

Objaśnienia do formularza M-01

Uwaga: W e-mailu każdy znak powinien zostać wpisany w odrębnej kratce.

Przykład wypełnienia e-maila:

| Z | E | N | O | N | . | K | O | W | A | L | S | K | I | @ | X | X | X | . | Y | Y | Y | . | P | L | | | | | | | | | |

Jednostka sprawozdawcza posiadająca zasoby mieszkaniowe na terenie więcej niż jednego powiatu sporządza dla każdego powiatu odrębne sprawozdanie M-01, wpisując w miejsce do tego przeznaczone, nazwę właściwego powiatu i województwa.

Gminy miejsko-wiejskie wypełniają 2 sprawozdania: **oddzielnie dla miasta, oddzielnie dla pozostałej części gminy.**

Inne jednostki samorządu terytorialnego posiadające zasoby w kilku gminach, **sporządzają oddzielne sprawozdania dla każdej gminy z zachowaniem powyższego zapisu.**

Obowiązek sporządzenia sprawozdania dotyczy również przypadków, gdy jednostka sprawozdawcza posiadająca własne zasoby mieszkaniowe zleciła zarządzanie/administrowanie tymi zasobami innemu podmiotowi gospodarczemu. W tej sytuacji podmiot ten sporządza sprawozdanie M-01 w imieniu jednostki sprawozdawczej.

Dział 1. Informacje o zarządzie i administracji budynkami

W punkcie 1 w pozycji „Rodzaj jednostki” należy podać odpowiedni symbol rodzaju jednostki (RJ):

- cyfrą „1” należy oznaczyć **JEDNOSTKI KOMUNALNE** (gminy, powiaty, inne jednostki samorządu terytorialnego, placówki wykonujące działalność leczniczą, placówki pomocy społecznej, jednostki oświaty i kultury itp.),
- cyfrą „2” należy oznaczyć **ZAKŁADY PRACY** – dotyczy zasobów mieszkaniowych, które są własnością przedsiębiorstw państwowych, w tym Lasów Państwowych oraz państwowych jednostek organizacyjnych, np. instytutów badawczych, państwowych wyższych uczelni (bez uczelni katolickich), instytucji artystycznych, Spółdzielni Kółek Rolniczych, przedsiębiorstw komunalnych, z wyjątkiem przedsiębiorstw gospodarki mieszkaniowej; przedsiębiorstw prywatnych i innych prywatnych jednostek organizacyjnych,
- cyfrą „3” należy oznaczyć **SKARB PAŃSTWA** – dotyczy mieszkań, które są w zasobie lub zarządzie: ANR, MON, WAM, MSW, organizacji władzy państwowej, np. Kancelarii Prezydenta, Kancelarii Sejmu, Kancelarii Senatu, Sądu Najwyższego; organów administracji państwowej, np. Kancelarii Prezesa Rady Ministrów, ministerstw; organów kontroli państwowej, np. NIK, PIP,
- cyfrą „4” należy oznaczyć **SPÓŁDZIELNIE MIESZKANIOWE**.

Jeżeli spółdzielnia mieszkaniowa „bez zasobów mieszkaniowych” zarządza lub administruje zasobami:

- **zakładów pracy**, to zasoby, które zostaną wykazane na formularzu M-01 należy zakwalifikować do kategorii „2”,
- **Agencji Nieruchomości Rolnych** (poprzednio Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa), to wykazane na formularzu M-01 zasoby należy zakwalifikować do kategorii „3”.

- cyfrą „5” należy oznaczyć **TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO**

W przypadkach, gdy TBS-y budują budynki, w których znajdują się zarówno zasoby na sprzedaż, jak i czynszowe, jednostka sporządza dwa sprawozdania:

- dla zasobów TBS – oznaczając je cyfrą „5”,
- dla pozostałych zasobów (deweloperskich) – oznaczając je cyfrą „6”.

Nie należy natomiast uwzględniać zasobów powstałej wspólnoty mieszkaniowej.

- cyfrą „6” należy oznaczyć **INNE** – dotyczy zasobów, które są własnością deweloperów, związków zawodowych, stowarzyszeń, fundacji, partii politycznych, samorządów zawodowych i gospodarczych, Kościoła Katolickiego i związków wyznaniowych, uczelni katolickich i instytutów kościelnych i innych podmiotów,
- cyfrą „7” należy oznaczyć **WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE**.

W punkcie 2 należy wpisać miejsce położenia zasobów mieszkaniowych:

- jednostki o RJ=2, 3, 4, 5, 6, 7 wpisują nazwę województwa i powiatu,
- jednostki o RJ=1 wpisują nazwę województwa, powiatu i gminy.

