadzonymi uchwałą nr 16 Rady Nadzorczej z 29.04.2008 r. i uchwałą nr 2 Rady Nadzorczej z 27.01.2009 r. – wprowadza się następujące zmiany:

1. W pkt. 1.1. zdanie trzecie w brzmieniu : „Do tej grupy zalicza się również garaże wbudowane w budynki mieszkalne, stanowiące jedną wspólną nieruchomość o celu mieszkalnym.”- zastępuje się sformułowaniem: „Do tej grupy zalicza się również garaże służące indywidualnym potrzebom osób

zamieszkałych w zasobach Spółdzielni i posiadających tytuł prawny do lokalu mieszkalnego bądź wspólnie zamieszkałych z taką osobą.”.

Zdanie czwarte w brzmieniu : „Nie zalicza się do tej grupy garaży wolno stojących poza budynkami mieszkalnymi, niezależnie od przysługującego ich posiadaczom prawa do lokalu.”- skreśla się. Zdanie szóste w brzmieniu: „Nie zalicza się do przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wpływów z wynajmu powierzchni wspólnej nieruchomości dla reklam i innych celów” – zastępuje się sformułowaniem: „Nie zalicza się do przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wpływów z wynajmu powierzchni wspólnej nieruchomości dla innych celów niż potrzeb mieszkaniowych osób zamieszkałych w nieruchomości.”

2. W pkt. 1.2. zdanie trzecie w brzmieniu: „Pozostała działalność w sferze eksploatacyjnej nieruchomości obejmuje więc m.in. eksploatację i utrzymanie: lokali użytkowych, lokali przeznaczonych na działalność społeczno – kulturalną i innych lokali niezwiązanych bezpośrednio z gospodarką lokalami mieszkalnymi” – zastępuje się sformułowaniem: „Pozostała działalność w sferze eksploatacyjnej nieruchomości obejmuje więc m. in. eksploatację i utrzymanie lokali użytkowych i innych lokali wykorzystywanych na prowadzenie w nich działalności nie związanej bezpośrednio z gospodarką lokalami mieszkalnymi”.

W zdaniu czwartym po słowach „parkingi strzeżone”- skreśla się wyrażenie: „zarówno społeczne jak i”.

Zdanie piąte w brzmieniu: „O rozliczeniu wyniku finansowego pozostałej działalności gospodarczej i sposobie jego wykorzystania decyduje Walne Zgromadzenie przy zatwierdzaniu rocznego sprawozdania finansowego spółdzielni” - zastępuje się sformułowaniem: „O rozliczeniu wyniku finansowego pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni i jego wykorzystaniu decyduje Walne Zgromadzenie przy zatwierdzaniu rocznego

sprawozdania finansowego Spółdzielni z uwzględnieniem art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.”

3. W pkt. 1.5. Zdanie drugie w brzmieniu : „W osiedlach lub częściach osiedli posiadających nieuregulowany stan prawny gruntów, uniemożliwiający podział i utworzenie odrębnych nieruchomości, rozliczanie kosztów eksploatacji (bez kosztów mediów) na poszczególne budynki i lokale może odbywać się wg średnich jednostkowych kosztów ustalonych dla wszystkich budynków znajdujących się na danym gruncie na podstawie uchwały Rady Osiedla.” – zastępuje się sformułowaniem: „W osiedlach nie posiadających uregulowanego stanu prawnego gruntów w całości bądź w części, co uniemożliwia podział i utworzenie odrębnych nieruchomości, rozliczanie kosztów eksploatacji (bez kosztów mediów) na poszczególne budynki i lokale może odbywać się wg średnich jednostkowych kosztów obliczonych dla wszystkich budynków znajdujących się na danym gruncie o nieuregulowanym stanie prawnym z uwzględnieniem postanowień w punktach od 3.1. do 3.6.”
4. W pkt. 2.1. w zdaniu pierwszym po słowach: „wskaźnik udziału w nieruchomości wspólnej” – dodaje się wyrażenie: „wynikający z prawomocnych uchwał Zarządu o podziale nieruchomości” .
5. W pkt. 2.2. zdanie trzecie po słowie: „antresol.” dodaje się wyrażenie: „Powierzchnie antresol uwzględnia się przy obliczeniu wskaźnika udziału lokalu w nieruchomości wspólnej stosowanego przy rozliczaniu kosztów eksploatacji i opłat jeżeli wysokość od podłogi antresoli do sufitu jest większa niż 2,20 m. Postanowienie to odnosi się do antresol w budynkach wybudowanych lub zmodernizowanych po 2008 roku natomiast nie dotyczy ono budynków wybudowanych wcześniej. ”
6. W pkt. 3.2. zdanie pierwsze w brzmieniu: „Koszty eksploatacji i remontów nieruchomości z wyjątkiem zbiorczych anten rtv i urządzeń domofonowych, rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni

użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych z uwzględnieniem postanowień w pkt. 3.4.” - zastępuje się sformułowaniem: „Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do udziałów powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych wraz z pomieszczeniami przynależnymi w takiej samej powierzchni całej nieruchomości z uwzględnieniem postanowień w pkt. 3.4.” Zdanie drugie skreśla się w całości. Zdanie trzecie otrzymuje brzmienie: „Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości nie zalicza się opłat związanych z korzystaniem z pakietów programów telewizji kablowej.”

7. Pkt 3.4.2) otrzymuje brzmienie: „mnożąc powierzchnię garażu przez 50% średniego wskaźnika (w zł/m² powierzchni użytkowej danej nieruchomości) kosztów: energii elektrycznej, zużycia materiałów eksploatacyjnych i czystościowych, wynagrodzeń dozorców lub sprzątania przez firmy zewnętrzne, konserwacji. Jeśli garaż znajduje się w budynku mieszkalnym odpisy na fundusz remontowy dla garażu nalicza się w wysokości 50 % wskaźnika jak dla lokali mieszkalnych tego budynku, a koszty konserwacji instalacji specjalnych służących wyłącznie celom garażowym obciążają tylko posiadaczy garaży. Garaże wolno stojące obciążane są odpisami na fundusz remontowy w wysokości kosztów remontów przewidywanych do wykonania w danym roku.”
8. Skreśla się cały rozdział 5 zatytułowany „ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI DŹWIGÓW OSOBOWYCH”.
9. Rozdział nr 6 zatytułowany: „USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI” oznacza się numerem „5” , a wszystkie w nim punkty otrzymują odpowiednio numery: 5.1., 5.2. itd.
10. Zapis w pkt. 5.2. (dawny 6.2.) zdanie drugie otrzymuje brzmienie: „Nadwyżki przychodów nad kosztami lokali użytkowych stanowiących część wspólną nieruchomości i inne pożytki z nieruchomości wspólnej (np. z pomieszczeń wygoszparowanych z powierzchni wspólnego użytku w budynku)

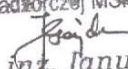
przeznacza się na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości, a w części przekraczającej te koszty, przypadają wszystkim osobom posiadającym prawo do lokali w danej nieruchomości, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.”

§ 2

Zobowiązuje się Zarząd do sporządzenia tekstu jednolitego Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, dostawy mediów i usług komunalnych, na rzecz gospodarki zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w MSM „Energetyka”, wynikającego z uchwały nr 2 z 22.01.2008 r., uchwały nr 16 z 29.04.2008 r., uchwały nr 2 z 27.01.2009 r. i uchwały nr 32 z 24.11.2009 r. Rady Nadzorczej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyka”.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2010 r. i z mocą obowiązującą od dnia opublikowania, zgodnie z postanowieniem § 80 ust. 2 Statutu.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej MSM „Energetyka”

mgr inż. Janusz Gajda