

*Załącznik nr 1 do Uchwały nr 6/2012
Rady Nadzorczej LWSM "Morena" w Gdańsku
z dnia 01.03.2012 r.*

REGULAMIN

**rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi
oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali
w Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena”
w Gdańsku**

Spis treści:

- I. Podstawowe akty prawne
- II. Postanowienia ogólne
- III. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów
- IV. Rozliczanie odpisów na fundusz remontowy
- V. Rozliczanie kosztów dostawy mediów
- VI. Koszty konserwacji i naprawy domofonów
- VII. Koszty windykacji należności
- VIII. Koszty doręczeń korespondencji
- IX. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów
- X. Koszty zarządzania i ogólne Spółdzielni
- XI. Rozliczanie z tytułu podatków i obciążeń publiczno-prawnych
- XII. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej
- XIII. Ustalanie opłat za użytkowanie lokali
- XIV. Zróżnicowanie wysokości opłaty miesięcznej za użytkowanie lokali
- XV. Zasady rozliczania kosztów ustalanych zaliczkowo
- XVI. Pożytki i przychody z działalności gospodarczej spółdzielni
- XVII. Ewidencja przychodów i kosztów oraz ustalania wyniku finansowego Spółdzielni
- XVIII. Postanowienia końcowe

I. PODSTAWOWE AKTY PRAWNE

§ 1

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003 roku Nr 188 poz. 1848 ze zm.).
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku /usm/(tekst jednolity Dz. U z 2003 roku Nr 119 poz. 1116 ze zm.).
3. Ustawa o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku Nr 80 poz. 903 ze zm.).
4. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku (Dz. U z 2001 roku Nr 71 poz. 733 ze zm.).
5. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. Nr 72 poz.747 z 2002 roku ze zm.)
6. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (Dz. U. Nr 54 poz.348 z 1998 roku ze zm).
7. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych /uopdop/ (Dz. U. Nr 54 poz. 654 ze zm.)
8. Ustawa z dnia 29 września 1994r.o rachunkowości /uor/ (Dz. U. z 2002 roku Nr 76 poz.694 ze zm.)
9. Ustawa z dnia 21. sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U.1997 Nr 115poz.741 ze zm.)
10. Statut Lokatorsko Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Morena” w Gdańsku.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

- 1.Regulamin określa zasady rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali, eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz zasady kalkulowania i ustalania opłat za użytkowanie lokali.

§ 3

1. Definicje

Ilekcóż w regulaminie mowa o:

- 1) **Spółdzielnia** – należy przez to rozumieć Lokatorsko-Własnościową Spółdzielnię Mieszkaniową „Morena” w Gdańsku;
- 2) **osiedlu** – należy przez to rozumieć wyodrębniony obszar składający się z nieruchomości i mienia stanowiących zasoby LWSM „Morena”;

- 3) **mieniu Spółdzielni** – należy przez to rozumieć mienie, którego właścicielem lub współwłaścicielem, a także użytkownikiem wieczystym gruntu jest Spółdzielnia, w zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom i właścicielom lokali niebędących członkami Spółdzielni odrębnej własności lokali lub praw z nią związanych.
- 3).1 W szczególności mienie Spółdzielni stanowią:
- a) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla,
 - c) nieruchomości niezabudowane;
- 4) **nieruchomości gruntowej** – należy przez to rozumieć grunt niezabudowany bądź zabudowany;
- 5) **nieruchomości lokalowej** – należy przez to rozumieć nieruchomość wyodrębnioną z nieruchomości budynkowej dla której założono księgę wieczystą, stanowiącą lokal mieszkalny lub użytkowy, do którego użytkownikowi przysługuje prawo odrębnej własności;
- 6) **nieruchomości wspólnej** – należy przez to rozumieć grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. Do części wspólnej nieruchomości zalicza się w szczególności: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia i urządzenia wężła ciepłego i wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, ściany nośne, fundamenty, dach, loggie, kominy, piony wodno-kanalizacyjne, windy, instalację domofonową, gazową, centralnego ogrzewania, pomieszczenia zsypowe, wózkarnie a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości;
- 7) **udziale w nieruchomości wspólnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi;
- 8) **budynku mieszkalnym (budynku)** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych, posiadający fundamenty i dach, wykorzystywany dla celów mieszkalnych;
- 9) **lokalu** - należy przez to rozumieć samodzielny lokal mieszkalny oraz pracownię twórcy przeznaczoną do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki a także lokal o innym przeznaczeniu, w tym lokal użytkowy wraz z pomieszczeniami przynależnymi;
- 10) **pomieszczeniu przynależnym** – należy przez to rozumieć pomieszczenie pomocnicze lokalu, np.: piwnicę, położone w danej nieruchomości, przeznaczone do wyłącznego użytkowania przez właściciela określonej nieruchomości lokalowej, które

zostało uwzględnione w procesie wyodrębniania takiej nieruchomości lokalowej z nieruchomości wspólnej;