W punkcie 3 należy wpisać numer REGON jednostki zarządzającej lub administrującej zasobami mieszkaniowymi.

Dział 2. Zasoby mieszkaniowe

W dziale tym należy podać dane o zasobach mieszkaniowych stanowiących własność jednostki sprawozdawczej, znajdujących się w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych (np. w budynku biurowym, produkcyjnym), niezależnie, czy są zarządzane/administrowane przez jednostkę

sprawozdawczą, czy też zostały przekazane w zarząd innemu podmiotowi.

Uwzględnić należy mieszkania znajdujące się w **budynkach w całości stanowiących własność** jednostki sprawozdawczej, jak również mieszkania będące jej własnością znajdujące się w **budynkach stanowiących współwłasność, tj. objętych wspólnotami mieszkaniowymi.**

Uwaga: Jeżeli gmina/jednostka samorządowa zarządza mieszkaniami stanowiącymi własność Skarbu Państwa, to należy je ująć łącznie z zasobami stanowiącymi własność gminy/jednostki samorządowej.

Jeżeli jednostka sprawozdawcza, np. gmina, zakład pracy i inne., zarządza lub administruje zasobami wspólnoty mieszkaniowej, to sporządza odrębne sprawozdania dla:

- swoich zasobów,
- zasobów wspólnoty mieszkaniowej.

Spółdzielnie mieszkaniowe w tym dziale nie wykazują mieszkań stanowiących odrębną własność.

Przy wykazywaniu **mieszkań** należy kierować się odrębnością konstrukcyjną tych jednostek, zgodnie z definicją samodzielnego lokalu mieszkalnego, zawartą w ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892, z późn. zm.).

Mieszkanie – lokal składający się z jednej lub kilku izb łącznie z pomieszczeniami pomocniczymi, wybudowany lub przebudowany dla celów mieszkalnych, konstrukcyjnie wydzielony (trwałymi ścianami) w obrębie budynku, do którego to lokalu prowadzi niezależne wejście z klatki schodowej, ogólnego korytarza, wspólnej sieni bądź bezpośrednio z ulicy, podwórza lub ogrodu.

Przez pomieszczenia pomocnicze należy rozumieć: przedpokój, hol, łazienkę, ustęp, garderobę, spiżarnię, schowek i inne pomieszczenia znajdujące się w obrębie mieszkania, służące mieszkalnym i gospodarczym potrzebom mieszkańców.

Powierzchnia użytkowa mieszkania jest sumą powierzchni wszystkich pomieszczeń znajdujących się w obrębie mieszkania, a w szczególności: pokoi, kuchni (z oknem i bez okna), alków, spiżarni, przedpokoi, holi, łazienek, ubikacji, obudowanej werandy lub ganku oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym lub gospodarczym potrzebom mieszkańców lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania. Nie zalicza się do powierzchni użytkowej mieszkania powierzchni: balkonów, tarasów i loggii, antresol, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału oraz powierzchni garaży.

Jednostki sprawozdawcze takie, jak: **komunalne, zakład pracy, spółdzielnia mieszkaniowa, deweloper, TBS i inny podmiot** wypełniają **wiersze 1, 2, 4, 5.**

W **wierszu 1** należy wykazać wszystkie mieszkania znajdujące się w budynkach w całości stanowiących własność jednostki sprawozdawczej oraz będące jej własnością i znajdujące się w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi. Należy uwzględnić również mieszkania, które 31 grudnia nie były czasowo zamieszkane, np. były w trakcie zmiany najemcy, w remoncie.

Uwaga: Jednostki komunalne (gminy) wykazują mieszkania łącznie z **lokalami socjalnymi i mieszkaniami chronionymi** oraz mieszkaniami, które przed dniem wejścia w życie przepisów o dodatkach mieszkaniowych znajdowały się w tzw. **przymusowym zarządzie i nadal w nim pozostają.**

W **wierszu 2** należy wykazać tylko te mieszkania, które stanowią własność jednostki sprawozdawczej, tj. znajdujące się w budynkach stanowiących współwłasność (objętych wspólnotami mieszkaniowymi).

Wspólnota mieszkaniowa wypełnia **wiersze 1, 3, 4.** W **wierszu 1** należy wykazać wszystkie mieszkania znajdujące się w budynku objętym wspólnotą. W **wierszu 3** tylko te mieszkania, które stanowią

własność osób fizycznych (łącznie z mieszkańcami niezamieszkanymi).

