

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
" METALOWIEC "  
W BRODNICY**

**REGULAMIN  
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI  
ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I USTALENIA  
OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI W  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
" METALOWIEC "  
W BRODNICY**

**ROK WYDANIA 2008**

**UCHWAŁA**  
**Nr 2/IV/2008**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**" METALOWIEC "**  
**w Brodnicy**  
**z dnia 27 sierpnia 2008r.**

w sprawie : zatwierdzenia regulaminu

Stosownie do przepisów Art. 46 § 1 ust. 1 przepisów Ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze jednolity tekst ( Dz. U. Nr 188 poz. 1848 ) tekst z roku 2003, oraz w związku z §77 ust. 12 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej " METALOWIEC " w Brodnicy, Rada Nadzorcza uchwała co następuje :

§1

1. Anuluje się w brzmieniu dotychczasowym :

1.1 " Regulamin rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali " ( z dnia 6 lutego 1997 roku patrz protokół zatwierdzony na posiedzeniu R.N. W dniu 17 lutego 1997 roku )

§2

2. Zatwierdza się :

2.1 " Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej " METALOWIEC " w Brodnicy

§3

1. Niniejszy Regulamin stanowi integralną część Uchwały Nr 2/IV/2008 Rady Nadzorczej S.M. " METALOWIEC " w Brodnicy z dnia 27 sierpnia 2008r.

§4

1. Uchwała Nr 2/IV/2008 Rady Nadzorczej wchodzi w życie z dniem podpisania.

Załącznik 1 na 2ch arkuszach

**PRZEWODNICZĄCY**  
**RADY NADZORCZEJ**  
**Stanisław Treder**

ANEKS Nr 1  
z dnia 25 lutego 2014  
do Uchwały Nr 2/IV/2008  
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej  
" METALOWIEC "  
w Brodnicy  
z dnia 27 sierpnia 2008r.

Dotyczy : skreślenia niektórych punktów " Regulaminu Rozliczenia kosztów  
Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali  
Spółdzielni Mieszkaniowej " METALOWIEC " w Brodnicy – Rok wydania  
2008. "

§ 1

Skreśla się :  
w brzmieniu dotychczasowym :  
ust. 4.2, 4.2.1, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4, 4.3, 4.4, 4.5,  
w ust. 6 podpunkt 6.2, 6.3 i 6.4.  
w ust. 12 podpunkt 12.3, 12.5.

§ 2

1. Aneks Nr 1 z dnia 25 lutego 2014r. Wchodzi w życie z dniem podpisania i stanowi integralną część Uchwały Rady Nadzorczej Nr 2/IV/2008 z dnia 27 sierpnia 2008 roku.

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
Stefan Janiszewski

# REGULAMIN

rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi  
i ustalenia opłat za używanie lokali  
w Spółdzielni Mieszkaniowej " METALOWIEC " w Brodnicy

## 1. Postanowienia ogólne :

1.1 Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują :

- a) eksploatację i remonty zasobów mieszkaniowych,
- b) centralne ogrzewanie,
- c) dostawę ciepła do podgrzania wody

1.2 Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali jest roczny plan finansowy, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

1.3 Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.

1.4 Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta planu finansowego rozliczenia kosztów oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

1.5 Po zakończeniu roku obliczeniowego dokonywane jest rozliczenie osiągniętego wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

## 2. Spółdzielnia prowadzi działalność wg statutu :

- eksploatacja lokali mieszkaniowych
- gospodarka mediami
- zatrudnienia konserwatora do usuwania drobnych awarii i utrzymania ładu i porządku na terenach przyległych do poszczególnych nieruchomości
- działalność społeczną, oświatową i kulturalną
- inne

## 3. Koszty i przychody eksploatacji są prowadzone dla każdej nieruchomości.

Jednostką kalkulacyjną jest powierzchnia lokali  $\text{zł/m}^2$  pu. Wynik : nadwyżka lub niedobór przechodzi na rok następny.

## 4. Rozliczenie kosztów eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych

4.1 Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się w nim zameldowane na pobyt stały lub czasowy.

4.2 Koszt zużycia wody zimnej i odprowadzenie ścieków rozlicza się na podstawie urządzeń pomiarowych ( wodomierzy ) zainstalowanych w poszczególnych mieszkaniach.

4.2.1 Użytkownik wnosi na poczet należności za zużycie wody i odprowadzanie ścieków przedpłaty miesięczne przy opłacie czynszowej w terminie do 15-go każdego miesiąca.

- 4.2.2 Wysokość przedpłaty wyliczana jest na podstawie średniego zużycia wody w danym mieszkaniu.
- 4.2.3. O wynikach rozliczenia każdy lokator zostanie powiadomiony przez Spółdzielnię pisemnie, nie później niż do 14 dni od ostatniego terminu odczytu. Pisemne rozliczenie zawierać będzie następujące informacje:
- stan wodomierza (y) na początek okresu rozliczeniowego
  - ilość wody wg odczytów wodomierza (y)
  - cena za 1m<sup>3</sup> wody w okresie rozliczeniowym
  - ilość faktycznie zużytej wody
  - suma wpłat zaliczkowych w okresie rozliczeniowym
  - saldo rozliczenia: dopłata lub nadpłata
- 4.2.4 Odczyty wodomierzy
- a) Dla celów rozliczeniowych odczyt wskazań wodomierzy głównych dokonywany będzie raz na kwartał przez pracownika Spółdzielni.
  - b) O terminie odczytów Użytkownik będzie powiadamiany w formie pisemnej poprzez umieszczenie informacji na kl. schodowych z wyprzedzeniem 7 dni
  - c) Jeżeli pomimo wyznaczonego terminu nie jest możliwe odczytanie wodomierzy, lokal zostanie rozliczony jak w poprzednim okresie rozliczeniowym.
  - d) W przypadku nie dokonania odczytu wskazań wodomierza przez dwa kolejne okresy rozliczeniowe taki lokal zostanie rozliczony jak lokal *nieopomiarowany*.
- 4.3 Urządzenie pomiarowe zainstalowane przez użytkownika lokalu muszą posiadać świadectwo dopuszczające do powszechnego stosowania.
- 4.4 Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania jak np. pokoje, przedpokoje, kuchnie, łazienki, ubikacje itp. pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkowania. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego : balkonów, loggii, pralni, suszarni, piwnic, strychów.
- Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego część wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej i wyższej od 220cm. zalicza się w 100% do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
- 4.5 Wymianę i legalizację wodomierzy indywidualnych wykonuje się w przypadku:
- a) awarii wodomierza w trakcie eksploatacji,
  - b) konieczności przeprowadzenia legalizacji wodomierza po upływie jej ważności na podstawie obowiązujących przepisów metrologicznych wynikających z: Ustawy "Prawo o miarach" z dnia 03.04.1993 roku (Dz.U. Nr 55 poz. 248 z dnia 28.06.1993 roku), Zarządzenia Nr 1 Głównego Urzędu Miar z dnia 03.01.1994 roku w sprawie określenia przyrządów pomiarowych podlegających legalizacji, Warunków i trybu zgłaszania tych przyrządów do

legalizacji oraz określenia wzorów cech legalizacyjnych - Dziennik Urzędowy Miar i Probiernictwa Nr 1 poz. 1 i z 1995 roku Nr 4 poz. 26, Nr 15 poz. 80, Zarządzenia Nr 102 Prezesa Głównego Urzędu Miar z dnia 28.08.1995 roku w sprawie wprowadzenia przepisów metrologicznych o licznikach do wody (wodomierzy).

Przyjmuje się w Spółdzielni, że okres legalizacji dla wodomierzy zimnej wody o nominalnym strumieniu do  $1,5\text{m}^3/\text{h}$  wynosi do 60 miesięcy, a ciepłej wody do 48 miesięcy.

Wymiany wodomierzy w przypadkach w/w zainteresowany użytkownik lokalu może dokonać:

a) zlecając wykonanie odpowiedniej usługi Spółdzielni. Warunkiem przyjęcia usługi są uregulowane na bieżąco wszystkie zobowiązania wobec Spółdzielni,  
b) indywidualnie we własnym zakresie na podstawie wydanych przez Spółdzielnię warunków technicznych wymiany wodomierzy. Po wykonaniu odpowiednich czynności należy zgłosić wymienione wodomierze do odbioru technicznego przez Spółdzielnię, polegającego na sprawdzeniu cechy legalizacyjnej (plomby na wodomierzu) i oplombowaniu całego układu oraz dopuszczeniu do rozliczeń. W przypadku zgłoszenia lub stwierdzenia przez Spółdzielnię:

- niesprawności wodomierza,
- braku aktualnej legalizacji (traktowanej na równi z niesprawnością wodomierza),

dany lokal mieszkalny rozliczany będzie za zużycie wody wg średniej wskazań wodomierzy z tego lokalu z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Czasookres braku pomiaru zużycia nie może przekroczyć okresu 30 dni od momentu wystąpienia w/w sytuacji lub uzyskania od Spółdzielni informacji o konieczności legalizacji wodomierzy. Przekroczenie powyższego terminu lub brak wielkości zużycia wody wg średnich wskazań wodomierzy z tego lokalu z poprzedniego okresu rozliczeniowego, spowoduje rozliczenie zużycia wody jak dla lokali nie opomiarowanych.

## 5. Rozliczenie kosztów dostaw ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzania wody :

5.1 Koszty dostawy ciepła dla ogrzania lokali i podgrzania wody rozlicza się jednolicie na całość zasobów mieszkaniowych Spółdzielni ogrzewanych centralnie i objętych dostawami ciepłej wody, nie zależnie od źródła dostaw ciepła.

5.2 Podziału kosztów zakupu ciepła z kotłowni obcych na ogrzewanie lokali oraz podgrzania wody dokonuje się na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych wskazujących zużycie ciepła odrębnie dla celów centralnego ogrzewania i podgrzewu wody.

5.3 Koszty podgrzania wody rozlicza się według urządzeń pomiarowych ( wodomierzy ) zamontowanych w mieszkaniach wskazujących zużycie ciepłej wody.

5.4 Za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się powierzchnię użytkową lokali, w których zainstalowane są grzejniki centralnego ogrzewania.

Powierzchnię pomieszczeń nie posiadających grzejników c.o., a wchodzących w skład lokali mieszkalnych ( np. przedpokoje, w.c. itp. ) i ogrzewanych pośrednio ciepłem sąsiadujących pomieszczeń, traktuje się jako powierzchnię ogrzewaną centralnie. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie powierzchni piwnic.

5.5 Koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody rozlicza się wynikowo łącznie według ich stanu na dzień 31 grudnia każdego roku kalendarzowego.

6. Rozliczanie wywozu śmieci.

6.1. Koszty wywozu śmieci oraz gabarytów obejmują wydatki Spółdzielni związane z opłatami za ich wywóz, ponoszonymi przez Spółdzielnię na rzecz usługodawców zewnętrznych.

6.2. Koszty i przychody związane z wywozem śmieci ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości i rozliczane na osobę.

6.3. Obciążenie lokali użytkowych kosztami wywozu śmieci może być korygowane, jeśli charakter działalności prowadzonej w tych lokalach powoduje wzrost kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię.

6.4. Wysokość tej korekty określa Rada Nadzorcza w drodze uchwały.

7. Wynik pracy konserwatora: nadwyżka zmniejsza koszty remontów; niedobór powiększa koszty remontów.

8. Koszty ogólne Zarządu rozliczane są na poszczególne rodzaje działalności, wg struktury sprzedaży rzeczywistej w ciągu roku i rzeczywistej na koniec roku.

9. Na wynik całokształtu działalności Spółdzielni składają się:

9.1 pozostałe koszty i przychody operacyjne,

9.2 koszty i przychody finansowe,

9.3 straty i zyski nadzwyczajne.

10. Wyniki z całokształtu działalności stanowiące nadwyżkę lub niedobór przychodów w stosunku do kosztów przechodzą do rozliczenia na rok następny poprzez „ rozliczenia międzyokresowe kosztów „.

Klasyfikacja nadwyżek i niedoborów do celów podatku dochodowego od osób prawnych jest dokonywana na podstawie ustawy z 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem urzędowych wyjaśnień Ministerstwa Finansów i Izby Skarbowych. Należny podatek dochodowy obciąża nadwyżki gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku pod datą 31 grudnia.

11. Podatek dochodowy od osób prawnych z wyniku na „ innej działalności gospodarczej ” obciąża zysk na tej działalności w danym roku pod datą 31 grudnia poprzez konto „ rozliczenie wyniku ”.

## 12. Ustalenie opłat za używanie lokali.

- 12.1 Ustalenie w wyniku rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążenie poszczególnych lokali stanowi podstawę do ustalenia opłat za używanie lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu.
- 12.2 Dzierżawcy terenów wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu.
- 12.3 Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokali powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktyczne objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu. O dacie postanowienia lokalu do dyspozycji użytkownika Spółdzielnia zawiadamia go pisemnie przed tą datą.
- 12.4 Opłaty za używanie lokalu są płatne z góry do 15 dnia każdego miesiąca. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem przekraczającym ostatni dzień danego miesiąca pobiera się ustawowe odsetki za zwłokę.
- 12.5 Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu przez użytkownika lokalu i oddania kluczy Spółdzielni. Jeśli użytkownik zwalnia lokal nie odnowiony, obowiązany jest pokryć opłaty za okres remontu (niezależnie od kosztów odnowienia jednak nie dłużej niż za 14 dni od daty fizycznego opróżnienia lokalu. O dacie postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni użytkownik jest obowiązany zawiadomić Spółdzielnię pisemnie przed tą datą.
- 12.6 O zmianie wysokości opłat za używanie lokalu Spółdzielnia zawiadamia użytkownika lokalu pisemnie przed datą podwyżki opłat chyba, że podwyżka jest spowodowana decyzjami urzędowymi, podjętymi w terminie uniemożliwiającym Spółdzielni wyprzedzające zawiadomienie użytkowników lokali.

## 13. Opusty w opłatach za używanie lokalu

- 13.1 Opusty za okres niedogrzewania lokalu w okresie grzewczym stosuje się jako 1/30 opłaty (zaliczki) miesięcznej.
- 13.2 Obniżek o których mowa w ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do opłat ustalonych według wskazań urządzeń pomiarowych.
- 13.3 Niedogrzewanie lokalu lub brak ciepłej wody użytkownik powinien zgłosić w dniu stwierdzenia lub w dniu następnym. Spółdzielnia ma obowiązek sprawdzenia reklamacji w dniu zgłoszenia,
- 13.4 Jeśli poszczególne składniki opłat są ustalane proporcjonalnie do liczby zamieszkałych osób, składników tych nie pobiera się od osób czasowo przebywających poza miejscem stałego pobytu, jeśli okres czasowej nieobecności trwa dłużej niż dwa miesiące pod warunkiem :
  - a) zgłoszenia tego faktu Spółdzielni przed okresem czasowej nieobecności,
  - b) dopełnienia określonych w odrębnych przepisach obowiązków w zakresie ewidencji ludności oraz wykonania obowiązku meldunkowego.
- 13.5 Obniżka w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach

miesięcznych. Globalne kwoty udzielonych bonifikat w spłatach stanowią zmniejszenie wpływów.