- 11) **powierzchni użytkowej lokalu** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń w nim się znajdujących, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, służącą mieszkalnemu lub gospodarczym potrzebom użytkownika, z wyjątkiem antresoli, balkonów, loggi; do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajęłą przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu;
- 12) **naprawie** – należy przez to rozumieć działalność polegającą na okresowym wykonywaniu niezbędnych robót dla utrzymania budynku i lokali w należytym stanie technicznym. Zakres napraw powinien obejmować w pierwszej kolejności roboty polegające na zapewnieniu bezpieczeństwa użytkownikom i mieszkańcom oraz roboty zabezpieczające budynek i jego elementy przed niszczeniem;
- 13) **remontcie** – należy przez to rozumieć wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym;
- 14) **konserwacji** – należy przez to rozumieć dokonywanie zabiegów mających na celu utrzymanie instalacji technicznych i urządzeń sanitarnych w budynku i lokalach w dobrym stanie lub uchronienie ich przed zniszczeniem i przedwczesnym zużyciem;
- 15) **instalacjach** - należy przez to rozumieć instalacje rozprowadzające media w lokalach, tj.: centralne ogrzewanie, wodę zimną, wodę ciepłą użytkową, gaz i energię elektryczną;
- 16) **użytkownika lokalu** - należy przez to rozumieć:
 - 1) członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu (lokatorskie lub własnościowe) oraz prawo odrębnej własności,
 - 2) osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności; właściciela lub współwłaściciela lokalu albo posiadacza spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub udziałów w tym prawie,
 - 3) najemcę lokalu,
 - 4) osobę korzystającą z lokalu bez tytułu prawnego;
- 17) **osobach zamieszkujących w lokalu (mieszkańcach lokalu)** – należy przez to rozumieć:
 - 1) osoby wymienione w ust. 16,
 - 2) każdą inną osobę, która swe prawa do zamieszkiwania wywodzi od osób wymienionych w ust. 16 – w szczególności mieszkańcami są członkowie rodzin i inne osoby bliskie zamieszkałe wspólnie z użytkownikami,
 - 3) osoby inne, faktycznie zamieszkujące w lokalu;
- 18) **użytkowaniu lokalu** – należy przez to rozumieć uprawnienie do korzystania z lokalu w celach mieszkalnych i użytkowych, zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 19) **opłatach za użytkowanie lokalu** – należy przez to rozumieć opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej, odpisu na fundusz remontowy, kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, konserwacji domofonów, dźwigów, wywozu nieczystości, kosztów centralnego ogrzewania (c.o.) i podgrzania ciepłej

wody użytkowej (c.w.), kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków (z.w.), kosztów dostawy gazu, w przypadku liczników zbiorczych w budynku, energii elektrycznej oraz spłaty kredytu mieszkaniowego;

- 20) **zarządzaniu nieruchomościami** – należy przez to rozumieć podejmowanie decyzji i dokonywanie czynności mających na celu w szczególności:
 - a. zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości,
 - b. zapewnienie bezpieczeństwa użytkowania i właściwej eksploatacji nieruchomości,
 - c. zapewnienie właściwej gospodarki energetycznej w rozumieniu przepisów Prawa energetycznego,
 - d. bieżące administrowanie nieruchomością,
 - e. utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem,
 - f. uzasadnione inwestowanie w nieruchomość;
- 21) **administrowanie nieruchomościami** - należy przez to rozumieć wykonywanie faktycznych, bieżących czynności zapewniających prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości i utrzymywanie jej gotowości eksploatacyjnej w należyтым stanie;
- 22) **polityce rachunkowości** – należy przez to rozumieć opis przyjętych przez Spółdzielnię zasad rachunkowości, które zapewniają wymaganą jakość sprawozdań finansowych;
- 23) **Zakładowym planie kont** - należy przez to rozumieć plan kont opracowany dla Spółdzielni, uwzględniający specyfikę jej działalności;
- 24) **strukturze przychodów (sprzedaży)** - należy przez to rozumieć procentowy udział przychodów uzyskanych z poszczególnych rodzajów działalności w przychodach ogółem z wszystkich działalności Spółdzielni ujmowanych na kontach zespołu „7”. Szczegółowe zasady ewidencji przychodów określone są w Polityce Rachunkowości Spółdzielni;
- 25) **planie ekonomiczno-finansowym** – należy przez to rozumieć prognozę wydatków i przyporządkowanych im szacunków przychodów na kolejny rok obrotowy w celu realizacji zadań statutowych Spółdzielni;
- 26) **kosztach gospodarki zasobami lokalowymi** – należy przez to rozumieć koszty eksploatacji i utrzymania spółdzielczych lokali oraz lokali z prawem odrębnej własności (mieszkalnych i użytkowych), koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni, koszty odpisów na fundusz remontowy, koszty dostawy mediów oraz inne statutowo określone koszty prowadzonej przez Spółdzielnię działalności;
- 27) **zasobach lokalowych** – należy przez to rozumieć stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni oraz objęte jej zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - zasoby mieszkaniowe,
 - zasoby użytkowe;
- 28) **zasobach mieszkaniowych** - należy przez to rozumieć:
 - a) budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz innymi pomieszczeniami, w szczególności:
 - dźwigi osobowe i towarowe,
 - klatki schodowe,
 - piwnice, komórki,

- balkony, loggie,
 - b) pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania budynków mieszkalnych, tj.:
 - budynki (pomieszczenia) zarządu i administracji osiedlowej,
 - warsztaty konserwacyjno-remontowe,
 - c) urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki wyżej wymienione jak np.:
 - rurociągi i przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej,
 - sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne,
 - budowle inżynieryjne (studnie itp.), stacje transformatorowe, budowle komunikacyjne, jak : drogi osiedlowe, ulice, chodniki,
 - inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych, jak np.: latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, parkingi, trawniki, altany śmietnikowe.
- 29) **zasobach użytkowych** - należy przez to rozumieć stanowiące własność lub współwłasność Spółdzielni:
- a) lokale użytkowe:
 - z własnościowym prawem do lokalu,
 - stanowiące odrębną własność,
 - w najmie,
 - b) grunty pod dzierżawę,
 - c) parkingi strzeżone dzierżawione,
 - d) nośniki reklamowe,
 - e) inne;
- 30) **gospodarce zasobami lokalowymi** – należy przez to rozumieć gospodarkę zasobami lokali mieszkalnych i użytkowych, stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni, lub objętych jej zarządem, a także zasobami stanowiącymi mienie Spółdzielni;
- 31) **gospodarce zasobami mieszkaniowymi (GZM)** – należy przez to rozumieć gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni, nieruchomościami wspólnymi objętymi jej zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a także nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni;
- 32) **działalności gospodarczej Spółdzielni** – należy przez to rozumieć:
- a) działalność z zasobów użytkowych,
 - b) działalność operacyjną nie zaliczaną do GZM,
 - c) działalność finansową nie zaliczaną do GZM.