Za **mieszkanie stanowiące własność osoby fizycznej** uznaje się mieszkanie, do którego prawo własności posiada osoba fizyczna (jedna lub więcej, np. małżonkowie), przy czym osoba ta może być właścicielem całej nieruchomości lub tylko którejś położonej jest mieszkanie lub posiadać udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z odrębną własnością lokalu mieszkalnego np. znajdującego się w budynku objętym wspólnotą mieszkaniową. Prawo własności całej nieruchomości lub tylko lokalu mieszkalnego z przypisaną częścią nieruchomości (tzw. udziałem w nieruchomości wspólnej) powinno być ujawnione w księdze wieczystej, a w razie jej braku w innym dokumencie potwierdzającym własność.

W **wierszu 4** należy podać dane o mieszkaniach niezamieszkanymi. **Wspólnota mieszkaniowa** wykazuje mieszkania niezamieszkanymi stanowiące własność osób fizycznych.

Do **mieszkań niezamieszkanymi** należy zaliczyć mieszkania, w których w dniu 31 grudnia roku sprawozdawczego nie była zameldowana (na pobyt stały lub czasowy) żadna osoba ani też nie mieszkała, nawet czasowo, żadna osoba bez zameldowania. Dotyczy to mieszkań nierozdzielonych znajdujących się w budynkach nowo zbudowanych, oddanych do użytku, mieszkań będących w remoncie bądź wykwaterowanych do remontu, mieszkań niezamieszkanymi z powodu toczącego się postępowania sądowego lub egzekucyjnego, mieszkań nieprzejętych do zasiedlenia z powodu ich złego stanu technicznego, mieszkań pozostających w rezerwie jednostki sprawozdawczej, także niezamieszkanymi z innych przyczyn.

W **wierszu 5** należy wykazać te mieszkania, w których w roku sprawozdawczym zachodził przypadek zmiany lokatora na skutek przeprowadzki – zmiany miejsca zamieszkania.

Dział 3. Infrastruktura techniczna mieszkaniowych zasobów gminnych – stan w dniu 31 grudnia

W **wierszu 1** należy wykazać mieszkania stanowiące własność gminy, znajdujące się w budynkach mieszkalnych i niemieskalnych (np. w budynku biurowym, produkcyjnym), niezależnie, czy są zarządzane/administrowane przez gminę, czy też zostały przekazane w zarząd innemu podmiotowi. Uwzględnić należy mieszkania znajdujące się w budynkach w całości stanowiących własność gminy oraz mieszkania będące jej własnością, a znajdujące się w budynkach stanowiących współwłasność, tj. objętych wspólnotami mieszkaniowymi.

Uwaga: Jeżeli gmina zarządza mieszkaniem stanowiącym własność Skarbu Państwa, to należy je ująć łącznie z zasobami stanowiącymi własność gminy.

W **rubryce 1** należy wykazać mieszkania, w obrębie których znajduje się kran z wodą bieżącą. Przez wodociąg z sieci należy rozumieć instalację wodociągową (wraz z urządzeniami odbioru znajdującymi się w mieszkaniu) doprowadzającą wodę z sieci (za pomocą czynnych połączeń) od przewodu ulicznego.

W **rubryce 2** należy wykazać mieszkania wyposażone w instalację kanalizacyjną (wraz z urządzeniami sanitarnymi znajdującymi się w obrębie mieszkania) odprowadzającą ścieki do kanalizacji sieciowej.

W **rubryce 3** należy wykazać mieszkania podłączone do instalacji doprowadzającej ciepło (gorącą wodę, parę wodną lub gorące powietrze) z centralnego źródła jego wytwarzania tj. elektrociepłowni, ciepłowni, kotłowni osiedlowej lub kotłowni lokalnej w budynku wielomieszkaniowym.

W **wierszu 2** należy wykazać lokale socjalne **będące w zasobie gminy** (zakwalifikowane do tej kategorii zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2016 r. poz. 1610, z późn. zm.), które są wyposażone w wymienione media.

Dział 4. Zasoby mieszkaniowe nie spełniające standardów technicznych do zamieszkania – stan w dniu 31 XII (nie dotyczy wspólnot mieszkaniowych)

W **wierszach 1 i 2** należy wykazać zasoby wraz z ich powierzchnią, które nie spełniają standardów technicznych do zamieszkania.

Mieszkanie niespełniające standardów technicznych do zamieszkania jest to mieszkanie znajdujące się w budynku o złym stanie technicznym, grożącym zawaleniem i wymagającym opróżnienia w całości lub w części z lokatorów stwierdzonym na podstawie oględzin przez organ nadzoru budowlanego.

Dział 5. Zasoby mieszkaniowe wynajmowane od innych podmiotów (nie dotyczy wspólnot mieszkaniowych) – stan w dniu 31 XII

W **wierszach 1 do 3** należy wykazać liczbę wraz z powierzchnią wynajmowanych przez gminę, zakład pracy itp. lokali mieszkalnych i pomieszczeń tymczasowych od innych podmiotów w celu zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych najemcom oczekującym np. na lokale socjalne, komunalne lub zakładowe.

