

REGULAMIN
ROZLICZENIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI
MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALANIA WYSOKOŚCI OPŁAT ZA
UŻYWANIE LOKALI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SŁUPCY

Podstawa prawna :

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U z 2020 r. poz. 1465 z późn. zmianami) .

Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 275, z późn. zmianami).

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy - §33 ust. 1 pkt 13 i 26

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin niniejszy ustala zasady kwalifikowania i rozliczania kosztów, związanych z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne zwane lokalami użytkowymi .

§ 2

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu niniejszego Regulaminu obejmuje **zasoby** lokali mieszkalnych i użytkowych oraz nieruchomości wspólne i nieruchomości stanowiące mienie Spółdzielni .

§ 3

Użyte w niniejszym Regulaminie określenia oznaczają:

- **nieruchomość** - to budynek wraz z przynależnym gruntem pod budynkiem,
- **zasoby mieszkaniowe** - to lokale mieszkalne i użytkowe oraz pozostałe pomieszczenia i urządzenia wchodzące w skład budynku mieszkalnego lub znajdujące się poza nim, których istnienie jest niezbędne dla prawidłowego korzystania z mieszkań oraz zapewnienia sprawnego funkcjonowania budynku i jego administrowania,
- **powierzchnia użytkowa lokalu** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, korytarzy, łazienek itp. , ustalona na podstawie dokumentacji technicznej budynku. Za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów i loggii; w

przypadku lokali użytkowych powierzchnie pomieszczeń przeznaczonych dla kilku lokali użytkowych (np. wspólny korytarz, urządzenia sanitarne) dolicza się proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych lokali.

- **powierzchnia ogrzewana** – powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych znajdujących się w piwnicach, jeżeli lokal ten jest wyposażony w instalację CO,
- **użytkownik lokalu**– to osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu tj. członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, członek Spółdzielni posiadający prawo odrębnej własności i właściciel lokalu nie będący członkiem Spółdzielni oraz najemcy lokali oraz osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego,
- **nieruchomość wspólna (części wspólne nieruchomości)**– to grunt oraz części budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie użytkownikowi lokalu w danej nieruchomości, a w szczególności: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, dachy, rynny, zadaszenia, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, wózkownie, pomieszczenia techniczne, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynków, okna na klatkach schodowych, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne oraz elektryczne do urządzenia pomiarowego w danym lokalu,
- **udział w nieruchomości wspólnej**– jest to stosunek powierzchni użytkowej lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w danej nieruchomości,
- **mienie spółdzielni** – nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, usługowo handlowej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami; nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków i osiedli z zastrzeżeniem art. 49 kodeksu cywilnego; oraz nieruchomości niezabudowane,

Mienie Spółdzielni dzieli się na :

- **mienie ogólne** - nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności administracyjnej, handlowo-usługowej i innej zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
- **mienie Spółdzielni** przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach - to nieruchomości gruntowe, budowle, mała architektura, tereny rekreacyjne i zieleń, drogi wewnętrzne, chodniki, oświetlenie terenu, miejsca parkingowe, place zabaw, boiska, infrastruktura techniczna, które są własnością Spółdzielni i służą użytkownikom lokali bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia.
- **okres rozliczeniowy**–okres, za który Spółdzielnia dokonuje rozliczenia poniesionych kosztów z naliczonymi zaliczkami na poczet tego okresu,
- **urządzenia pomiarowe** - urządzenia, których wskazania są podstawą rozliczania kosztów: liczniki energii elektrycznej, zużycia wody, zużycia ciepła,

- **opłata ryczałtowa** - opłata pobierana w przypadku braku możliwości ustalenia kosztów w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych.

II. ZASADY USTALANIA ELEMENTÓW ROZLICZENIOWYCH KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA LOKALE

§ 4

1. Do rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni stosowane są następujące jednostki rozliczeniowe :

- 1) powierzchnia użytkowa lokali wyrażona w m² stanowiąca powierzchnię przyjętą do ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej ,
- 2) wskazania urządzeń pomiarowych,
- 3) liczba osób zamieszkających w lokalu,
- 4) liczba mieszkań w budynku/klatce.