Ogólne zasady ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi

§ 4

1. Podstawę do obciążania użytkowników lokali opłatami na poczet eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi roczny plan ekonomiczno-finansowy Spółdzielni

uchwalany przez Radę Nadzorczą oraz przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Jeśli po uchwaleniu planu ekonomiczno-finansowego wystąpią istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości dopuszczalna jest korekta ustaleń planu oraz opłat za użytkowanie lokalu w trakcie okresu rozliczeniowego.
3. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy za wyjątkiem kosztów dostawy gazu, w przypadku liczników zbiorczych w budynku, centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków, które rozliczane są w sposób uregulowany odpowiednimi regulaminami.
4. Koszty gospodarki zasobami lokalowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości budynkowych, za wyjątkiem kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej ewidencjonuje się i rozlicza w ramach działalności Spółdzielni w oparciu o „Regulamin działalności społeczno-kulturalnej LWSM „Morena”.
5. Koszty ewidencjonowane są w sposób jednolity i usystematyzowany dla wszystkich rodzajów nieruchomości.

§ 5

1. Jednostkami rozliczeniowymi kosztów gospodarki zasobami lokalowymi w zależności od rodzaju tych kosztów są:
 - a) metr kwadratowy powierzchni użytkowej,
 - b) metr kwadratowy powierzchni gruntu,
 - c) liczba osób zamieszkałych w lokalu,
 - d) wskazania urządzeń pomiarowych lub podzielników kosztów,
 - e) inne jednostki rozliczeniowe.
2. Jeżeli do rozliczenia niektórych składników kosztów eksploatacji i utrzymania jednostką rozliczeniową są wskazania urządzeń pomiarowych (wodomierze, ciepłomierze, liczniki energii elektrycznej, gazomierze) należy przez te jednostki rozumieć – 1m³ (jeden metr sześcienny), 1kWh (jedna kilowatogodzina), jednostka podzielnikowa.
3. Podstawą do określenia liczby osób zamieszkałych w lokalu jest oświadczenie osoby posiadającej do niego tytuł prawny lub użytkującej lokal bez tytułu prawnego.
4. W przypadku, gdy w lokalu nie jest zgłoszona do zamieszkiwania żadna osoba opłaty ustalane są jak od jednej osoby.

5. Użytkownik lokalu jest zobowiązany zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu, w terminie 14 dni od chwili zdarzenia.
6. W przypadku, gdy użytkownik lokalu wynajmuje lub oddaje w bezpłatne użytkowanie lokal lub jego część, w wyniku czego nastąpiłaby zmiana liczby zamieszkałych osób, jest on zobowiązany do pisemnego powiadomienia Spółdzielni o tym fakcie. Postanowienia ust. 5 stosuje się odpowiednio.
7. Spółdzielnia ma prawo do weryfikacji ilości osób zamieszkałych w danym lokalu.
8. W razie niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 5 i ust. 6 i potwierdzenia faktu zamieszkiwania niezgłoszonych osób, Spółdzielnia naliczy opłaty od tych osób za okres faktycznego zamieszkiwania od daty wskazanej w oświadczeniu podpisanym przez pracowników Spółdzielni.

III. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA ZASOBÓW LOKALOWYCH

§ 6

1. **Koszty eksploatacji i utrzymania zasobów lokalowych są ewidencjonowane odrębnie na poszczególne nieruchomości i obejmują:**
 - a) koszty związane bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem lokalu,
 - b) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni.
2. **Do kosztów bezpośrednio związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokalu zalicza się:**
 - a) koszty dostawy energii cieplnej,
 - b) koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - c) koszty wywozu nieczystości,
 - d) koszty dostawy gazu, w przypadku liczników zbiorczych w budynku,
 - e) koszty konserwacji i naprawy domofonów.
3. Sposób rozliczenia ww. mediów opisany jest w rozdziale V niniejszego regulaminu.
4. Sposób rozliczenia kosztów konserwacji i naprawy domofonów opisany jest w rozdziale VI niniejszego regulaminu.
5. **Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych** zalicza się wszelkie koszty poniesione na utrzymanie części wspólnych danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali, a w szczególności:
 - a) koszty utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku,

- b) koszty konserwacji, drobnych napraw i przeglądów technicznych, usług kominiarskich,
- c) koszty eksploatacji i konserwacji dźwigów,
- d) koszty energii elektrycznej w częściach wspólnych (klatki schodowe, korytarze, piwnice, dźwigi),
- e) ubezpieczenie nieruchomości,
 - f) koszty zarządzania i ogólne Spółdzielni,
 - g) podatki i opłaty publicznoprawne, w tym podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie gruntów,
- h) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości.

6. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. Koszty eksploatacji, których nie da się bezpośrednio przypisać do danej nieruchomości, obciążają daną nieruchomość zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni podziałem kalkulacyjnym kosztów (zakładowy plan kont) i rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali znajdujących się w tych nieruchomościach.
7. Sposób rozliczenia kosztów energii elektrycznej w częściach wspólnych opisany jest w rozdziale V niniejszego regulaminu.
8. Sposób rozliczenia kosztów eksploatacji i konserwacji dźwigów opisany jest w rozdziale VIII niniejszego regulaminu.
9. Sposób rozliczenia kosztów zarządzania i ogólnych Spółdzielni opisany jest w rozdziale X niniejszego regulaminu.
10. Sposób rozliczenia podatków i opłat publiczno-prawnych opisany jest w rozdziale XI niniejszego regulaminu.
11. **Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem mienia Spółdzielni zalicza się w szczególności:**
- a) koszty utrzymania czystości i konserwacji terenów zielonych, placów zabaw i małej architektury,
 - b) koszty utrzymania czystości, odśnieżania, konserwacji chodników, ciągów pieszo-jezdných, ulic wewnętrznych osiedla, ogólnie dostępnych miejsc postojowych,
 - c) koszty utrzymania, eksploatacji i konserwacji infrastruktury Spółdzielni,
 - d) koszty energii elektrycznej oświetlenia zewnętrznego,
 - e) podatki i opłaty publicznoprawne,
 - f) koszty utrzymania, eksploatacji i konserwacji lokali służących do prowadzenia

działalności administracyjnej,
g) koszty ubezpieczenia.