Pomieszczenie tymczasowe – jest to pomieszczenie nadające się do zamieszkania, posiadające dostęp do źródła zaopatrzenia w wodę i do ustępu, chociażby te urządzenia znajdowały się poza budynkiem, oświetlenie naturalne i elektryczne, możliwość ogrzewania, niezawilgocone przegrody budowlane oraz zapewniające możliwość zainstalowania urządzenia do gotowania posiłków, zapewniające co najmniej 5 m² powierzchni mieszkalnej na jedną osobę i w miarę możliwości znajduje się w tej samej lub pobliskiej miejscowości, w której dotychczas zamieszkiwały osoby przekwaterowane.

Dział 6. Zasoby będące własnością lub w zarządzie spółdzielni mieszkaniowej

Dział ten wypełniają tylko spółdzielnie mieszkaniowe.

W **wierszu 1** należy wykazać lokale mieszkalne zajmowane na podstawie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu – ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1560, z późn. zm.) i ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013 r. poz. 1222, z późn. zm.).

W **wierszu 2** należy wykazać mieszkania zajmowane na podstawie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz inne mieszkania zajmowane na podstawie umowy najmu np. mieszkania funkcyjne, zamieszkanymi pomieszczenia zaadaptowane na cele mieszkalne, itp.

W **wierszu 3** należy wykazać mieszkania stanowiące odrębną własność znajdujące się w budynkach będących własnością spółdzielni mieszkaniowej, w których nie powstały wspólnoty mieszkaniowe. Dotyczy mieszkań zarządzanych przez spółdzielnię mieszkaniową.

Dział 7. Liczba członków spółdzielni mieszkaniowych

Dział ten wypełniają tylko spółdzielnie mieszkaniowe.

W **rubryce 1** należy podać ogólną liczbę członków spółdzielni mieszkaniowych.

Dział 8. Szczegółowa lokalizacja zasobów mieszkaniowych stanowiących własność jednostki sprawozdawczej, osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi – stan w dniu 31 grudnia

W poszczególnych wierszach należy wykazać miasta i gminy wiejskie, na których terenie położone są zasoby mieszkaniowe będące własnością jednostki sprawozdawczej. W **rubryce 0** należy podać nazwę miasta (gminy), a w **rubryce 1** liczbę mieszkań znajdujących się na terenie tego miasta (gminy), w **rubryce 2** powierzchnię użytkową mieszkań z **rubryki 1**. Należy sprawdzić, czy suma mieszkań oraz ich powierzchni użytkowej ze wszystkich miast i gmin równa się liczbie mieszkań i powierzchni użytkowej mieszkań wykazanych w **dziale 2 w wierszu 1** odpowiednio w **rubryce 1 i rubryce 2 - dla RJ#7, natomiast w przypadku wspólnot mieszkaniowych RJ=7 - w dziale 2 wierszu 3** odpowiednio w **rubryce 1 i rubryce 2**.

Dział 9. Zmiana stanu zasobów mieszkaniowych w latach 2017-2018 (nie dotyczy wspólnot mieszkaniowych)

W **wierszu 1** należy wykazać dane o wszystkich mieszkaniach pozyskanych w 2017 r. i 2018 r., przez jednostkę sprawozdawczą poprzez: zakup, budowę, zaadaptowanie (przystosowanie) pomieszczeń niemieskalnych na mieszkania.

W **wierszu 2** należy wykazać dane o mieszkaniach, które w 2017 r. i 2018 r. w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego zostały nieodpłatnie przejęte przez jednostkę sprawozdawczą od innych jednostek.

W **wierszu 3** należy wykazać dane o mieszkaniach, które w 2017 r. i 2018 r. w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego zostały nieodpłatnie przekazane innym jednostkom lub zostały skreślone

z zasobów mieszkaniowych jednostki sprawozdawczej w wyniku: przekazania na cele niemieskalne, w wyniku zdarzeń losowych, wyburzeń lub złego stanu technicznego itp.

W **wierszu 4** należy wykazać dane o wszystkich mieszkaniach sprzedanych w 2017 r. i 2018 r., które wcześniej stanowiły własność jednostki sprawozdawczej, a w dniu 31 XII 2018 r. nie wchodziły już w skład jej zasobów mieszkaniowych.

Uwaga: Spółdzielnie mieszkaniowe wykazują mieszkania, dla których została wyodrębniona własność na mocy ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Za mieszkania sprzedane należy uważać takie, co do których zostały zawarte umowy o ustanowieniu odrębnej własności w formie aktu notarialnego (z dotychczasowym lub innym lokatorem).