1.1 Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi dotyczące eksploatacji zasobów są ewidencjonowane i rozliczane na całość zasobów proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

1.2 Koszty podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów są ewidencjonowane i rozliczane na całość zasobów proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

1.3 Koszty zużycia ciepła, zimnej wody i ścieków, gospodarowania odpadami komunalnymi rozliczane są wg wskazań urządzeń pomiarowych lub ryczałtu (w mieszkaniach nieopomiarowanych).

1.4 Koszty instalacji domofonów rozliczane są proporcjonalnie do ilości mieszkań w budynku/klatce.

1.5 Koszty sprzątania klatek schodowych rozliczane są proporcjonalnie do ilości mieszkań w budynku/klatce .

2. **Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze lokatorskie i własnościowe** prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat .

2.1. **Członkowie Spółdzielni, będący właścicielami** lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali , eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych , eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie comiesięcznych opłat.

2.2. **Właściciele lokali nie będący członkami** Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem

ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również zobowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie comiesięcznych opłat na tych samych zasadach co członkowie Spółdzielni.

3. Najemcy lokali mieszkalnych wnoszą opłaty wg zasad określonych w umowach najmu .
4. Użytkownicy lokali mieszkalnych zajmujący lokal bez tytułu prawnego, wnoszą opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu, na zasadach i w wysokości możliwego do uzyskania z najmu tych lokali czynszu, nie niższej jednak niż osoby posiadające tytuły prawne do lokalu.
5. Celem rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) Spółdzielni jest ustalenie wysokości obciążeń poszczególnych lokali z tytułu:
 - 1) eksploatacji zasobów Spółdzielni,
 - 2) remontów zasobów Spółdzielni,
 - 3) energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania,
 - 4) energii cieplnej na potrzeby podgrzania wody użytkowej,
 - 5) zimnej wody i odprowadzania ścieków,
 - 6) gospodarowania odpadami komunalnymi,
 - 7) podatku od nieruchomości oraz opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.
 - 8) opłat za legalizacje wodomierzy ,
 - 9) innych opłat

§ 5

1. Opłaty na pokrycie poszczególnych kosztów utrzymania i eksploatacji zasobów mieszkaniowych ustalane są w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni.
2. Zmiana opłat niezależnych od Spółdzielni wprowadzona decyzją władz państwowych lub samorządowych oraz przez dostawców mediów, wykonawców usług (energia cieplna, woda i odprowadzanie ścieków, energia elektryczna, opłata za śmieci, podatek od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie gruntów, sprzątanie klatek schodowych) może być wprowadzona od daty ich obowiązywania lub od następnego miesiąca po wprowadzeniu zmian na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej lub Zarządu .

§ 6

1. Opłaty za używanie lokali wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia każdego miesiąca.
2. Od opłat wniesionych z opóźnieniem, Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe.
3. Od opłat wniesionych z opóźnieniem, nie nalicza się odsetek za opóźnienie, w wypadku ich uiszczenia do końca danego miesiąca.

§ 7

1. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje z dniem postawienia do dyspozycji lokalu .
2. Obowiązek wnoszenia opłat ustaje po przeniesieniu prawa do lokalu na innego użytkownika lub po terminie wynikającym z tej umowy, od 1 dnia następnego miesiąca.
Ustanie praw do spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu potwierdzone jest protokołem zdawczo-odbiorczym Spółdzielni.

§ 8

Za opłaty, wymienione w §4, odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, osoby pełnoletnie stale zamieszkujące z nimi w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.(Art. 4 ust.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

§ 9

1. W przypadku nieokreślenia przez wpłacającego tytułu wpłaty, Spółdzielnia dokonana wpłatę zalicza w pierwszej kolejności na poczet zadłużenia najdawniej wymagalnego wraz z odsetkami. W następnej kolejności pokrywa się koszty postępowania sądowego, egzekucyjnego i bieżące opłaty.
2. W przypadku wystąpienia nadpłaty pomiędzy opłatami wniesionymi a należnymi użytkownikowi lokalu nie przysługuje prawo roszczenia z tytułu odsetek.