12. Koszty mienia Spółdzielni ewidencjonowane są ogólnie dla całego zasobu lokalowego i rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do ilości metrów kwadratowych (m²) powierzchni użytkowej lokali położonych w danej nieruchomości.
13. Sposób rozliczenia podatków i opłat publiczno-prawnych opisany jest w rozdziale IX niniejszego regulaminu.
14. Obowiązek pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni, poprzez wnoszenie opłat przez użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych, dotyczy:
 - a) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali,
 - b) osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - c) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali (w tym tych, którzy nabyli prawo własności poprzez ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),
 - d) właścicieli lokali, niebędących członkami Spółdzielni (w tym tych, którzy nabyli prawo własności poprzez ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),
 - e) właścicieli lokali mieszkalnych i użytkowych wyodrębnionych z zasobów Spółdzielni,
 - f) najemców lokali,
 - g) osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.

IV. ROZLICZANIE ODPISÓW NA FUNDUSZ REMONTOWY

§ 7

1. Spółdzielnia, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tworzy fundusz na remonty:
 - a) zasobów mieszkaniowych,
 - b) docieplenia zasobów mieszkaniowych (do czasu zakończenia tego procesu),
 - c) mienia.

Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Celem tworzenia funduszu remontowego jest zabezpieczenie środków na pokrycie kosztów remontów, do których zobowiązana jest Spółdzielnia, w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych i mienia w odpowiednim stanie technicznym.

2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy Spółdzielni, poprzez wnoszenie

opłat dotyczy:

- a) członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali,
- b) osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- c) członków Spółdzielni będących właścicielami lokali (w tym tych, którzy nabyli prawo własności poprzez ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych),
- d) właścicieli lokali, niebędących członkami Spółdzielni (w tym tych, którzy nabyli prawo własności poprzez ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności na podstawie przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

3. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy są ustalane według stawek w zł/m² powierzchni użytkowej lokalu określonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
Stawki te mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości.

4. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego jest prowadzona odrębnie dla każdej nieruchomości i nie podlega rozliczeniu.

5. Koszt remontów mienia Spółdzielni jest ewidencjonowany ogólnie dla całego zasobu lokalowego i rozliczany na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali położonych w danej nieruchomości.

6. Koszty remontów lokali użytkowych z własnościowym prawem do lokalu obciążają koszty eksploatacji i utrzymania tej działalności i stanowią element kalkulacyjny opłaty.

7. Koszty remontów lokali użytkowych w najmie obciążają koszty eksploatacji i utrzymania tej działalności pomniejszając wynik z działalności gospodarczej.

V. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY MEDIÓW

§ 8

1. Koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody

Zasady ewidencji i rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i kosztów podgrzania wody użytkowej dla lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu są uregulowane w „Regulaminie rozliczeń kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania lokali mieszkalnych i użytkowych oraz na podgrzanie ciepłej wody użytkowej w zasobach LWSM „Morena”” uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

2. Koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków

Zasady ewidencji i rozliczenia kosztów zimnej wody i odprowadzania ścieków są uregulowane w „Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków” uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

3. Koszty wywozu nieczystości stałych

Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.

Koszty wywozu nieczystości stałych są rozliczane:

- a) dla lokali mieszkalnych - proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących w tych lokalach, zgodnie z § 5 ust. 3 i ust. 4,
- b) dla lokali użytkowych, które nie mają zawartych indywidualnych umów na wywóz nieczystości według norm ustalanych przez Radę Miasta Gdańsk.

4. Koszty dostawy gazu, w przypadku liczników zbiorczych w budynku

Zasady ewidencji i rozliczenia kosztów gazu, w przypadku liczników zbiorczych w budynku, są uregulowane w uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni „Regulaminie rozliczania indywidualnego zużycia gazu w zasobach mieszkaniowych LWSM „Morena”.

5. Koszty dostawy energii elektrycznej do części wspólnych i oświetlenia zewnętrznego

Zasady ewidencji i rozliczenia kosztów dostawy energii elektrycznej do części wspólnych i oświetlenia zewnętrznego są uregulowane w „Regulaminie rozliczania kosztów zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości w LWSM „Morena” w Gdańsku uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

VI . KOSZTY KONSERWACJI I NAPRAWY DOMOFONÓW

§ 9

1. Koszty konserwacji i naprawy domofonów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w domofony i obciążają tylko lokale wyposażone w tę instalację.
2. Stawka opłat na pokrycie kosztów konserwacji i naprawy domofonów ustalana jest wg rzeczywistych kosztów konserwacji i napraw, w oparciu o zawarte przez Spółdzielnię umowy.
3. Koszt montażu nowych domofonów w danej nieruchomości obciąża w całości ich użytkowników.
4. Rozliczenie kosztu montażu nowej instalacji następuje w 10 równych miesięcznych

ratach, które nie muszą być rozliczone w roku kalendarzowym.

VII. KOSZTY WINDYKACJI NALEŻNOŚCI

§ 10

1. Koszty prowadzonej windykacji należności są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości i obciążają wyłącznie dłużników.
2. Wysokość kosztów windykacyjnych wynika z zawartych przez Spółdzielnię umów z zewnętrznymi firmami windykacyjnymi.

