

R E G U L A M I N

ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI

ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI ORAZ USTALANIA

WYSOKOŚCI OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

W SM „MORSBUD”

SPIS TREŚCI

- I. Podstawa prawna.
- II. Postanowienia ogólne.
- III. Jednostki rozliczeniowe.
- IV. Zasady ogólne rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- V. Zasady ogólne ustalania opłat za lokale.
- VI. Koszty eksploatacji nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali.
- VII. Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.
- VIII. Rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.
- IX. Rozliczanie kosztów wywozu odpadów komunalnych.
- X. Rozliczanie kosztów utrzymania anten radiowo-telewizyjnych.
- XI. Rozliczanie kosztów utrzymania domofonów .
- XII. Rozliczanie kosztów dostawy ciepła dla lokali.
- XIII. Rozliczanie kosztów dostawy gazu poprzez instalacje zbiorczo opomiarowane.
- XIV. Rozliczanie podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.
- XV. Rozliczanie spłaty kredytu i odsetek bankowych.
- XVI. Rozliczanie pożytków z części wspólnych nieruchomości.
- XVII. Zasady udzielania bonifikat
- XVIII. Postanowienia dodatkowe.

I. Podstawa prawna

§ 1

- 1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zm.)
- 2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zm.).

3. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 ze zm.)
4. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2010 r. Nr 102, poz. 2603).
5. Ustawa z dnia 12.01.1991r. r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613).
6. Statut Spółdzielni.
7. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz.U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 z p. zm.).
8. Ustawa z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz.U. z 2005r. Nr 236, poz.2008 z p.zm.)
9. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (tekst jednolity: Dz.U. z 2007r. Nr 39, poz.231 z p.zm.

II. Postanowienia ogólne

§ 2

1. Regulamin ustala zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz zasady ustalania opłat ponoszonych przez użytkowników lokali tj.:
 - 1) członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu oraz będących właścicielami lokali,
 - 2) osoby nie będące członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - 3) właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni,
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu Regulaminu obejmuje:
 - 1) zasoby lokali mieszkalnych objętych spółdzielczym prawem do lokalu oraz prawem odrębnej własności,
 - 2) zasoby lokali użytkowych objętych spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu oraz prawem odrębnej własności,
 - 3) zasoby miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych objętych spółdzielczym własnościowym prawem oraz udziałem w nieruchomości wspólnej.
3. Na koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi składają się:
 - 1) koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
 - 2) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
 - 3) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

§ 3

1. Pod pojęciem „nieruchomości wspólnych ” rozumie się grunt oraz części budynku lub budynków oraz urządzenia , które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność a w szczególności:
 - 1) części wspólne budynku, między innymi: klatki schodowe, dach, fundamenty, mury, kominy, piwnice, suszarnie, wózkownie i inne,
 - 2) chodniki, ciągi pieszo-jezdne,
 - 3) ulice wewnętrzne, parkingi, zatoki postojowe,
 - 4) mała architektura, place zabaw i tereny zielone,
 - 5) infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków (instalacje wodno-kanalizacyjne, gazowe, elektryczne, ciepłownicze).
2. Użytkownicy lokali uczestniczą w pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych w danej nieruchomości proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej lokalu w powierzchni użytkowej danej nieruchomości, chociażby bezpośrednio z tego mienia nie korzystali.

§ 4

Pod pojęciem „mienia Spółdzielni ” rozumie się nieruchomości stanowiące wydzielone funkcjonalnie tereny, które ze względu na swój charakter i funkcję nie są przeznaczone do przeniesienia na odrębną własność, są własnością Spółdzielni oraz służą prawidłowemu funkcjonowaniu wszystkich bądź niektórych nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez Spółdzielnię, a także służące prowadzeniu przez Spółdzielnię własnej działalności gospodarczej.

III. Jednostki rozliczeniowe

§ 5

W zależności od rodzaju kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jednostką rozliczeniową do ustalenia wysokości opłat za lokal, może być:

- 1) powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego lub użytkowego wyrażona w metrach kwadratowych,
- 2) liczba osób zamieszkałych w lokalu,
- 3) lokal mieszkalny, użytkowy lub miejsce postojowe,
- 4) wskazania urządzeń pomiarowych oraz wskaźnikowych,
- 5) udział w nieruchomości wspólnej.

§ 6

1. Podstawową jednostką do rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest „m²” powierzchni użytkowej lokalu.
2. Powierzchnią użytkową lokalu jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania zgodnie z PN-70/B-02365.

§ 7

1. Jeżeli dla rozliczenia niektórych składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat jednostką rozliczeniową jest **liczba osób** w lokalu, rozumie się przez to osoby zameldowane w poszczególnych lokalach na pobyt stały i czasowy a także osoby faktycznie w nim zamieszkujące, nawet jeśli nie dopełniły obowiązku meldunkowego.
2. Obowiązek zgłaszania zmian w ilości osób przebywających w lokalu spoczywa na osobie posiadającej tytuł prawny do lokalu, która powinna poinformować Spółdzielnię w formie pisemnej o liczbie osób zamieszkałych w tym lokalu oraz na bieżąco informować o wszystkich zmianach dotyczących ilości osób zamieszkałych.
3. Korekty ilości osób zamieszkałych w danym lokalu dokonuje się:
 - 1) w przypadku zmniejszenia ilości osób – na pisemny wniosek osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu, jeżeli nieobecność danej osoby w lokalu będzie trwała przez okres nie krótszy niż 3 miesiące . Spółdzielnia dokonuje zmiany w opłatach od następnego miesiąca po zgłoszeniu.
 - 2) w przypadku ujawnienia faktu zwiększenia ilości osób zamieszkałych w lokalu, po uzyskaniu przez Spółdzielnię informacji – od dnia faktycznej zmiany ilości osób zamieszkałych w lokalu.
4. W przypadku, gdy do zamieszkania nie jest zgłoszona żadna osoba, jako podstawę do rozliczenia przyjmuje się 1 osobę.

§ 8

1. Przez **urządzenia pomiarowe** i urządzenia wskaźnikowe, które są stosowane w rozliczeniach kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozumie się w szczególności: wodomierze, liczniki energii elektrycznej, podzielniki kosztów centralnego ogrzewania, gazomierze.
2. Opłaty za: zużycie wody i odprowadzanie ścieków, podgrzanie wody, centralne ogrzewanie, energię elektryczną, gaz, w zasobach opomiarowanych ustala się w oparciu o wskazania urządzeń pomiarowych i wskaźnikowych.
Zasady rozliczeń ustalone są w niniejszym regulaminie oraz w regulaminach: „rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej do lokali oraz ustalania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w zasobach SM ”Morsbud” i „rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania opłat za wodę i odprowadzanie ścieków w SM „Morsbud”.

§ 9

Jeżeli do rozliczenia określonych składników kosztów jednostką rozliczeniową jest **udział w nieruchomości wspólnej**, to udział ten określony jest w Uchwale Zarządu Spółdzielni określającej przedmiot odrębnej własności dla danej nieruchomości.

IV. Zasady ogólne rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 10

1. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencje przychodów i kosztów związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem.

2. Niezależnie od prowadzenia ewidencji przychodów i kosztów na poszczególne nieruchomości, dla potrzeb rozliczeń podatkowych prowadzona jest odrębna ewidencja przychodów i kosztów w podziale na lokale mieszkalne, lokale użytkowe, miejsca postojowe.
3. Dokumentami stanowiącymi podstawę do obciążenia danej nieruchomości kosztami eksploatacji są dowody, dokumentujące przebieg operacji gospodarczej.

§ 11

1. Podstawą do ustalania opłat z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest roczny planu przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Plan kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi sporządza się w podziale na poszczególne nieruchomości.
3. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta planu - w tym opłat za używanie lokali.

§ 12

1. Okresem rozliczeniowym kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest rok kalendarzowy z wyłączeniem kosztów energii cieplnej, zużycia wody i odprowadzania ścieków.
2. Po zakończeniu roku kalendarzowego dokonywane jest rozliczenie wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Różnica pomiędzy kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 13

1. Członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze 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 opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
2. 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 opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane 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 opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni.

4. 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 obowiązani uczestniczyć w związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie spółdzielni.
5. Członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi.

V. Zasady ogólne ustalania opłat za lokale

§ 14

1. Opłaty za lokale na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości mogą być zróżnicowane w zależności od: posiadanego tytułu prawnego do lokalu, przynależności do grona członków Spółdzielni, przeznaczenia lokalu.
2. Użytkownicy lokali w budynkach wielorodzinnych posiadający spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu oraz prawo odrębnej własności, wnoszą opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmujących:
 - 1) obsługę eksploatacyjną nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali,
 - 2) odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 3) dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
 - 4) wywóz odpadów komunalnych,
 - 5) utrzymanie zbiorczych anten radiowo-telewizyjnych,
 - 6) utrzymanie domofonów,
 - 7) centralne ogrzewanie,
 - 8) podgrzanie wody,
 - 9) dostawę gazu poprzez instalacje zbiorczo opomiarowane,
 - 10) podatek od nieruchomości,
 - 11) opłaty za wieczyste użytkowanie.

VI. Koszty eksploatacji nieruchomości, w których są ustanowione tytuły prawne do lokali.

§ 15

Koszty eksploatacji nieruchomości obejmują:

- 1) koszty utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz otoczeniu budynków,

- 2) koszty bieżącej konserwacji budynków i obiektów budowlanych , wraz z instalacjami i urządzeniami, koszty obsługi pogotowia lokatorskiego, ,
- 3) koszty energii elektrycznej zużywanej do oświetlenia nieruchomości oraz napędu urządzeń technicznych ,
- 4) koszty ubezpieczeń majątkowych zasobów mieszkaniowych oraz odpowiedzialności cywilnej z tytułu zarządzania nieruchomościami,
- 5) kosztu zarządu i obsługi administracyjnej nieruchomości.

§ 16

Stawki eksploatacyjne dla poszczególnych lokali, ustalane są w oparciu o wymienione w § 15 koszty z roku poprzedniego, z uwzględnieniem różnicy między kosztami a przychodami jaka wystąpiła na tej pozycji w rozliczeniu roku poprzedniego oraz prognozy zmian cen w roku, na który są ustalane, w przeliczeniu na 1m² powierzchni użytkowej w opłacie miesięcznej.

VII. Odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

§ 17

1. Opłaty na remonty zasobów mieszkaniowych są ustalane według stawek w zł/m² powierzchni użytkowej dla zasobów i lokali stanowiących odrębną własność .
2. Wysokość odpisu na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości wraz z zakresem rzeczowym, jest określana uchwałą Rady Nadzorczej, zatwierdzającą plan przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na dany rok kalendarzowy.
3. Zasady tworzenia i rozliczania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

VIII. Rozliczanie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.

§ 18

1. Koszty zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków ustalane są na podstawie odczytów z wodomierzy zbiorczych zainstalowanych na przyłączy sieci do budynku i aktualnych taryf cen za dostawę wody i odprowadzenie ścieków, obowiązujących u dostawcy.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów zużycia wody określa „Regulamin rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków w SM „Morsbud”.

IX. Rozliczanie kosztów wywozu odpadów komunalnych.

§ 22

1. Koszty usuwania odpadów komunalnych obejmują koszty Spółdzielni związane z opłatami wywozu odpadów.
2. Koszty wywozu odpadów ewidencjonowane są na poszczególne nieruchomości.
3. Kwotę kosztów wywozu odpadów dla lokali mieszkalnych ustala się przez odjęcie od globalnych kosztów kwoty kosztów przypadających na lokale użytkowe.
Do ustalenia kosztów przypadających na lokale użytkowe, brany jest pod uwagę profil ich działalności oraz tabela norm ilościowych, uchwalona przez Radę Nadzorczą.
4. Opłaty miesięczne dla lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych z tytułu kosztów, o których mowa w ust. 1, ustala się w oparciu o poniesione koszty roku poprzedniego z uwzględnieniem różnicy między kosztami a przychodami jaka wystąpiła na tej pozycji przy rozliczaniu roku poprzedniego oraz prognozy zmian cen w roku, na który ustalane są opłaty. Koszty te, dzielone są przez liczbę osób zamieszkałych oraz liczbę miesięcy, na które ustalana jest opłata.

X. Rozliczanie kosztów utrzymania anten radiowo-telewizyjnych.

§23

1. Koszty eksploatacji i utrzymania instalacji radiowo-telewizyjnej i anten zbiorczych obejmują koszty konserwacji i utrzymania instalacji umożliwiającej użytkownikom lokali odbiór programów telewizyjnych i radiowych.
2. Opłaty miesięczne z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania instalacji radiowo-telewizyjnych i anten zbiorczych ustala się zgodnie z planem przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni i ponoszą jej wszyscy użytkownicy lokali wyposażonych w w/w instalację.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania instalacji radiowo-telewizyjnej i anten zbiorczych ponoszone przez Spółdzielnię ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości Spółdzielni. Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania instalacji radiowo-telewizyjnych i anten zbiorczych na poszczególne lokale dokonuje się proporcjonalnie do ilości lokal wyposażonych w instalację radiowo-telewizyjną w danej nieruchomości.

XI. Rozliczanie kosztów utrzymania domofonów.

§ 24

1. Spółdzielnia dokonuje odrębnego rozliczenia kosztów utrzymania domofonów oraz ustalania opłat na ich pokrycie, które obejmują wydatki Spółdzielni na konserwację i naprawy domofonów mieszkaniowych, kaset przyzywowych, wzmacniaczy, elektrozaczepów oraz instalacji.

2. Zasady rozliczania kosztów, o których mowa w ust.1 na poszczególne nieruchomości, są proporcjonalnie do ilości lokali wyposażonych w domofon w poszczególnych nieruchomościach.
3. Opłaty miesięczne dla lokali w danej nieruchomości z tytułu kosztów wymienionych w ust.1 ustalane są w jednakowej wysokości dla każdego lokalu wyposażonego w domofon i wynikają z podzielenia prognozowanych na dany rok kosztów z uwzględnieniem różnicy między kosztami a przychodami jaka wystąpiła z tego tytułu w roku poprzednim, przez liczbę lokali wyposażonych w domofon i przez liczbę miesięcy, na które jest ustalona opłata,
4. Nie są obciążone kosztami utrzymania domofonów lokale położone w budynkach lub w klatkach, w których urządzenia te są objęte gwarancją.

XII. Rozliczanie kosztów dostawy ciepła dla lokali.

§ 25

1. Koszty dostawy ciepła rozlicza się na poszczególne węzły cieplne w podziale na:
 - 1) koszty dostawy ciepła w celu ogrzewania lokali,
 - 2) koszty podgrzania wody.
2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali określa „Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej do lokali oraz ustalania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w zasobach SM”Morsbud” w Szczecinie”.

XIII. Rozliczanie kosztów dostawy gazu poprzez instalacje zbiorczo opomiarowane.

§ 26

1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze urządzenia pomiarowe gazu, koszty zużycia gazu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Koszty zużycia gazu rozlicza się na poszczególne lokale mieszkalne proporcjonalnie do ilości osób zamieszkałych w danym lokalu mieszkalnym w okresach rocznych.

XIV. Rozliczanie podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntu.

§ 27

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany i rozliczany odrębnie dla każdej nieruchomości, z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe.

2. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości, z podziałem na lokale mieszkalne i lokale użytkowe.
3. Stawki opłat na pokrycie kosztów wymienionych w ust. 1 i 2 ustala się w oparciu o obowiązujące opłaty i podatki w roku, na który są ustalane w/w stawki, z uwzględnieniem ewentualnej różnicy między kosztami a przychodami z roku poprzedniego. Koszty te dzielone są przez powierzchnię użytkową lokali i ilość miesięcy, na które jest ustalana opłata. Stawki opłat ustalane są odrębnie na pokrycie kosztów:
 - 1) podatku od nieruchomości budynkowych i nieruchomości gruntowych, naliczonego dla osób posiadających spółdzielcze prawa do lokali,
 - 2) opłaty za wieczyste użytkowanie dla osób posiadających spółdzielcze prawa do lokali,
4. Właściciele lokali, z tytułu kosztów, o których mowa w ust. 1 i 2 rozliczają się w następujący sposób:
 - 1) w części dotyczącej podatku od nieruchomości i gruntu, naliczonego od ich lokalu i gruntu – rozliczają się indywidualnie z gminą. Spółdzielnia zaprzestaje naliczania opłat z tego tytułu od następnego miesiąca, w którym nastąpiło przeniesienie własności lokalu,
 - 2) w części dotyczącej opłat za wieczyste użytkowanie gruntu – opłatę z tego tytułu uiszczają na rzecz Spółdzielni do końca roku, w którym przenieśli własność lokalu.
 - 3) niezależnie od opłat, wymienionych w pkt. 1 i 2 ponoszą koszty z tytułu podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntów naliczonych od części wspólnych oraz mienia Spółdzielni.

Wymienione wyżej opłaty są ustalane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali objętych danym kosztem.

XV. Rozliczenie spłaty kredytu i odsetek bankowych.

§ 28

1. Spłata kredytu z odsetkami zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę mieszkań, jest rozliczana odrębnie dla każdego budynku obciążonego kredytem. Rozliczenia spłaty dokonuje się na poszczególne lokale finansowane kredytem, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. Przy rozliczeniu kredytu i odsetek stosuje się zasady wynikające z obowiązujących przepisów oraz zawartych umów kredytowych.
3. Spłaty kredytów przez poszczególnych członków Spółdzielni, dokonywane są w ramach miesięcznych opłat za używanie lokalu.

XVI. Rozliczanie pożytków z części wspólnych nieruchomości.

§ 29

1. Przychodami z części wspólnej nieruchomości są przychody uzyskane przez Spółdzielnię w szczególności z tytułu:
 - 1) wynajmu pomieszczeń wspólnych (piwnice, korytarze itp.),
 - 2) wynajmu powierzchni na częściach wspólnych budynku (szyldy, reklamy, tablice, maszty antenowe itp.),
 - 3) innej działalności prowadzonej przez Spółdzielnię w nieruchomości stanowiącej współwłasność wszystkich właścicieli danej nieruchomości.
2. Przychody Spółdzielni z części wspólnych nieruchomości służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
3. Przypadająca na Spółdzielnię jako właściciela część pożytków z części wspólnych nieruchomości jest rozliczana na członków Spółdzielni, posiadających spółdzielcze prawa do lokali zamieszkałych w tej nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ich lokali.

XVII. Zasady udzielania bonifikat

§ 30

1. Użytkownikom lokali z tytułu opłat za wodę, centralne ogrzewanie, podgrzanie wody do celów użytkowych, domofon itp., przysługują upusty w opłatach, gdy umowa zawarta ze Spółdzielnią z właściwym dostawcą takie upusty dla Spółdzielni przewiduje i zostały one Spółdzielni udzielone.
2. Obniżki w opłatach (bonifikaty) opłat rozlicza się z użytkownikami lokali od następnego miesiąca po podjęciu przez Zarząd decyzji o obniżce lub zawieszeniu opłaty.

XVIII. Postanowienia dodatkowe

§ 31

Najemcy lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych a także najemcy części wspólnych nieruchomości, opłacają czynsz najmu zgodnie z zawartą ze Spółdzielnią umową.

A. Obowiązki użytkowników lokali w zakresie ponoszenia opłat za lokale.

§ 32

1. Na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przypadających na poszczególne lokale ich użytkownicy wnoszą comiesięczne opłaty.
 - a) posiadacz spółdzielczego prawa do lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 14 pkt 2.1 do 2.11 niniejszego regulaminu.
 - b) właściciel lokalu wnosi opłatę będącą sumą pozycji kalkulacyjnych określonych w § 14 pkt 2.1 do 2.9 niniejszego regulaminu z uwzględnieniem § 27 pkt 4.3.
 - c) osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu tego lokalu, nie niższego jednak od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię a przypadających na ten lokal; osoba zajmująca lokal mieszkalny bez tytułu prawnego, ale uprawniona do lokalu zamiennego albo socjalnego wnosi odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat ,jakie byłaby obowiązana wnosić , gdyby stosunek prawny nie wygasł.

B. Obowiązki Spółdzielni w zakresie informacji o aktualnej wysokości opłat za lokale.

§ 33

1. Na żądanie członka Spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem Spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, Spółdzielnia zobowiązana jest przedstawić kalkulację wysokości tych opłat.
2. Informację o zmianach wysokości opłat za lokale wynikających z uchwał Zarządu Spółdzielnia zobowiązana jest doręczyć członkom posiadającym spółdzielcze prawa do lokali oraz osobom nie będącymi członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub własność lokali, w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię.
3. O zmianie wysokości opłat na pokrycie kosztów zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zawiadamia użytkowników lokali co najmniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
4. W przypadku zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od spółdzielni, w szczególności energii cieplnej, elektrycznej, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów komunalnych , spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić użytkowników lokali ,co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.

5. Informacje o wysokości opłat za lokale, o zmianie wysokości tych opłat, a także rozliczenia zużycia wody i ciepła oraz wszelkie inne informacje dotyczące kosztów i zasad korzystania z lokali doręczane będą przez ich wrzucanie do znajdujących się w budynku euroskrzynek pocztowych przypisanych do poszczególnych lokali. Informacje dotyczące ogółu użytkowników lokali umieszczane będą także na stronie internetowej Spółdzielni.
6. Osoby posiadające lokale użytkowe w zasobach zarządzanych przez Spółdzielnię, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, wnoszą opłaty za te lokale na podstawie faktury VAT, wystawionej przez Spółdzielnię zgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. Opłaty za lokale wnosi się przelewem na konto Spółdzielni.

§ 34

1. Wysokość opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali z wyłączeniem spłaty kredytów i odsetek od tych kredytów, ustala Zarząd Spółdzielni.
2. Czynsz za najem lokali użytkowych (w tym miejsc postojowych i innych pomieszczeń gospodarczych), stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni ustala Zarząd w umowach najmu.

§ 35

1. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokali powstaje z dniem postawienia lokalu przez Spółdzielnię do dyspozycji użytkownika, choćby faktycznie objęcie lokalu nastąpiło po tym dniu.
2. Obowiązek wnoszenia opłat za używanie lokalu ustaje z dniem fizycznego opróżnienia lokalu i oddania jego do Spółdzielni.

§ 36

1. W przypadku ustania lub rezygnacji z członkostwa w Spółdzielni, użytkownik lokalu traci prawo do korzystania z pożytków i innych dochodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, od pierwszego dnia miesiąca następującego po ustaniu lub złożeniu rezygnacji z członkostwa.
2. W przypadku nabycia lub przywrócenia członkostwa w Spółdzielni, członek nabywa prawo do korzystania z pożytków i innych dochodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni od pierwszego dnia miesiąca po nabyciu lub przywróceniu tego prawa

§ 37

1. Opłaty za używanie lokalu wnosi się co miesiąc z góry do 15-go dnia każdego miesiąca.
2. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych i miejsc postojowych wnoszą opłaty w wysokości i terminach określonych w umowie najmu.
3. Od opłat wnoszonych z opóźnieniem Spółdzielnia nalicza odsetki umowne za zwłokę. Datą zapłaty dokonanej, jest data uznania tą wpłatą rachunku bankowego Spółdzielni.

§ 38

W ramach pobieranych opłat za używanie lokali Spółdzielnia obowiązana jest zapewnić czystość i porządek w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, utrzymywać budynki i wszystkie urządzenia z nimi związane w należytym stanie technicznym, zapewniając bezpieczeństwo użytkownikom oraz możliwość ciągłego korzystania ze wszystkich instalacji oraz zapewnić sprawną obsługę administracyjną użytkownikom lokali.

§ 39

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają odpowiednie postanowienia Statutu Spółdzielni oraz przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw regulujących zagadnienia objęte tym Regulaminem.

§ 40

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Morsbud” w dniu 18.05.11 r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

.....
Forcman

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

.....
[Signature]

załącznik do regulaminu rozliczania
kosztów gzm

TABELA MIESIĘCZNYCH NORM ILOŚCIOWYCH PRODUKOWANYCH
ODPADÓW KOMUNALNYCH .

Lp.	Rodzaj działalności	Cena 1m ³ /+ VAT/	Norma ilościowa m ³ /m ² p.u.	Stawka opłat zł/m ² p.u. /+ VAT/
1.	Kwiaciarnia	28,35	0,03	0,85
2.	Lokal biurowy, handlowy	28,35	0,02	0,57

1. Zmiana rodzaju działalności skutkuje zmianą stawki opłat od 01 dnia następnego miesiąca.
2. Dla lokali nieczynnych wskazanych wyżej opłat nie nalicza się za okres od dnia zgłoszenia zamknięcia działalności do dnia ponownego jej uruchomienia.