§ 10

1. Okresem rozliczeniowym kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rok kalendarzowy , chyba że postanowienia Regulaminu dotyczące niektórych składników kosztów lub przychodów stanowią inaczej.
 - 1.1. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości .
2. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.(Art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych), z wyjątkiem kosztów dostawy ciepła oraz kosztów dostawy wody do lokali i odprowadzania ścieków, w części podlegającej rozliczeniu z użytkownikami lokali zgodnie ze wskazaniami wodomierzy.
 - 2.1. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali , a przychodami z tytułu opłat (nadpłata lub niedopłata) podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego .
 - 2.2. Różnica między kosztami dostawy zimnej i ciepłej wody, odprowadzania ścieków a przychodami z tytułu opłat (nadpłata lub niedopłata) podlega indywidualnemu rozliczeniu po zakończeniu okresu rozliczeniowego a także w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku wystąpienia okoliczności uzasadniających konieczność ustalenia zużycia wody w lokalach lub zmian cen

III. KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 11

Koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem zasobów mieszkaniowych obejmują:

- A. Koszty utrzymania lokalu,
- B. Koszty utrzymania części wspólnych nieruchomości,
- C. Koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

A . KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA LOKALU

Rozliczanie kosztów dostawy energii cieplnej

1. Wysokość opłat jest ustalana w taki sposób, aby zapewniała wyłącznie pokrycie ponoszonych przez spółdzielnię kosztów zakupu ciepła i innych opłat, które wynikają z faktur od dostawcy ciepła.
2. Użytkownicy lokali mogą składać reklamacje dotyczące rozliczenia w terminie 14 dni od doręczenia rozliczenia. Po upływie terminu reklamacje nie będą uwzględniane.

§12

Całkowita ilość energii cieplnej zamówionej i dostarczonej według wskazań ciepłomierza głównego dla potrzeb użytkowników lokali budynku jest dzielona na :

- energię cieplną dla potrzeb podgrzania wody,
- energię cieplną dla potrzeb centralnego ogrzewania.

Dzielenie to dokonuje się na podstawie odczytów zainstalowanych ciepłomierzy i różnicy wskazań pomiędzy nimi oraz ciepłomierzem głównym.

§ 13

Rozliczenia kosztów podgrzania wody dokonuje się w oparciu o faktury wystawione przez dostawcę energii cieplnej, zgodnie z zawartą umową ze Spółdzielnią.

§ 14

1. Całkowite koszty podgrzania wody określa się na podstawie :
 - 1) kosztów stałych za energię cieplną (za każdy GJ) i przesył zgodnie z obowiązującymi taryfami,
 - 2) kosztów zmiennych na podstawie normatywnego zużycia ciepła 0,2 GJ dla podgrzania wody 1 m³.

§ 15

Kalkulacja określająca koszt energii cieplnej potrzebnej na podgrzanie 1 m³ wody jest wykonywana w zakresie podgrzania wody w okresach rocznych, w przypadku zmiany cen przez dostawcę oraz w przypadku możliwości wystąpienia niedopłaty na danym budynku.

§ 16

1. Lokale, w których nie ma zainstalowanych wodomierzy lub w których są wodomierze bez ważnej legalizacji traktuje się jako lokale nieopomiarowane i przyjmuje się koszty podgrzania wody w wysokości 5 m³/osobę/miesiąc x aktualna cena za 1m³.
2. W przypadku uszkodzenia wodomierzy wody ciepłej wszelkie koszty wymiany danego urządzenia ponosi użytkownik lokalu zgodnie z cennikiem usług określonych w umowie rozliczeniowej
3. Jeżeli użytkownik lokalu nie udostępni Spółdzielni, wodomierzy, w celu dokonania ich odczytu albo użytkownik lokalu dokona ingerencji w ten przyrząd lub urządzenie w celu zafałszowania jego pomiarów lub wskazań, właściciel lub zarządca budynku może dochodzić od użytkownika tego lokalu odszkodowania w wysokości określonej przez Spółdzielnię.

§ 17

1. Miesięczna zaliczka na pokrycie kosztów podgrzania zimnej wody ustalana jest przez Zarząd Spółdzielni indywidualnie dla każdego lokalu w wysokości ustalonej na podstawie średniego miesięcznego zużycia ciepłej wody liczonego z ostatniego okresu rozliczeniowego oraz kalkulacji kosztów podgrzania 1m³ zimnej wody w danym budynku.
2. Wysokość miesięcznej zaliczki może być aktualizowana na wniosek użytkownika lokalu od następnego miesiąca od złożenia wniosku.
3. W przypadku zmiany użytkownika lokalu, wysokość zaliczki pozostawia się na dotychczasowym poziomie lub wprowadza się na wniosek nową, biorąc pod uwagę liczbę osób zgłoszonych do zamieszkania w lokalu.