VIII. KOSZTY DORĘCZEŃ KORESPONDENCJI

§ 11

1. Koszty doręczeń korespondencji są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości i obciążają wyłącznie osoby, które wystąpiły do Zarządu z pisemnym oświadczeniem o przesyłaniu im korespondencji pod wskazany adres.
2. Wysokość kosztów doręczeń korespondencji ustala Zarząd Spółdzielni.

IX. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA DŹWIGÓW

§ 12

1. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą obsługę eksploatacyjną tych urządzeń, nadzór techniczny nad nimi.
Do wydatków tych zalicza się w szczególności:
 - a) koszty konserwacji urządzeń dźwigowych,
 - b) opłaty za dozór techniczny dźwigów.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości wyposażonej w dźwigi.
3. Rozliczenie kosztów eksploatacji dźwigów, o których mowa w ust. 2, dokonywane jest:
 - a) w lokalach mieszkalnych proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w lokalu z zastrzeżeniem ust.4,
 - b) w lokalach użytkowych proporcjonalnie do powierzchni użytkowej w danej nieruchomości.
4. Dla lokali mieszkalnych w budynkach wyposażonych w dźwigi osobowe opłaty za eksploatację dźwigu pobierane są wg zasad określonych w „Regulaminie rozliczania kosztów zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości w LWSM

„Morena” w Gdańsku uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

5. Opłaty miesięczne z tytułu utrzymania dźwigów ustala się zgodnie z planem ekonomiczno - finansowym Spółdzielni, w oparciu o poniesione koszty roku poprzedniego, z uwzględnieniem zmian cen w roku, na które są one ustalane.
6. Koszty energii elektrycznej zasilającej urządzenia dźwigowe przedstawia rozdział V niniejszego regulaminu.

X. KOSZTY ZARZĄDZANIA I OGÓLNE SPÓŁDZIELNI

§ 13

1. Do kosztów zarządzania i ogólnych Spółdzielni zalicza się wszystkie koszty ponoszone w celu właściwej obsługi mieszkańców i użytkowników lokali o różnym przeznaczeniu.
2. Koszty zarządzania i ogólne Spółdzielni obejmują m.in.:
 - a) koszty wynagrodzenia wraz z narzutami, szkoleń, badań lekarskich, koszty bhp, ryczałty samochodowe pracowników biura Zarządu,
 - b) koszty obsługi prawnej, obsługi informatycznej, usług telekomunikacyjnych, pocztowych,
 - c) prowizje bankowe, koszty konwoju gotówki przekazywanej do banku,
 - d) koszty materiałów biurowych,
 - e) koszty utrzymania, amortyzacji, konserwacji, drobnych napraw i wyposażenia budynku Zarządu,
 - f) koszty lustracji Spółdzielni, badania sprawozdań finansowych,
 - g) pozostałe koszty ogólne Spółdzielni, w tym koszty związane z obsługą i utrzymaniem organów Spółdzielni.
3. Koszty zarządzania i ogólne obciążają koszty gospodarki zasobami lokalowymi i rozliczane są zgodnie ze strukturą sprzedaży danego okresu na lokale mieszkalne i użytkowe.
4. Do ustalenia struktury sprzedaży Spółdzielni zastosowanie mają obowiązujące przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
W strukturze tej Spółdzielnia nie uwzględnia: przychodów z tytułu dostawy mediów (działalność ta jest rozliczana bezwynikowo) oraz pozostałych przychodów operacyjnych i przychodów finansowych. Pozostałe przychody operacyjne to głównie jednorazowe wpłaty na pokrycie kosztów procesów sądowych lub inne nie związane z podstawową działalnością Spółdzielni. Przychody finansowe to głównie odsetki od nieterminowych wpłat czynszowych oraz odsetki od lokat bankowych.

XI. ROZLICZANIE Z TYTUŁU PODATKÓW I OBCIĄŻEŃ PUBLICZNO-PRAWNYCH

§ 14

Podatek od nieruchomości

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany odrębnie dla każdej nieruchomości w podziale na:
 - a) podatek od części gruntowej i budynkowej wchodzącej w skład nieruchomości,
 - b) podatek dotyczący mienia.
2. Obciążenia poszczególnych lokali podatkiem od nieruchomości dokonywane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
3. Jeśli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność gospodarcza powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.
4. Wysokość miesięcznych zaliczek z tytułu podatku od nieruchomości ustala się w oparciu o aktualnie obowiązujące stawki podatku od nieruchomości wynikające z decyzji administracyjnej Urzędu Miasta w Gdańsku.
5. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność rozlicza się z tytułu podatku od nieruchomości lokalowej indywidualnie. Natomiast koszty podatku od nieruchomości naliczanego od nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni stanowią element kalkulacyjny opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
6. Koszty podatku od nieruchomości mienia Spółdzielni stanowią element kalkulacyjny opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
7. Różnica między kosztami podatku od nieruchomości a przychodami z wnoszonych opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty podatku od nieruchomości w roku następnym.

§ 15

Opłata za wieczyste użytkowanie gruntów

1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonywane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

3. Właściciel lokalu stanowiącego odrębną własność, będący współużytkownikiem wieczystym gruntu wchodzącego w skład nieruchomości, w której lokal ten jest położony, rozlicza się indywidualnie. Natomiast koszty opłat za użytkowanie wieczyste gruntów stanowiących mienie Spółdzielni ustalane są w sposób określony w ust 4.
4. Koszty opłat za użytkowanie wieczyste gruntów stanowiących mienie Spółdzielni, stanowią element kalkulacyjny opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni i ustalane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej wszystkich lokali.
5. Wysokość miesięcznych zaliczek z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntów ustala się w oparciu o aktualnie obowiązującą stawkę wynikającą z decyzji o jej wymiarze Urzędu Miasta w Gdańsku.
6. Różnica między kosztami wieczystego użytkowania gruntów a przychodami z wnoszonych opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty wieczystego użytkowania gruntów w roku następnym.