W **wierszu 5** należy wykazać dane o mieszkaniach w budynkach zreprezentowanych w 2017 r. i 2018 r. tzn. takich, które zostały **zwrócone dawnym właścicielom lub ich spadkobiercom** i skreślone z zasobów mieszkaniowych jednostki sprawozdawczej.

Dział 10. Zaległości w opłatach za mieszkanie i podjęte działania eksmisyjne w mieszkaniach stanowiących własność jednostki sprawozdawczej oraz osób fizycznych w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi

W **dziale tym** należy podać informacje o **zaległościach** (dotyczące opłat za mieszkanie jak i spłat kredytu mieszkaniowego) za okres **od początku powstania zaległości do końca roku sprawozdawczego**.

W **wierszu 01 (rubryce 1)** należy wykazać liczbę mieszkań będących własnością jednostki sprawozdawczej, zadłużonych z tytułu nieuregulowanych opłat za mieszkanie.

Spółdzielnie mieszkaniowe wykazują w tym wierszu liczbę wszystkich mieszkań, dla których występuje zaległość z opłatami za mieszkanie bez względu na tytuł prawny do mieszkania (własnościowe, lokatorskie, czy dla których ustanowiono odrębną własność).

Nie należy w tym wierszu uwzględniać tych mieszkań, w których lokatorzy uiszczają opłaty za mieszkanie, a zalegają tylko ze spłatą kredytu mieszkaniowego.

Wspólnoty mieszkaniowe wykazują zaległości w opłatach za mieszkanie **tylko** w odniesieniu do mieszkań będących własnością **osób fizycznych**.

Pozostałe jednostki (RJ ≠ 4, 7) wykazują zaległości w opłatach za mieszkania będące ich własnością bez względu na to w czym budynku się znajdują.

W **wierszu 02** należy podać łączne kwoty zaległych należności od mieszkań wykazanych w wierszu 01, uwzględniając również odsetki.

W **wierszu 03 i 04 (wypełniają tylko spółdzielnie mieszkaniowe)** należy podać liczbę lokatorów zalegających ze spłatą kredytu mieszkaniowego oraz kwotę zaległych rat kredytu wraz z odsetkami dotyczącymi zaległości w spłacie kredytu mieszkaniowego, którą kredytobiorcy winni uiszczać na konto spółdzielni.

Jeżeli lokator spółdzielni zalega z bieżącymi opłatami i ze spłatą kredytu mieszkaniowego, to należy uwzględnić go dwukrotnie: w **wierszach 01 i 02** i drugi raz w **wierszach 03 i 04**.

W **wierszu 05** należy wykazać liczbę **wniesionych do sądu spraw o eksmisję** z lokali mieszkalnych w budynkach zarządzanych przez jednostkę sprawozdawczą, a także z lokali stanowiących własność jednostki sprawozdawczej, a zarządzanych przez inne podmioty. Dane powinny obejmować sprawy wniesione w 2018 r. nieorzeczone przez sąd (niezakończone prawomocnym wyrokiem).

W **wierszu 06** należy wyodrębnić, spośród postępowań eksmisyjnych wykazanych w **wierszu 05**, te postępowania, które zostały wniesione z powodu nieuiszczania opłat za mieszkanie.

W **wierszach 07–08** należy wykazać **liczbę orzeczonych przez sąd eksmisji** z lokali mieszkalnych w 2018 r., z wyodrębnieniem (w **wierszu 08**) orzeczonych eksmisji z powodu nieuiszczania opłat za mieszkanie.

W **wierszach 09–10** należy wykazać **liczbę wykonanych przez sąd eksmisji** z lokali mieszkalnych w 2018 r., z wyodrębnieniem (w **wierszu 10**) wykonanych eksmisji z powodu nieuiszczania opłat za mieszkanie.

Dział 11. Remonty mieszkań w budynkach stanowiących własność jednostki sprawozdawczej oraz objętych wspólnotami mieszkaniowymi

W **dziale tym** jednostki sprawozdawcze wykazują informacje o przeprowadzonych w roku sprawozdawczym remontach w mieszkaniach, które znajdują się:

- dla **RJ=1,2,3,5,6** w budynkach stanowiących **ich** własność, tj. bez mieszkań znajdujących się w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi.

- dla **RJ=4 Spółdzielnie mieszkaniowe** wykazują liczbę wszystkich mieszkań (bez mieszkań znajdujących się w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi), w których przeprowadzono (i ukończono) remonty bez względu na tytuł prawny do mieszkania (własnościowe, lokatorskie, czy dla których ustanowiono odrębną własność).

- dla **RJ=7 Wspólnota mieszkaniowa** podaje dane o wszystkich mieszkaniach znajdujących się w jej budynku bez względu na to, czy

stanowiły własność osób fizycznych, czy własność pozostałych podmiotów.

W **dziale tym** należy wykazać **mieszkania**, w których **przeprowadzono i zakończono remonty**, tj. **tylko te mieszkania**, które **bezpośrednio** „zyskały w wyniku remontu”, np.:

- w przypadku remontu dachu - te mieszkania, które znajdują się na ostatniej kondygnacji i były narażone na zalewanie w czasie deszczu;

- w przypadku wymiany instalacji - mieszkania, w których wymieniono instalację, tj., jeżeli wymieniono tylko w jednym pionie - mieszkania w tym pionie;

- przy wymianie stolarki budowlanej na klatkach schodowych – wszystkie mieszkania znajdujące się na tej klatce.

Do podstawowych elementów budowlanych zalicza się: ściany konstrukcyjne, konstrukcje i krycie dachu, tynki zewnętrzne i wewnętrzne, stropy, stolarkę budowlaną, podłogi i piece grzewcze.

W **wierszu 1** należy wykazać liczbę mieszkań, w których przeprowadzono i zakończono remont (wymianę) elementów budowlanych (instalacje, dach, wymiana stolarki budowlanej).

Do instalacji, które należy brać pod uwagę przy kwalifikowaniu remontu, zalicza się instalacje: wodociągową, kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, gazu sieciowego, elektryczną i dźwigową.

Wiersze 2–6 należy wypełnić w przypadku, gdy **do tej pory nie były doprowadzone do mieszkań instalacje sanitarno-techniczne** (wodociąg, kanalizacja, centralne ogrzewanie, ciepła woda, gaz sieciowy).

W **wierszu 7 nie należy sumować danych z wierszy od 2 do 6** lecz wpisać liczbę mieszkań, do których doprowadzono nowe instalacje, licząc mieszkanie, niezależnie od liczby doprowadzonych nowych instalacji, tylko jeden raz.

Przykład: jeśli do budynku dwumieszkaniowego doprowadzono instalacje: wodociąg, kanalizację i gaz sieciowy, a do budynku dziesięciemieszkaniowego tylko gaz sieciowy, to zapisy w poszczególnych wierszach będą następujące: **wiersz 2 – 2; wiersz 3 – 2; wiersze 4, 5 –** pozostają niewypełnione; **wiersz 6 – 12; wiersz 7 – 12**.

Działy 12,13,14 wypełniają jednostki:

- **RJ≠4,7**, które w danym powiecie (dla **RJ=1** na poziomie gminy) w **dziale 2 (wiersz 1 – wiersz 2)** wykazały **21 i więcej mieszkań**, tj. posiadają mieszkania w budynkach, które są w 100 % ich własnością,

- **RJ=7** (wspólnoty mieszkaniowe), które w danym powiecie w **dziale 2 wiersz 1** wykazały **8 i więcej mieszkań**,

- **RJ=4** (spółdzielnie mieszkaniowe), które w danym powiecie w **dziale 2 (wiersz 1 – wiersz 2) plus w dziale 6 w wierszu 3** wykazały **21 i więcej mieszkań**.

Działy 12, 13, 14 **nie wypełniają jednostki**, dla których organem założycielskim jest MON, MSWiA, MS oraz PKP.

Jeżeli jednostka spełnia powyższe warunki, a nie prowadzi wspólnej ewidencji kosztów - wypełnia dział 12 i uzupełnia tabelkę „Uwagi jednostki sprawozdawczej” z pełnym opisem zaistniałej sytuacji dla czego działy 13 i 14 zostały niewypełnione. W innych przypadkach działy 12,13,14 muszą być wypełnione.

Jeżeli jednostka sprawozdawcza przekazała swoje zasoby mieszkaniowe w administrację zleconą, to część tą powinna wypełnić jednostka prowadząca rachunkowość zgodnie z tym, jakimi kwotami zostały obciążone zasoby lokalowe zleceńodawcy w poszczególnych pozycjach kosztów.

Uwaga: W przypadku gdy gmina (**RJ=1**) do zarządzania zasobami utworzyła odrębne administracje, nie należy sporządzać zbiorczego sprawozdania dla całej gminy.

Jeżeli jednostka sprawozdawcza – o **RJ≠1,7** do administrowania swoimi zasobami, położonymi w tym samym województwie, utworzyła kilka administracji prowadzących odrębną rachunkowość, to każda administracja sporządza odrębne sprawozdanie dla każdego powiatu, w którym położone są zasoby przez nią administrowane.

Jeżeli wspólnota mieszkaniowa (**RJ=7**) obejmuje więcej niż jeden budynek położony w tym samym powiecie, sporządza sprawozdanie zbiorcze.

Dział 12. Informacje o zasobach lokalowych (dla których naliczane są koszty) – stan w dniu 31 grudnia

W **wierszu 1** należy wykazać liczbę mieszkań i lokali użytkowych.

Jednostka sprawozdawcza o **RJ≠4, 7** wykazuje dane o zasobach znajdujących się w budynkach w całości stanowiących jej własność.

Spółdzielnia mieszkaniowa (RJ=4) wykazuje dane o zasobach znajdujących się w budynkach, w których znajdują się zarówno lokale spółdzielni, jak i osób fizycznych z wyodrębnioną własnością, jeżeli nie została w tych budynkach założona wspólnota mieszkaniowa.

Wspólnota mieszkaniowa (RJ=7) wykazuje zasoby stanowiące własność zarówno osób fizycznych, jak i innych podmiotów.

Jako **lokale użytkowe** należy wykazać lokale wykorzystywane przez jednostkę sprawozdawczą **wyłącznie do prowadzenia działalności gospodarczej** oraz zajmowane na zasadzie umowy najmu, a w budynkach objętych wspólnotami mieszkaniowymi również lokale stanowiące wyodrębnione własności, znajdujące się w budynkach, w których zlokalizowane są mieszkania. Należy wykazać: lokale handlowe, usługowe, produkcyjne (np. gabinety, pracownie itp.). Należy tu uwzględnić również lokale, w których na koniec 2018 r. nie była czasowo prowadzona działalność gospodarcza (np. były do wynajęcia, w remoncie). Do lokali użytkowych nie zalicza się garaży oraz pomieszczeń wspólnych.

W wierszu 2 należy wykazać liczbę mieszkań, do których dostarczana jest ciepła woda za pomocą sieci wodociągowej.

W wierszu 3 należy wykazać liczbę mieszkań wyposażonych w centralne ogrzewanie zbiorowe.

Za mieszkania wyposażone w **centralne ogrzewanie zbiorowe** uznaje się takie, które są podłączone do instalacji doprowadzającej ciepło:

- z centralnego źródła wytwarzania, tj. elektrociepłowni, ciepłowni lub lokalnej kotłowni za pomocą sieci,
- ze źródła zasilającego jeden budynek wielomieszkaniowy.

W wierszach 4 i 5 należy wykazać powierzchnię użytkową mieszkań wykazanych odpowiednio w wierszach 1 i 3.

W **wierszach 6 i 7** (wypełniają tylko gminy) należy wykazać dane o lokalach socjalnych, tj. takich, które wynajęte zostały przez gminę na podstawie umowy o najem lokalu socjalnego, zawartej zgodnie z art. 23 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

Uwaga:

Liczba tych lokali powinna być uwzględniona w ogólnej liczbie lokali mieszkalnych wykazanych w **wierszu 01**.

Dział 13. Koszty utrzymania mieszkań i lokali użytkowych

W **wierszach 1–9** należy wykazać koszty utrzymania zasobów lokalowych, tj. mieszkań i lokali użytkowych wykazanych w dziale 12 wierszu 01, **poniesione** przez jednostkę sprawozdawczą w 2018 r.

W **wierszu 2** należy wykazać **łącznie koszty eksploatacyjne wraz z podatkiem VAT, poniesione przez jednostkę sprawozdawczą na utrzymanie własnych zasobów lub zarządzanych przez wspólnotę mieszkaniową**, na które składają się:

- koszty zarządu i administracyjno-biurowe,
- koszty konserwacji i remontów,
- podatki na rzecz gminy, tj. podatki od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
- pozostałe koszty niezaliczone do żadnej z wcześniej wymienionych kategorii, poniesione na utrzymanie lokali łącznie z naliczonym podatkiem VAT, tj. m.in.:
 - pobierane ryczałtem opłaty za gaz dostarczany do lokali, w których nie ma zainstalowanych liczników,
 - koszty utrzymania czystości łącznie z zakupem usług obcych (łącznie z wynagrodzeniem dozorców, sprzątaczy, ogrodników),
 - koszty zakupu środków utrzymania czystości, narzędzi pracy i innych materiałów,
 - koszty dezynfekcji, deratyzacji,
 - koszty utrzymania zieleni (bez kosztów renowacji zieleni, jeśli zaliczane są do kosztów konserwacji i remontów),
 - koszty zużytej w pomieszczeniach wspólnych: energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody, centralnego ogrzewania, gazu oraz koszt odprowadzania ścieków lub odbioru nieczystości ciekłych, odbierania odpadów komunalnych z tych pomieszczeń.

Za **pomieszczenia wspólne** należy uznać: klatki schodowe, bramy, hole, piwnice, strychy, pralnie, suszarnie, warsztaty, wózkownie, a także świetlice, kluby, jeżeli nie są wynajmowane, lecz służą ogółowi mieszkańców domu (osiedla) i są utrzymywane przez jednostkę zarządzającą budynkami, a koszty ich utrzymania obciążają wszystkich użytkowników lokali.

W **wierszu 3** należy wykazać **koszty zarządu i administracyjno-biurowe**, które obciążają koszty zasobów, na które składają się:

- wynagrodzenia pracowników zarządu i administracji wraz ze świadczeniami (bez wynagrodzenia dozorców),
- koszty biurowe, pocztowe, łączności, opłaty bankowe, sądowe,
- zakup materiałów, utrzymanie sprzętu, koszty związane z zakupem materiałów biurowych,
- koszty utrzymania lokali zarządu i administracji,

– inne związane z funkcjonowaniem administracji.

W **wierszu 4** należy wykazać **wydatki związane z technicznym utrzymaniem budynków** i zasobów, a więc wydatki związane z:

- remontami bieżącymi i kapitalnymi,
- usuwaniem awarii,
- dozorem technicznym,
- bieżącymi przeglądami i konserwacją instalacji i urządzeń,
- kosztami renowacji zieleni,
- naprawami nawierzchni między budynkami,
- kosztami zakupu usług obcych związanych z konserwacją i remontami lokali,
- kosztami remontów i konserwacji pomieszczeń wspólnych.

W **wierszu 5** należy wykazać **łącznie koszty za świadczone usługi**.

W **wierszach 6–9** należy wykazać odpowiednio koszty związane ze świadczeniem usług dla zasobów, tj. za dostawę energii cieplnej (centralnego ogrzewania, ciepłej wody), zimnej wody, odprowadzanie ścieków, odbieranie nieczystości ciekłych i odpadów komunalnych oraz utrzymania wind (jeżeli nie są księgowane w ciężar kosztów konserwacji, remontów).

Dział 14. Średnie stawki opłat eksploatacyjnych za mieszkania

W tej części formularza należy wykazać średnie stawki podstawowych składników opłat za mieszkania, które obowiązywały w 2018 r.

W **wierszach 01–04** należy wykazać stawkę, według której naliczana jest opłata za świadczoną usługę mieszkaniową. Należy do nich zaliczyć:

- podatek od nieruchomości, ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- wydatki na remonty i bieżące konserwacje,
- koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytku (zużyta energia elektryczna, gaz, woda zimna i ciepła, centralne ogrzewanie, odprowadzanie ścieków lub odbiór nieczystości ciekłych, odbiór odpadów komunalnych itp.),
- koszty utrzymania zieleni,
- koszty utrzymania czystości,
- koszty zarządu i administracyjno-biurowe oraz we wspólnotach mieszkaniowych opłaty za antenę zbiorczą i windę.

Czynsz w wierszu 01 (dotyczy gminy, zakładu pracy, Skarbu Państwa, TBS i innego podmiotu) obejmuje:

- podatek od nieruchomości,
- koszty administrowania,
- koszty konserwacji,
- koszty utrzymania technicznego budynku,
- koszty utrzymania zieleni,
- koszty utrzymania wszystkich pomieszczeń wspólnego użytku,
- opłaty za utrzymanie czystości, energię elektryczną i ciepłą.

Zaliczki właścicieli na koszt zarządu w wierszu 02 (dotyczy wspólnot mieszkaniowych) obejmują:

- wydatki na remonty i bieżące konserwacje,
- opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu i wody, w części dotyczącej nieruchomości wspólnej, oraz opłaty za antenę zbiorczą i windę,
- ubezpieczenia, podatki i inne opłaty publicznoprawne, chyba że są pokrywane bezpośrednio przez właścicieli poszczególnych lokali,
- wydatki na utrzymanie porządku i czystości,
- wynagrodzenie członków zarządu lub zarządcy.

Opłata eksploatacyjna w wierszu 03 (dotyczy spółdzielni mieszkaniowych) obejmuje:

- koszty utrzymania czystości,
- koszty utrzymania pomieszczeń wspólnych (zużyta energia elektryczna, gaz, woda zimna i ciepła, centralne ogrzewanie, odprowadzanie ścieków lub odbiór nieczystości ciekłych, odbieranie odpadów komunalnych itp.),
- koszty zarządu i administracyjno-biurowe,
- koszty konserwacji i remontów,
- podatki na rzecz gminy.