§ 18

1. W przypadku znaczących zmian cen dostawcy energii cieplnej wysokość zaliczki może ulec zmianie w okresie rozliczeniowym.

§ 19

1. Rozliczenia wniesionych zaliczek zużycia ciepłej wody dla lokali opomiarowanych dokonuje Spółdzielnia w okresach rocznych, oraz w przypadku zmian cen, według odczytów wskazań wodomierzy.
2. Informacje o kosztach i zużyciu wody, wyniku rozliczenia (nadpłaty lub niedopłaty) zostaną przekazane użytkownikom lokali w terminie do 60 dni od dnia odczytu.
3. Podczas wykonywania odczytów w systemie radiowym nie jest wymagana obecność użytkownika lokalu, w pozostałych przypadkach obecność użytkownika lokalu jest obowiązkowa, w szczególności jeżeli odczyt w systemie radiowym był niemożliwy.

§ 20

1. Koszty centralnego ogrzewania rozliczane są indywidualnie dla każdego budynku na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę energii cieplnej w roku kalendarzowym.
2. Spółdzielnia wyposaża każdy budynek w ciepłomierze, w celu rozliczenia kosztów zakupu ciepła na poszczególne budynki oraz rozliczenia zużycia ciepła do podgrzania wody..
3. Aktualnie po przeprowadzeniu oceny technicznej wykonalności i opłacalności nie jest technicznie wykonalne i opłacalne wyposażenie lokali w podzielniki kosztów ogrzewania i ciepłomierze.
4. Przy ocenie technicznej wykonalności i opłacalności wyposażenia lokali w ciepłomierze i podzielniki kosztów ogrzewania Spółdzielnia bierze pod uwagę w szczególności:
 - 1) jednopunktowe doprowadzanie ciepła do lokali;
 - 2) możliwość regulacji dostarczonego ciepła przez zawory na grzejnikach usytuowanych w lokalach;
 - 3) korzystanie z węzłów umożliwiających zminimalizowanie strat ciepła wynikających z transportu nośnika zewnętrzną instalacją odbiorczą;
 - 4) zakres termomodernizacji budynku;
 - 5) koszty montażu i obsługi ciepłomierzy lub podzielników kosztów ogrzewania w stosunku do planowanych oszczędności energii.
5. Wysokość zaliczek określa się jednakowo dla wszystkich budynków.
6. Rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania dla poszczególnych lokali oraz dostarczenie użytkownikom tego rozliczenia winno być dokonane do dnia 31 marca następnego roku po okresie rozliczeniowym według całkowitych kosztów w przeliczeniu na 1 m² powierzchni użytkowej i po uwzględnieniu wniesionych zaliczek.
7. Koszty zakupu ciepła rozlicza się w części dotyczącej centralnego ogrzewania, stosując metody wykorzystujące:
 - 1) dla lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania w zakresie kosztów stałych i zmiennych - powierzchnię użytkową tych lokali,
 - 2) dla wspólnych części budynku wielolokalowego, wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania, użytkowanych przez osoby, którym przysługują prawa do lokali - powierzchnię tych części odpowiednio w proporcji do powierzchni zajmowanych lokali.

8. Koszty zakupu ciepła rozlicza się w części dotyczącej podgrzania wody, stosując metody wykorzystujące:
 - 1) dla lokali mieszkalnych i użytkowych zakresie kosztów stałych - powierzchnię użytkową tych lokali,
 - 2) dla lokali mieszkalnych i użytkowych zakresie kosztów zmiennych zużycie wody na wodomierzach. Opłaty ryczałtowe nie podlegają rozliczeniu.

§ 21

Koszty centralnego ogrzewania oraz podgrzania wody określa się na podstawie faktur w następujący sposób:

1. do kosztów centralnego ogrzewania wlicza się opłatę za moc zamówioną, opłatą za usługę przesyłową, opłata za usługę przesyłową za moc zamówioną, dzieląc przez metry kwadratowe powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w danym budynku.
2. Do kosztów podgrzania wody wlicza się koszty zużycia energii cieplnej wg wskazań ciepłomierzy

§ 22

1. Opłaty zaliczkowe za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody są rozłożone w opłatach miesięcznych równomiernie na cały rok .
2. Każdy użytkownik lokalu jest zobowiązany do wnoszenia zaliczkowych opłat na poczet kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody w ciągu całego okresu rozliczeniowego.
3. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulec zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego w przypadku wzrostu cen i znaczącego zużycia dostarczonych do nieruchomości mediów.
4. Koszty centralnego ogrzewania, wyliczone dla danego budynku na zasadach określonych w niniejszym regulaminie rozlicza się odpowiednio do zaliczek wniesionych z tego tytułu w danym okresie rozliczeniowym.
5. Koszty zużycia ciepłej wody liczone są według zużycia określonego na podstawie wskazań wodomierzy zamontowanych w lokalach lub na zasadach określonych w niniejszym regulaminie, w przypadku ich braku z uwzględnieniem wniesionych zaliczek na zimną i ciepłą wodę za dany okres rozliczeniowy.
6. Niedobór wpłat zaliczkowych w stosunku do poniesionych kosztów stanowi niedopłatę, którą użytkownik lokalu winien uregulować w terminie jednego miesiąca od otrzymania rozliczenia na rachunek bankowy Spółdzielni.
7. Nadwyżka wpłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami stanowi nadpłatę, która jest zwracana użytkownikom lokalu poprzez zmniejszenia ich zobowiązań za użytkowanie lokali z tytułu opłat eksploatacyjnych do wysokości nadpłaty, chyba, że użytkownik lokalu złoży inną dyspozycję.
8. Przed uznaniem należności użytkowników lokali z tytułu rozliczeń wykazujących nadpłatę, w pierwszej kolejności będzie potrącana przez Spółdzielnię z zaległościami w opłatach bieżących lub zasądzonych.
9. Użytkownikom nie przysługuje roszczenie o odsetki od kwot nadpłat wynikających z rozliczenia centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

§ 23

1. Na czas koniecznych odczytów urządzenia pomiarowe powinny być dostępne dla odczytujących. Użytkownicy lokali umożliwią swobodny dostęp do tych urządzeń przez usunięcie obudów, mebli i innych rzeczy, które je zastawiają.
2. W przypadku zmiany użytkownika lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego zbywca prawa do lokalu, jak i nabywca tego prawa powinni doręczyć do Spółdzielni protokół wskazujący na zużycie na dzień przejścia opłat za lokal.
3. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzeń pomiarowych, zerwania plomby legalizacyjnej, albo stosowania niewłaściwych metod ich użytkowania, odczyty z tych urządzeń nie będą uwzględniane do rozliczenia. W takiej sytuacji lokal będzie traktowany

jak lokal nieopomiarowany i będą do niego miały zastosowanie postanowienia niniejszego regulaminu dotyczące lokali nieopomiarowanych.

4. Kosztami ponownego zaplombowania urządzeń pomiarowych i ewentualnej ponownej jego legalizacji obciążony będzie użytkownik lokalu.

§ 24

1. Wodomierze jako urządzenia pomiarowe podlegają okresowej kontroli w zakresie wymagań, jakimi powinny odpowiadać, warunków właściwego ich stosowania oraz okresów ważności zgodnie z obowiązującymi przepisami metrologicznymi. Dowodem kontroli metrologicznej jest cecha legalizacyjna albo cecha uwierzytelnienia.
2. Okres ważności dowodów legalizacji wodomierzy wynosi 5 lat dla dowodów legalizacji pierwotnej i jednostkowej oraz legalizacji ponownej.
3. Kosztami demontażu, zamontowania i zaplombowania wodomierzy, ich uwierzytelnienia i legalizacji obciążony jest użytkownik lokalu w wysokości określonej przez Zarząd Spółdzielni lub Radę Nadzorczą w Rocznym Planie Gospodarczym.
4. Opłaty na pokrycie w/w kosztów będą wnoszone przez użytkownika lokalu na rachunek bankowy Spółdzielni.
5. Użytkownik lokalu zobowiązany jest w terminie wskazanym przez Spółdzielnię do udostępnienia lokalu w celu zainstalowania, wymiany i konserwacji urządzeń pomiarowych, dokonywania odczytów, przeprowadzenia czynności związanych z legalizacją i uwierzytelnianiem tych urządzeń osobom do tego upoważnionym, a także do przestrzegania terminów legalizacji i uwierzytelniania.

§25

Użytkownik lokalu ma obowiązek wystąpić każdorazowo o zgodę na wszelkie naprawy i przeróbki instalacji centralnego ogrzewania, grzejników i innych urządzeń, jeśli zmiany te mogą wpłynąć na wysokość rozliczeń.

Rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków

§26

Zasady rozliczania kosztów dostawy zimnej i ciepłej wody, odprowadzania ścieków oraz zasady montażu i użytkowania wodomierzy w lokalach znajdujących się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy reguluje REGULAMIN ROZLICZEŃ Z UŻYTKOWNIKAMI LOKALI Z TYTUŁU DOSTAWY WODY I ODBIORU ŚCIEKÓW ZA POŚREDNICTWEM SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SŁUPCY.

Rozliczanie kosztów gospodarowania odpadami komunalnymi

§27

1. Wysokość opłat z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi wynika z zasad i cen uchwalonych przez Radę Miasta Słupcy. W Spółdzielni obowiązuje zasada selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, określona w „Regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Słupcy”
2. Opłaty z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne budynki.
3. Wszyscy użytkownicy lokali zobowiązani są do selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.
4. Koszty gospodarowania odpadami komunalnymi rozliczane są na poszczególne budynki według złożonej deklaracji do Urzędu Miasta Słupca. Podstawę złożenia deklaracji przez Spółdzielnię stanowić będzie średnie zużycie wody z 12 miesięcy poprzedzających złożenie deklaracji.
5. Korekta deklaracji jest możliwa w przypadku zmiany ceny lub podstawy naliczenia opłaty.

Opłata za legalizację wodomierzy

§28

1. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Technologii z dnia 22 marca 2019 r. w sprawie prawnej kontroli metrologicznej przyrządów pomiarowych (Dz.U.2019 poz. 759) , wodomierze podlegają legalizacji co 5 lat. Wymiany związanej z legalizacją wodomierzy dokonuje Spółdzielnia. Zwrot poniesionych przez Spółdzielnię kosztów wymiany wodomierzy rozłożony jest na 5 lat i dokonywany jest w ramach opłat ustalonych przez Radę Nadzorczą. Opłata ta pobierana jest za każdy wodomierz.
2. W przypadku uszkodzenia lub awarii wodomierza użytkownik lokalu ma obowiązek niezwłocznie powiadomić o tym fakcie administrację Spółdzielni.
3. Jeśli uszkodzenie nastąpiło z winy użytkownika lokalu, ponosi on koszty naprawy.

4. Koszty wymiany wodomierzy na bieżąco obciążają koszty danego budynku z chwilą ich poniesienia. Koszty montażu zdalnego odczytu pokrywane są z funduszu remontowego danego budynku.

Podatki i opłaty lokalne

§29

Podatki lokalne są opłatami niezależnymi od Spółdzielni, wynikającymi z przepisów ustawowych i przepisów prawa miejscowego.

1. Opłata z tytułu wieczystego użytkowania gruntu.

- 1.1. Wieczyste użytkowanie gruntu dotyczy mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania.
- 1.2. Wysokość kosztów przypadających na poszczególne lokale ustala się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali.
- 1.3. Opłata za wieczyste użytkowanie gruntu dotycząca lokali użytkowych pobierana jest od najemców w ramach opłat z tytułu najmu.

2. Podatek od nieruchomości.

- 2.1. Podatek od nieruchomości Spółdzielni dotyczy spółdzielczych mieszkań lokatorskich i własnościowych oraz mienia Spółdzielni.
- 2.2. Koszty z tytułu podatku od nieruchomości rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu w rozbiu na:
 - a) podatek od lokali (mieszkania spółdzielcze: lokatorskie i własnościowe)
 - b) podatek za mienie Spółdzielni (spółdzielcze mieszkania lokatorskie, własnościowe i mieszkania z wyodrębnioną własnością)
- 2.3. Osoby posiadające prawo odrębnej własności wnoszą podatek o którym mowa w punkcie 2.2. bezpośrednio do Urzędu Miasta w Słupcy.
- 2.4 Podatek od nieruchomości dotyczący lokali użytkowych pobierany jest od najemców lokali w ramach opłat z tytułu najmu.

Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów

§ 30

1. Domofony instalowane są na wniosek większości użytkowników danej klatki/budynku. Koszty instalacji domofonu ponoszą użytkownicy lokali w opłatach czynszowych rozłożonych na okres do 18 m-cy. Koszt instalacji ustala się na jeden lokal, w formie ryczałtu ustalonego przez Zarząd Spółdzielni. Ewentualna różnica kosztów obciąża koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości wspólnej

2. Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów odnoszone są na poszczególne nieruchomości jako koszt utrzymania i eksploatacji nieruchomości wspólnej.
3. Naprawa lub wymiana aparatu domofonu w lokalu (unifonu) należy do obowiązków użytkownika lokalu.

B.KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI NIERUCHOMOŚCI WSPÓLNYCH

§31

1. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości.
2. Koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości wspólnej odnoszone są odrębnie dla każdej nieruchomości na podstawie dokumentów źródłowych.
3. Koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości wspólnej ponoszone są przez użytkowników lokali . Wysokość opłat pokrywających koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości wspólnej ustalana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
4. Najemcy lokali mieszkalnych wnoszą opłaty zgodnie z treścią zawartej umowy.

§32

1. Kosztami utrzymania i eksploatacji nieruchomości wspólnej są w szczególności:
 - koszty energii elektrycznej - zużywanej na potrzeby oświetlenia części wspólnych -obciążają nieruchomość według odczytów urządzeń pomiarowych,
 - koszty bieżącej konserwacji instalacji i urządzeń oraz napraw zgodnie z fakturami wystawionymi przez wykonawców usług oraz kosztami poniesionymi przez własne służby porządkowe,
 - koszty utrzymania czystości wewnątrz budynku,
 - koszty przeglądów obowiązkowych wynikających z prawa budowlanego ,
 - przeglądy kominiarskie,
 - koszty zużycia mediów przypadające na części wspólne (nie rozliczone na indywidualne lokale mieszkalne i użytkowe),
 - koszty administracji, zarządzania i utrzymania nieruchomości wspólnej w oparciu o prowadzoną kalkulację kosztów w Spółdzielni, zgodnie z obowiązującym zakładowym planem kont i uchwalonym planem gospodarczo-finansowym Spółdzielni,
 - koszty podatku od nieruchomości obciążającego użytkowników lokali za wyjątkiem lokali z prawem odrębnej własności ,
 - koszty ubezpieczenia majątkowego i odpowiedzialności cywilnej .

C.KOSZTY UTRZYMANIA I EKSPLOATACJI MIENIA SPÓŁDZIELNI

§33

1. Koszty utrzymania i eksploatacji **mienia Spółdzielni** ewidencjonowane są ogólnie dla całego zasobu mieszkaniowego Spółdzielni .

Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni zalicza się wszystkie koszty poniesione przez Spółdzielnię w szczególności: koszty utrzymania czystości i porządku w otoczeniu budynków w okresie letnim i zimowym, oświetlenia terenów, utrzymania zieleni, koszty remontów i konserwacji dróg osiedlowych pieszo-jezdni, parkingów , placów zabaw itp., podatku od nieruchomości i opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów , administracji i zarządzania, pozostałe koszty (np.: wywóz odpadów wielkogabarytowych)

2. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni rozliczane są proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu do całkowitej powierzchni użytkowej wszystkich nieruchomości, w oparciu o prowadzoną kalkulację kosztów w Spółdzielni zgodnie z obowiązującym planem kont i uchwalonym planem gospodarczo –finansowym Spółdzielni .

Odpis na fundusz remontowy

§ 34

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących jej mienie na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do wykonania których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania posiadanych zasobów w należyтым stanie technicznym.
3. Zasady tworzenia i rozliczania funduszu remontowego określa odrębny Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 35

1. W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają przepisy ogólnie obowiązujące, w tym w szczególności : ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy prawo spółdzielcze , ustawy o własności lokali , ustawy

prawo energetyczne, kodeksu cywilnego, Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Słupcy.

2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci ważność Regulamin przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 11/2020 z dnia 14 grudnia 2020r.
3. Regulamin niniejszy został przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 13/2022 z dnia 17 października 2022r. i wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2023.