XII. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ, OŚWIATOWEJ I KULTURALNEJ

§ 16

1. Opłata z tytułu prowadzonej przez Spółdzielnię działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej ustalana jest w oparciu o roczny plan tej działalności zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.
2. Koszty działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej oraz sportowej i rekreacyjnej obejmują koszty związane z prowadzeniem, organizacją, obsługą działalności świadczonej na rzecz członków Spółdzielni i ich rodzin.
3. Do kosztów tej działalności zalicza się między innymi:
 - a) wydatki związane z organizacją imprez,
 - b) koszty wynagrodzeń wraz z narzutami oraz szkoleń, badań lekarskich i koszty bhp pracowników zatrudnionych przy prowadzeniu tej działalności,
 - c) koszty obsługi informatycznej i usług telekomunikacyjnych,
 - d) koszty materiałów biurowych, amortyzacji i wyposażenia pomieszczeń związanych z tą działalnością,
 - e) koszty remontów, konserwacji, drobnych napraw i utrzymania pomieszczeń,
 - f) inne wydatki związane z prowadzoną działalnością.
4. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością

społeczną, oświatową i kulturalną poprzez wnoszenie wyodrębnionej opłaty w wysokości wynikającej z przyjętego przez Radę Nadzorczą planu ekonomiczno-finansowego Spółdzielni oraz programu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

5. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności w przypadku zawarcia stosownej umowy ze Spółdzielnią lub uiszczenia opłaty zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni cennikiem.
6. Przychody z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej mogą być zasilane dodatkowymi środkami finansowymi pochodzącymi z dotacji, darowizn itp.
7. Nadwyżka kosztów nad przychodami z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej może być pokryta z dochodu Spółdzielni z działalności gospodarczej.

XIII. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

§ 17

1. Koszty gospodarki zasobami lokalowymi rozliczane są w sposób umożliwiający ustalenie opłat za użytkowanie poszczególnych lokali z podziałem na:
 - a) opłaty zależne od Spółdzielni,
 - b) opłaty niezależne od Spółdzielni.
2. Do opłat zależnych od Spółdzielni zalicza się:
 - 1) opłaty z tytułu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w tym:
 - a) na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania w częściach przypadających na lokale,
 - b) na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
 - c) na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni,
 - d) na pokrycie kosztów zarządzania Spółdzielnią,
 - 2) odpisy na fundusz remontowy,
 - 3) opłaty na działalność społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.
3. Do opłat niezależnych od Spółdzielni zalicza się:
 - a) opłatę za dostawę i zużycie ciepła na cele centralnego ogrzewania,
 - b) opłatę za dostawę i zużycie ciepła do podgrzania wody użytkowej,
 - c) opłatę za dostawę i zużycie wody zimnej oraz odprowadzanie ścieków,
 - d) opłatę za energię elektryczną w częściach wspólnych i oświetlenie terenu,
 - e) opłatę za dostawę i zużycie gazu ze wspólnego licznika,

- f) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - g) podatek od nieruchomości,
 - h) opłatę za wywóz nieczystości stałych,
 - i) opłatę za eksploatację i konserwację dźwigów,
 - j) opłatę za konserwację i naprawę domofonów.
4. Opłaty, o których mowa w ust 3 pkt. a – g wnoszone są w formie zaliczek ustalanych na podstawie kalkulacji szczegółowych i podlegają rozliczeniu.
5. Opłaty, o których mowa w ust 3 pkt. h – j ustalane są według rzeczywistych kosztów, w oparciu o zawarte przez Spółdzielnię umowy.

§ 18

1. Opłaty wnoszone do Spółdzielni przez użytkowników lokali ustalane są corocznie w planie ekonomiczno- finansowym, przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej.
2. Podstawą do ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali jest kalkulacja kosztów gospodarki zasobami lokalowymi danej nieruchomości, z uwzględnieniem wyniku finansowego roku poprzedniego, pożytków uzyskanych z części wspólnej danej nieruchomości oraz kalkulacja stawek opłat jednostkowych.
3. Stawki eksploatacyjne za użytkowanie lokali mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości.
4. Obowiązek wnoszenia opłat powstaje od daty uzyskania prawa użytkowania lokalu bez względu na tytuł prawny (akt notarialny, umowa), do dnia fizycznego opróżnienia lokalu, z zastrzeżeniem ust. 5, ust. 6 i ust. 7.
5. W przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu mieszkalnego i przekazania lokalu do Spółdzielni:
 - a) od 1 do 15 dnia miesiąca - okres naliczeń opłat w pełnej wysokości obejmuje naliczenia do końca miesiąca poprzedzającego przekazanie lokalu;
 - b) od 16 do 30 dnia miesiąca - naliczenie opłat w pełnej wysokości obejmuje naliczenia za cały miesiąc, w którym nastąpiło przekazanie lokalu.Przyjmuje się, że każdy miesiąc ma 30 dni.
6. W przypadku nabycia lokalu mieszkalnego od Spółdzielni:
 - a) od 1 do 15 dnia miesiąca - użytkownik zobowiązany jest do wnoszenia opłat w pełnej wysokości za cały miesiąc, w którym nastąpiło nabycie lokalu,
 - b) od 16 do 30 dnia miesiąca- użytkownik zobowiązany jest do wnoszenia opłat w pełnej wysokości od pierwszego dnia kolejnego miesiąca.Przyjmuje się, że każdy miesiąc ma 30 dni.
7. W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego w wyniku zbycia lub nabycia w sposób inny niż określony w ust. 5 i ust. 6 wnoszenie opłat za lokal obowiązuje na

zasadach określonych w ust. 5 (dotyczy poprzedniego użytkownika) i ust. 6 (dotyczy nowego użytkownika). Wyjątek stanowi rozliczenie kosztów z tytułu zaliczkowo wnoszonych przez zbywcę opłat za wodę, centralne ogrzewanie, gaz, energię elektryczną w częściach wspólnych, które w przypadku braku oświadczeń, o których mowa w ust. 8 rozlicza się do dnia wydania lokalu (data określona w akcie notarialnym lub data zawarcia umowy) do wysokości naliczonych zaliczek z tego tytułu.

8. W przypadku złożenia do Spółdzielni oświadczeń przez strony umowy sprzedaży co do sposobu rozliczenia wnoszonych zaliczek opłat za wodę, centralne ogrzewanie, gaz, energię elektryczną w częściach wspólnych postanowienia ust. 7 nie mają zastosowania.

§ 19

1. Opłata miesięczna na pokrycie kosztów gospodarki zasobami lokalowymi za użytkowanie lokalu określana jest odrębnie dla każdego lokalu, przy uwzględnieniu jego powierzchni użytkowej lub innych jednostek rozliczania kosztów, stanowiących podstawę rozliczenia.
2. Opłatę za wymianę lub legalizację wodomierzy ustala się na podstawie liczby punktów pomiarowych poboru wody zimnej i ciepłej w lokalu. Opłata wnoszona jest jednorazowo lub w ratach, których wysokość ustala Zarząd.
3. Opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych wnoszone są do ostatniego dnia roboczego danego miesiąca w kasie Spółdzielni lub do 20 dnia danego miesiąca, jeżeli opłaty dokonywane są przelewem bankowym lub pocztowym.
4. Za opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych solidarnie z użytkownikiem odpowiadają wszystkie pełnoletnie osoby zamieszkujące w danym lokalu, za wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
5. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 4 ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
6. Opłaty w zakresie zasobów użytkowych wnoszone są w terminach określonych w wystawionych fakturach VAT.
7. Terminem spełnienia świadczenia jest data wpływu należności na rachunek bankowy Spółdzielni.
8. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia nalicza ustawowe odsetki za zwłokę.

9. W przypadku braku możliwości określenia tytułu wpłaty, Spółdzielnia dokonana wpłatę zaliczy na poczet najdalej wymagalnych należność z tytułu:
- a) zaległości w opłatach za lokal, w tym kosztów dodatkowych poniesionych przez Spółdzielnię w związku z powstałymi zaległościami (np.: koszty windykacji, koszty sądowo-komornicze)
 - b) bieżących opłat za lokal (eksploatacja, fundusz remontowy, ogrzewanie, woda itp.)
 - c) spłaty rat za wodomierze,
 - d) innych zobowiązań wobec Spółdzielni,
 - e) naliczonych odsetek ustawowych od nieterminowych wpłat za lokal.

XIV. ZRÓŻNICOWANIE WYSOKOŚCI OPŁATY MIESIĘCZNEJ ZA UŻYTKOWANIE LOKALI

Zróżnicowanie wysokości opłat ze względu na tytuł prawny do lokalu

§ 20

1. Wysokość opłaty miesięcznej za użytkowanie lokalu jest zróżnicowana w zależności od tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.
2. Członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawo do lokalu, w opłacie miesięcznej jest zobowiązany pokrywać koszty gospodarki zasobami lokalowymi, w tym wносить odpis na fundusz remontowy oraz uczestniczyć w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów.
3. Osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jest zobowiązana ponosić opłaty miesięczne jak w ust. 2 bez uwzględnienia zmniejszających tę opłatę pożytków i innych przychodów uzyskanych na pokrycie kosztów gospodarki zasobami lokalowymi Spółdzielni.
4. Członek Spółdzielni będący właścicielem lokalu jest zobowiązany ponosić opłaty miesięczne jak w ust.2, pomniejszone o przypadającą na jego lokal opłatę z tytułu podatku od nieruchomości oraz wieczystego użytkowania gruntu.
5. Właściciel lokalu, który nie jest członkiem Spółdzielni, jest zobowiązany wносить opłaty miesięczne jak w ust. 4 bez uwzględnienia zmniejszających tę opłatę pożytków i innych przychodów uzyskanych na pokrycie kosztów gospodarki zasobami lokalowymi Spółdzielni. Ponadto jest on zobowiązany uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia Członków tak stanowi.

Opłata dla osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego

§ 21

1. Z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali znajdujących się w zasobach LWSM „Morena” Zarząd Spółdzielni ustala wysokość miesięcznej opłaty w zł/m² powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu w zakresie tych składników opłat, których wysokość ustala Spółdzielnia.
2. Wysokość opłaty, o której mowa w ust. 1 nie może przekroczyć w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
3. Opłaty niezależne od Spółdzielni ustalane są w wysokości rzeczywistych kosztów przypadających na dany lokal.

Opłata dla osób zajmujących lokal mieszkalny na podstawie umowy najmu

§ 22

1. Zarząd Spółdzielni ustala wysokość miesięcznej opłaty w zł/m² powierzchni użytkowej zajmowanego na podstawie umowy najmu lokalu w zakresie składników opłat, których wysokość ustala Spółdzielnia.
2. Wysokość opłaty, o której mowa w ust. 1 nie może przekroczyć w skali roku 3% wartości odtworzeniowej lokalu.
3. Opłaty niezależne od Spółdzielni ustalane są w wysokości rzeczywistych kosztów przypadających na dany lokal.

Opłata dla osób, które mają zawarte umowy najmu i dzierżawy zasobu użytkowego

§ 23

1. Najemcy lokali użytkowych, dzierżawcy gruntów i powierzchni reklamowych oraz innych składników zasobu użytkowego są zobowiązani do wnoszenia opłat, zgodnie z zawartą umową, w wysokości ustalonej przez Zarząd Spółdzielni.

XV. ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW USTALANYCH ZALICZKOWO

§ 24

1. Nadwyżka wynikająca z rozliczenia poszczególnych rodzajów mediów (gdy naliczone zaliczki na poczet opłat bieżących w danych lokalu są większe od rzeczywistych kosztów) jest rozliczana w następujący sposób:
 - a) na pokrycie odsetek za nieterminowe płatności w okresie poprzedzającym

- wystąpienie nadwyżki,
b) na pokrycie zaległości w innych opłatach związanych z lokalem,
c) na pokrycie bieżących należności związanych z lokalem.
2. Na pisemny wniosek użytkownika lokalu złożony w terminie 30 dni od daty doręczenia rozliczenia, nadwyżka jest mu wypłacana w wysokości pomniejszonej o kwotę należną Spółdzielni z tytułu opłat już wymagalnych. Spółdzielnia w terminie do 14 dni od daty otrzymania wniosku przekaże kwotę nadpłaty na wskazany adres bądź numer konta bankowego. W przypadku nie złożenia wniosku w wyżej wymienionym terminie nadpłata zaliczana będzie na poczet opłat za użytkowanie lokalu. Do czasu pełnego wykorzystania nadpłat użytkownik lokalu nie reguluje bieżącej opłaty za użytkowanie lokalu i nie przysługuje mu roszczenie o zapłatę odsetek.
3. W przypadku niedopłaty (gdy naliczone zaliczki są mniejsze niż rzeczywisty koszt danego rodzaju przypadający na lokal) – użytkownik lokalu zobowiązany jest do uregulowania zaległości w terminie do 30 dni od daty wystawienia rozliczenia. Od nieterminowej wpłaty Spółdzielnia naliczy odsetki w ustawowej wysokości. W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni może wyrazić zgodę na wniesienie niedopłaty w ratach. Jeżeli raty zostaną uregulowane terminowo Spółdzielnia nie będzie naliczać odsetek z tytułu niedopłaty.

XVI. POŻYTKI I PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁDZIELNI

§ 25

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków danej nieruchomości.
2. Do pożytków z nieruchomości wspólnej zalicza się w szczególności:
- a) przychody z reklam na nieruchomości,
 - b) przychody z wynajmu pomieszczeń wspólnych (wynajmowane pomieszczenia gospodarcze, korytarze, piwnice),
 - c) przychody z dzierżawy gruntów wchodzących w obręb danej nieruchomości.
3. Pożytki z danej nieruchomości są wydatkowane bezpośrednio na remonty i bieżące techniczne utrzymanie danej nieruchomości.

§ 26

1. Przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni (nadwyżka bilansowa netto) na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków, Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem

nieruchomości w zakresie obciążającym Członków Spółdzielni, na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i na inne cele określone w Statucie.

2. Jednostką rozliczeniową przychodów z działalności gospodarczej (przeznaczonych na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości) jest jeden m² powierzchni użytkowej lokali.
3. Rozliczenie pożytków i przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni dokonywane jest po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok poprzedni.

XVII. EWIDENCJA PRZYCHODÓW I KOSZTÓW ORAZ USTALANIA WYNIKU FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI

§ 27

1. Działalność eksploatacyjna gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni za rok obrotowy rozliczana jest bezwynikowo.
Różnica między kosztami eksploatacji utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 usm, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym zgodnie z art. 6 ust. 1 usm. Nadwyżka lub niedobór na eksploatacji jest uwzględniona przy sporządzaniu kalkulacji wysokości stawek opłat eksploatacyjnych na kolejny rok, z zastrzeżeniem ust. 3.
2. Wynik, jaki uzyskuje Spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości tworzących zasoby mieszkaniowe, stanowi sumę wyników poszczególnych nieruchomości i prezentowany jest w rachunku zysków i strat, jako „zmiana stanu produktu”.
3. Wynik z rozliczenia mediów podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych.
Różnice powstałe pomiędzy pobranymi zaliczkami a rzeczywistymi kosztami zużycia mediów podlegają zwrotowi lub dopłacie, w zależności od tego czy wykazują nadwyżkę opłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami (zwrot), czy nadwyżkę kosztów nad opłatami zaliczkowymi (dopłata).
4. Wynik z działalności gospodarczej Spółdzielni stanowi zysk/stratę netto, tzw. nadwyżkę lub stratę bilansową Spółdzielni. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie Członków.
5. Na wynik z działalności gospodarczej składają się:
 - a) wynik z działalności z zasobów użytkowych,
 - b) wynik z działalności operacyjnej nie zaliczanej do GZM,
 - c) wynik z operacji finansowych nie zaliczanych do GZM.

§ 28

1. Przychody z opłat na utrzymanie lokali mieszkalnych i użytkowych w danej nieruchomości ewidencjonuje się odrębnie dla każdego lokalu i rozlicza się na każdego użytkownika lokalu mieszkalnego i użytkowego.
2. Przychody z opłat na utrzymanie nieruchomości wspólnej i na utrzymanie mienia Spółdzielni wnoszonych przez właścicieli ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości, a w obrębie tej nieruchomości, na poszczególne lokale.

XVIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 29

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą Nr 6/2012 z dnia 01.03.2012 r.
2. Postanowienia niniejszego regulaminu obowiązują wszystkich użytkowników lokali, bez względu na chwilę uzyskania tytułu prawnego do lokalu, od dnia jego wejścia w życie.
3. Jeśli którekolwiek z postanowień niniejszego Regulaminu pozostaje w sprzeczności z postanowieniami innych regulaminów (obowiązujących do dnia jego wejścia w życie), stosuje się postanowienia niniejszego Regulaminu, w zakresie w jakim nie narusza on praw nabytych użytkowników lokali.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej