

**Uchwała nr 3/2025**  
**Rady Nadzorczej Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Koszalinie**  
**z dnia 27 lutego 2025r.**  
w sprawie zmiany Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości  
oraz ustalania opłat za lokale w KSM „Nasz Dom” w Koszalinie

---

§1

Rada Nadzorcza KSM „Nasz Dom” w Koszalinie na podstawie § 52 ust. 1 pkt 4 Statutu Spółdzielni, w Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za lokale w KSM „Nasz Dom” w Koszalinie, tekst jednolity przyjęty Uchwałą nr 13/2021 Rady Nadzorczej z dnia 30.12.2021r., ze zmianą Uchwałą nr 14/2024 z dnia 28 listopada 2024 r oraz nr 15/2024 z dnia 19 grudnia 2024 r dokonuje następujących zmian:

1) W § 9 dodaje się ust. 2a :

.. 2a. Nieruchomości lokali użytkowych – koszt energii elektrycznej w nieruchomościach lokali użytkowych ustala się na podstawie wskazań liczników głównych rejestrujących zużycie energii w całej nieruchomości. Rozliczenie kosztów na użytkowników lokali przeprowadza się dwa razy w roku, w następujący sposób:

- 1) w nieruchomościach niewyposażonych w liczniki indywidualne – przypadający na nieruchomość koszt dzieli się proporcjonalnie do powierzchni lokali w tej nieruchomości,
- 2) w nieruchomościach wyposażonych w liczniki indywidualne – koszty obciążające nieruchomość rozlicza się w sposób następujący :
  - a) część kosztów niezależnych od zużycia energii dzieli się na wszystkich użytkowników lokali proporcjonalnie do powierzchni lokali w tej nieruchomości,
  - b) pozostałe koszty dzieli się na wszystkich użytkowników lokali, proporcjonalnie do wskazań liczników indywidualnych.”.

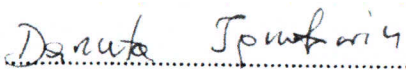
§2


Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2025r.

Liczba głosów za uchwałą: ..... 8 .....

Liczba głosów przeciw: ..... 0 .....

Liczba wstrzymujących się: ..... 0 .....

  
.....  
Sekretarz Rady Nadzorczej  
Danuta Ignatowicz

  
.....  
Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej  
Piotr Małyga

**Uchwała nr 15/2024**  
**Rady Nadzorczej Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Koszalinie**  
**z dnia 19 grudnia 2024r.**

w sprawie zmiany Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości  
oraz ustalania opłat za lokale w KSM „Nasz Dom” w Koszalinie

---

§1

Rada Nadzorcza KSM „Nasz Dom” w Koszalinie na podstawie § 52 ust. 1 pkt 4 ppkt g) Statutu Spółdzielni, w Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za lokale w KSM „Nasz Dom” w Koszalinie, tekst jednolity przyjęty Uchwałą nr 13/2021 Rady Nadzorczej z dnia 30.12.2021r., ze zmianą Uchwałą nr 14/2024 z dnia 28 listopada 2024 r, dokonuje następujących zmian:

1) W § 12: ust. 2 otrzymuje brzmienie:

„2. Jednostką kalkulacyjną dla rozliczenia kosztów eksploatacji dźwigów w nieruchomościach mieszkaniowych, jest osoba korzystająca z dźwigów; w tym, w nieruchomości 103 – wszystkie osoby mieszkające powyżej pierwszego piętra, a w nieruchomości 111 – wszystkie osoby zamieszkujące powyżej parteru.”.

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2025r.

Liczba głosów za uchwałą: 8

Liczba głosów przeciw: 0

Liczba wstrzymujących się: 1

*Danuta Ignatowicz*  
.....  
Sekretarz Rady Nadzorczej  
Danuta Ignatowicz

*Marek Rzepka*  
.....  
Przewodniczącego Rady Nadzorczej  
Marek Rzepka

**Uchwała nr 14/2024**  
**Rady Nadzorczej Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Koszalinie**  
**z dnia 28 listopada 2024r.**  
w sprawie zmiany Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości  
oraz ustalania opłat za lokale w KSM „Nasz Dom” w Koszalinie

---

§1

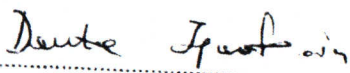
Rada Nadzorcza KSM „Nasz Dom” w Koszalinie na podstawie § 52 ust. 1 pkt 4 Statutu Spółdzielni, w Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za lokale w KSM „Nasz Dom” w Koszalinie, tekst jednolity przyjęty Uchwałą nr 13/2021 Rady Nadzorczej z dnia 30.12.2021r., dokonuje następujących zmian:

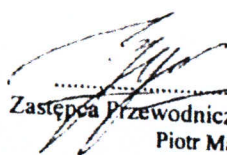
- 1) W § 9 ust. 1:
  - a) punkt 2) otrzymuje brzmienie:  
„ 2) opłata na pokrycie kosztów określonych w pkt. 1 kalkulowana jest na jednego mieszkańca, odrębnie dla każdego budynku.”,
  - b) skreśla się punkt 3).
- 2) W § 7 ust. 2 otrzymuje brzmienie:  
„ 2. Koszty te rozlicza się na każdy lokal według zasad określonych w odrębnym regulaminie.”.
- 3) W § 12:
  - a) ust. 2 otrzymuje brzmienie:  
„2. Jednostką kalkulacyjną dla rozliczenia kosztów eksploatacji dźwigów w nieruchomościach mieszkaniowych, jest osoba korzystająca z dźwigów, mieszkająca powyżej parteru.”,
  - b) ust. 4 otrzymuje brzmienie:  
„4. Koszty remontów dźwigów rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.”,
  - c) W § 19 ust. 1 skreśla się punkt 10).

§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia 2025r.

Liczba głosów za uchwałą: ..... 8 .....  
Liczba głosów przeciw: ..... 0 .....  
Liczba wstrzymujących się: ..... 0 .....

  
.....  
Sekretarz Rady Nadzorczej  
Danuta Ignatowicz

  
.....  
Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej  
Piotr Małyga

**Uchwała nr 13/2021**  
**Rady Nadzorczej Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Koszalinie**  
**z dnia 30 grudnia 2021r.**

w sprawie zmiany Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości  
oraz ustalania opłat za lokale w KSM „Nasz Dom” w Koszalinie

---

Na podstawie § 52 ust. 1 pkt 4 lit. g Statutu KSM „Nasz Dom” w Koszalinie, Rada Nadzorcza KSM „Nasz Dom” w Koszalinie wprowadza zmiany w uchwale własnej nr 7/2021 z dnia 29 lipca 2021 r. w sprawie Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za lokale, w sposób następujący:

§1

1. Tytuł §11 otrzymuje brzmienie: „Utrzymanie sanitarno techniczne osłon na gromadzenie odpadów komunalnych.”.
2. W §11 skreśla się punkt 1.
3. W §11 ust. 1 dotychczasowe punkty otrzymują odpowiednio oznaczenie: pkt. 2 oznacza się jako pkt.1; pkt.3 oznacza się jako pkt.2; pkt. 4 oznacza się jako pkt.3; pkt. 5 oznacza się jako pkt.4

§2

W tytule §22 po wyrazach „mieszkań w najmie” dodaje się wyrazy „i bez tytułu prawnego”

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2022 roku.

§4

1. Ogłasza się jednolity tekst uchwały nr 7/2021 z dnia 29 lipca 2021 r. Rady Nadzorczej KSM „Nasz Dom” w Koszalinie w sprawie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za lokale w KSM „Nasz Dom” w Koszalinie, z uwzględnieniem zmian określonych w §1 i §2 uchwały nr 13/2021 Rady Nadzorczej KSM „Nasz Dom” w Koszalinie z dnia 30 grudnia 2021r. Tekst jednolity stanowi załącznik do niniejszej uchwały.
2. Zarząd Spółdzielni ogłosi na stronie internetowej jednolity tekst uchwały o której mowa w §4 ust.1.

Liczba głosów za uchwałą: ..... **9** .....

Liczba głosów przeciw: ..... **0** .....

Liczba wstrzymujących się: ..... **0** .....

.....  
Sekretarz Rady Nadzorczej  
Lidia Łaskowska

.....  
Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Lukasz Kalina

**UZASADNIENIE**

Roczny koszt zakupu i rozniesienia woreczków na odpady kształtuje się na poziomie 30 tys. zł. w skali Spółdzielni. Jest on finansowany z opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni na utrzymanie osłon na odpady. Przy obecnej różnorodności domowych pojemników do segregacji odpadów, dostarczane przez Spółdzielnię woreczki nie spełniały oczekiwań części mieszkańców. W związku z powyższym, Zarząd wnioskuje o zaprzestanie zakupu i dostarczania indywidualnie woreczków na odpady, a pozyskane oszczędności przeznaczyć na pokrycie rosnących kosztów utrzymania techniczno-sanitarnego osłon.

.....  
Zarząd KSM „Nasz Dom” w Koszalinie

## REGULAMIN

rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za lokale  
w Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Koszalinie.

### TEKST JEDNOLITY

#### I. Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze tekst jednolity z dnia 19 marca 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 648).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych tekst jednolity z dnia 2 czerwca 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1208).
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali tekst jednolity z dnia 21 maja 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048).
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. i ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego tekst jednolity z dnia 26 marca 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 611) z późniejszymi zmianami.
5. Ustawa z 23 kwietnia 1964 r. -Kodeks cywilny tekst jednolity z dnia 16 września 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1740)z późniejszymi zmianami.
6. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych tekst jednolity z dnia 27 lipca 2020 r. (Dz.U. z 2020 r. poz. 1406) z późniejszymi zmianami.
7. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. – Prawo energetyczne tekst jednolity z dnia 31 marca 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 716) – Art.31 d – dot. rozstrzygania sporów oraz art.45 a i art.45 c- dot. ustalania taryf i rozliczeń z indywidualnymi odbiorcami.
8. Rozdział III Rozporządzenia Min. Energii w sprawie szczegółowych zasad kalkulacji oraz rozliczeń w obrocie paliwami gazowymi tekst jednolity z dnia 13 stycznia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 280).

#### II. Postanowienia ogólne

##### §1

Regulamin określa szczegółowe zasady:

1. Ustalania i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
2. Ustalania wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

##### §2

1. Samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które służą zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych.
2. Lokalem o innym przeznaczeniu jest samodzielny lokal wykorzystywany na cele inne niż mieszkaniowe, będący lokalem użytkowym lub garażem.
3. Część wspólna nieruchomości stanowi grunt oraz części budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie użytkownikom lokali. Do części wspólnych zalicza się m.in.: mury, kominy, dachy budynków, klatki schodowe, korytarze, galerie, wózkownie, pralnie, suszarnie, części konstrukcyjne balkonów, place zabaw, boiska, zieleni, urządzenia rekreacyjne, pasy jezdne i chodniki, miejsca postojowe dla samochodów osobowych oraz inne urządzenia, jeżeli takie znajdują się w nieruchomości. Koszty utrzymania części wspólnych ponoszą użytkownicy lokali danej nieruchomości, a za sprawność techniczną tych części odpowiada Spółdzielnia.
4. Powierzchnię użytkową lokalu stanowi powierzchnia obowiązująca przy wymiarze opłat za korzystanie z lokalu, określona w uchwałach Zarządu o wyodrębnieniu własności lokali.
5. Pożytki nieruchomości stanowią przychody z wynajmu części wspólnych w nieruchomości.



6. Użytkownikami lokali w nieruchomościach są:
  - 1) członkowie spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności,
  - 2) osoby nie będące członkami spółdzielni, posiadające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności,
  - 3) najemcy lokali mieszkalnych lub lokali użytkowych i garaży,
  - 4) osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego.
7. Użytkownicy lokali zobowiązani są do uiszczania opłat za cały okres użytkowania lokalu.

#### §3

1. Do kalkulacji opłat zależnych od liczby osób korzystających z lokalu, przyjmuje się osoby faktycznie w nim zamieszkałe.
2. Użytkownik obejmując lokal mieszkalny zobowiązany jest złożyć oświadczenie o liczbie osób zamieszkujących lokal, jak i w każdym przypadku zmiany liczby zamieszkujących. Spółdzielnia ma prawo żądać co najmniej raz w roku uaktualnienia danych z oświadczenia. Wzór oświadczenia określa Zarząd spółdzielni.
3. W przypadku braku oświadczenia albo stwierdzenia, że treść oświadczenia nie odpowiada stanowi faktycznemu, liczbę osób zamieszkujących przyjmuje się na podstawie rozpoznania administracji Spółdzielni, informacji od Rady Nieruchomości lub od mieszkańców.
4. Dla lokali, w których według oświadczenia użytkownika nie zgłoszono ani jednej osoby zamieszkującej ten lokal, w kalkulacji opłat od jednego mieszkańca przyjmuje się jedną osobę. Nie nalicza się opłat kalkulowanych na mieszkańca w przypadku przekazania kluczy do lokalu administracji Spółdzielni. Przekazanie kluczy do lokalu potwierdza się protokołem, w którym spisuje się wskazanie wodomierzy, podzielników ciepła, liczników gazu i prądu oraz wymienia się zamki w drzwiach wejściowych do lokalu.
5. Zmianę wysokości opłat zależnych od liczby osób zamieszkałych w lokalu wprowadza się od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym przedłożono w administracji Spółdzielni pisemne oświadczenie o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu.

### III. Ogólne zasady rozliczania kosztów

#### §4

1. Koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości obejmują:
  - 1) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
  - 2) koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni, związanego z funkcjonowaniem nieruchomości,
  - 3) koszty eksploatacji i utrzymania zajmowanych lokali.
2. Koszty, o których mowa w § 4 ust. 1 kalkuluje się, rozlicza i ustala opłaty z podziałem na:
  - 1) koszty eksploatacji bezpośrednio obciążające użytkowników lokali w nieruchomościach, do których zalicza się:
    - a) odpis na fundusz remontowy,
    - b) koszty dostawy energii cieplnej i ich coroczne rozliczenie na użytkowników lokali,
    - c) koszty dostawy gazu w budynkach, w których zainstalowano wspólne gazomierze,
    - d) koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz radiowych odczytów wskazania wodomierzy mieszkaniowych,
    - e) koszty dostarczania do części wspólnych nieruchomości energii elektrycznej,
    - f) opłatę za wywóz odpadów komunalnych,
    - g) odpisy na remonty i eksploatację dźwигów,
    - h) koszty dostarczania do lokali programów telewizyjnych rozpowszechnianych w sposób rozszereży naziemny (dotąd zwany pakietem podstawowym) zwanych dalej programami telewizyjnymi oraz stałego utrzymania sprawności technicznej instalacji służącej do ich dostarczania,
    - i) podatek od nieruchomości z wyłączeniem użytkowników lokali posiadających odrębną własność lokalu,

ju

u

- j) opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów z wyłączeniem lokali użytkowników posiadających wyodrębnioną własność lokalu.
  - k) koszty ubezpieczenia części wspólnych nieruchomości.
  - l) opłatę za odprowadzanie ścieków w postaci wód opadowych lub roztopowych.
  - m) koszty innych świadczeń publiczno-prawnych wprowadzanych ustawami lub przepisami prawa miejscowego, chyba, że ponoszą je bezpośrednio właściciele wyodrębnionych lokali.
  - n) koszty utrzymania sanitarno-technicznego osłon na gromadzenie odpadów komunalnych oraz zakup i dostarczenie użytkownikom worków na odpady.
- 2) pozostałe udokumentowane faktycznie i prawnie koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych.

#### IV. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów

##### §5

##### Koszty remontów

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów garażowych oraz lokali użytkowych poprzez dokonywanie odpisów do wysokości wpływów na ten fundusz od użytkowników tych nieruchomości.
3. Spółdzielnia dokonuje odpisów na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości, w wysokości wynikającej ze stawek opłat na :
  - 1) remonty podstawowe.
  - 2) remonty balkonów i loggii,
  - 3) remonty dźwigów.
 przyjętych przez Radę Nadzorczą, a dla nieruchomości obejmujących lokale użytkowe przez Zarząd. Odpisy na fundusz remontowy pomniejsza się o wartość zapłaconych przez daną nieruchomość odsetek od kredytów na remonty oraz czasowego dofinansowania remontów.
4. Spółdzielnia może przeznaczyć ze scentralizowanego funduszu na remonty środki na remonty budynków użytkowych i znajdujących się w nich lokali, urządzeń związanych z korzystaniem z tych budynków i lokali oraz na konieczne remonty infrastruktury technicznej (urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu), jeżeli stanowią własność lub współwłasność spółdzielni, a poniesione nakłady na remonty przyniosą wymierne dochody.
5. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.
6. Fizyczną jednostką rozliczeniową kosztów odpisów na fundusz remontowy jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu lub balkonu.

##### Dostawa energii cieplnej

##### §6

1. Koszty dostawy energii cieplnej obejmują koszty zakupu ciepła dla celów grzewczych i centralnej ciepłej wody użytkowej oraz koszty utrzymania i eksploatacji własnych węzłów cieplnych. Koszty te rozlicza się na każdy lokal według zasad określonych w odrębnych regulaminach.
2. Kosztami utrzymania i eksploatacji własnych węzłów cieplnych obciąża się koszty ogrzewania i koszty podgrzania wody proporcjonalnie do poziomu kosztów zakupu ciepła na te cele w Spółdzielni w roku poprzedzającym rok rozliczeniowy.
3. W rozliczeniu, o którym mowa w ust. 1 uwzględnia się koszty usługi rozliczeniowej świadczonej przez uprawniony podmiot, koszty wymiany lub dzierżawy podzielników kosztów ciepła oraz koszty elektronicznego dostępu przez użytkowników lokali do danych o zużyciu ciepła.

ju

u

## Dostawa gazu

### §7

1. Koszty dostawy gazu obejmują koszty zakupu gazu, określone w oparciu o wskazania gazomierza wspólnego zamontowanego w budynkach nieruchomości, zgodnie z umową zawartą z dostawcą gazu, na podstawie zatwierdzonej przez Urząd Energetyki „Taryfy w zakresie paliw gazowych”.
2. Koszty te rozlicza się na każdy lokal według zasad określonych przez Zarząd.

## Dostawa wody i odprowadzanie ścieków


### §8

1. Koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków obejmują wydatki związane z dostawą wody do budynków i odprowadzenie ścieków. Koszty te rozliczane są na każdy lokal według zasad określonych w odrębnym regulaminie.
2. W rozliczeniu, o którym mowa w ust. 1, uwzględnia się koszty radiowych odczytów wskazań wodomierzy mieszkaniowych, wynikające z zawartej przez Spółdzielnię umowy z firmą świadczącą te usługi.

## Dostarczana do części wspólnych nieruchomości energia elektryczna

### §9

1. Nieruchomości mieszkaniowe:
  - 1) koszty energii elektrycznej obejmują wydatki na oświetlenie części wspólnych oraz zasilanie urządzeń elektrycznych znajdujących się w częściach wspólnych z wyłączeniem własnych węzłów cieplnych.
  - 2) opłata na pokrycie kosztów określonych w pkt. 1 kalkulowana jest na jednego mieszkańca, odrębnie w zasięgu każdego licznika administracyjnego.
  - 3) przyjmowany do rozliczenia koszt energii elektrycznej, wynikający ze wskazań licznika administracyjnego rejestrującego jej zużycie w częściach wspólnych budynku oraz ilości energii zużytej na oświetlenie terenów zewnętrznych nieruchomości, dzieli się proporcjonalnie do liczby osób mieszkających w zasięgu każdego licznika administracyjnego.
2. Nieruchomości garażowe – koszt energii elektrycznej w nieruchomości garażowej ustala się na podstawie wskazań liczników głównych rejestrujących zużycie energii w całej nieruchomości. Rozliczenie kosztów na użytkowników garaży przeprowadza się raz w roku, w następujący sposób:
  - 1) w nieruchomościach niewyposażonych w liczniki indywidualne – przypadający na nieruchomość koszt dzieli się w równym stopniu na wszystkie garaże,
  - 2) w nieruchomościach garażowych, w których tylko część garaży wyposażono w liczniki indywidualne – koszt przypadający na daną nieruchomość dzieli się na:
    - a) garaże wyposażone w liczniki indywidualne – zgodnie ze wskazaniami tych liczników,
    - b) garaże bez liczników indywidualnych – koszt pozostający po rozliczeniu garaży wyposażonych w liczniki, w równych częściach ma każdy garaż.
  - 3) w zespołach garażowych wyposażonych w liczniki indywidualne – koszty obciążające nieruchomości rozlicza się w sposób następujący:
    - a) część kosztów niezależnych od zużycia energii dzieli się na wszystkich użytkowników garaży w równych częściach,
    - b) pozostałe koszty dzieli się na wszystkich użytkowników garaży, proporcjonalnie do wskazań liczników indywidualnych.
3. Jeżeli użytkownik garażu wyposażonego w licznik indywidualny, powiadomiony dwukrotnie na piśmie o terminie odczytu liczników indywidualnych, koniecznej kontroli instalacji albo prawidłowości działania licznika nie udostępni garażu do przeprowadzenia tych czynności, w rozliczeniu jego garażu przyjmuje się, że garaż jest nieopomiarowany i rozliczony jest wg zasad określonych w ust 2 pkt 1).
4. W przypadku stwierdzenia, w trakcie odczytów awarii lub uszkodzenia licznika indywidualnego, w rozliczeniu tego garażu stosuje się zasadę określoną w pkt. 3, a jego właściciel zobowiązany jest do natychmiastowej wymiany licznika na nowy.
5. Do czasu wymiany licznika z powodu uszkodzenia lub upływu daty jego legalizacji, garaż uznaje się jako nieopomiarowany.

  
u

## Opłata za wywóz odpadów komunalnych

### §10

1. Koszty wywozu odpadów obejmują opłatę za zagospodarowanie odpadów komunalnych oraz za ich wywóz i utylizację, z wyłączeniem odpadów zielonych.
2. Koszty ewidencjonuje się i rozlicza w skali każdej nieruchomości zgodnie z zasadami obowiązującymi w Gminie Miasto Koszalin.

## Utrzymanie sanitarno techniczne osłon na gromadzenie odpadów komunalnych

### §11

1. Koszty utrzymania sanitarno-technicznego osłon na gromadzenie odpadów komunalnych obejmują wydatki na:
  - 1) wywóz gruzu i innych nieczystości nie zaliczanych do kosztów konserwacji nieruchomości,
  - 2) utrzymanie techniczne osłon,
  - 3) utrzymanie czystości osłon
  - 4) opłaty za dzierżawę gruntów dla osłon położonych na terenach nie należących do spółdzielni.
2. Dla osłon z których korzysta więcej niż jedna nieruchomość lub ich części, koszty wymienione w ust. 1 pkt. 2-5 ewidencjonuje się oddzielnie dla każdej osłony i rozlicza w obrębie każdej z nich na podmioty korzystające z danej osłony – proporcjonalnie do odpowiednich powierzchni ich lokali.
3. Koszty przypadające na nieruchomości ewidencjonuje się oddzielnie dla każdej z nich i rozlicza w każdej nieruchomości na wszystkie lokale – proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

## Remonty i eksploatacja dźwigów

### §12

1. Do kosztów remontów i eksploatacji dźwigów zalicza się:
  - 1) opłaty za państwowy dozór techniczny,
  - 2) opłaty za bieżącą konserwację,
  - 3) koszty materiałów do bieżącej konserwacji,
  - 4) koszty ubezpieczenia dźwigów,
  - 5) koszty remontu dźwigów.
2. Jednostką kalkulacyjną dla rozliczenia kosztów eksploatacji dźwigów w nieruchomościach mieszkaniowych, jest osoba korzystająca z dźwigów; w tym, w nieruchomości 103 – wszystkie osoby mieszkające powyżej pierwszego piętra, a w nieruchomości 111 – wszystkie osoby zamieszkujące powyżej parteru.
3. Koszty eksploatacji dźwigów w budynkach użytkowych obciążają użytkowników proporcjonalnie do zajmowanych powierzchni lokali.
4. Koszty remontów dźwigów rozliczane są: w nieruchomości 103 – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali, a nieruchomości 111 – proporcjonalnie do liczby osób zamieszkujących lokale usytuowane powyżej parteru.

## Dostarczanie do lokali programów telewizyjnych

### §13

1. Koszty dostarczania do lokali programów telewizyjnych obejmują wydatki związane z ponoszeniem opłat za dostarczanie programów telewizyjnych oraz stałe utrzymywanie sprawności technicznej instalacji służącej do ich dostarczania.
2. Ponoszone koszty rozliczane są na lokale korzystające z pakietu programów telewizyjnych.

## Podatek od nieruchomości

### §14

1. Koszty podatku od nieruchomości obejmują podatek od gruntów, budynków i budowli stanowiących mienie nieruchomości, w części nienależącej do właścicieli lokali wyodrębnionych.



2. Ponoszone koszty ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości i rozliczane na lokale, proporcjonalnie do powierzchni użytkowych lokali niewyodrębnionych.

#### Oplaty za wieczyste użytkowanie gruntów

##### §15

1. Koszty wieczystego użytkowania gruntów obejmują roczne opłaty od gruntów będących w użytkowaniu wieczystym w danej nieruchomości, w części nienależącej do właścicieli lokali wyodrębnionych.
2. Ponoszone koszty ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości i rozliczane na lokale, proporcjonalnie do powierzchni użytkowych lokali niewyodrębnionych.

#### Ubezpieczenie majątku

##### §16

1. Koszty ubezpieczenia obejmują wydatki związane z ubezpieczeniem części wspólnych nieruchomości.
2. Koszty ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości i rozlicza proporcjonalnie do powierzchni użytkowych lokali.

#### Oплата za odprowadzanie ścieków w postaci wód opadowych lub roztopowych

##### §17

1. Koszty odprowadzania ścieków w postaci wód opadowych lub roztopowych obejmują opłaty za ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej z terenów utwardzonych.
2. Koszty ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości i rozlicza proporcjonalnie do powierzchni użytkowych lokali.

#### Inne świadczenia publiczno-prawne

##### §18

1. Do kosztów tych zalicza się nowe opłaty wprowadzone ustawami albo przepisami prawa miejscowego. Tytuły i związane z tym opłaty obciążają użytkowników lokali w nieruchomościach.
2. Koszty ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości i rozlicza proporcjonalnie do powierzchni użytkowych lokali.

#### Pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych

##### §19

1. Pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych obejmują udokumentowane faktyczne wydatki na:
  - 1) zakup materiałów wykorzystanych na eksploatację i utrzymanie części wspólnych nieruchomości.
  - 2) wynagrodzenia i pochodne od wynagrodzeń pracowników związanych bezpośrednio z utrzymaniem czystości i porządku w częściach wspólnych w nieruchomościach.
  - 3) przeprowadzenia kontroli okresowych instalacji gazowych, instalacji elektrycznej i piorunochronowej.
  - 4) bieżące konserwacje, w tym utrzymanie zieleni.
  - 5) pogotowie techniczne.
  - 6) narzut kosztów ogólnych Zarządu.
  - 7) konieczne usługi kominiarskie.
  - 8) dezynsekcję i deratyzację.
  - 9) amortyzację budynków użytkowych oraz dźwigów w budynkach użytkowych.
  - 10) wynagrodzenia Przewodniczących Rad Nieruchomości mieszkaniowych.
  - 11) inne udokumentowane usługi obce świadczone na rzecz nieruchomości.
2. Pozostałe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości. W przypadku gdy nie jest możliwy podział kosztów na nieruchomości w dacie

*[Handwritten signature]*

ich powstania, rozliczenia dokonuje się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ich lokali.

3. Fizyczną jednostką rozliczeniową pozostałych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.

#### Koszty ogólne zarządu

##### §20

1. Koszty ogólne zarządu związane są w funkcjonowaniu Spółdzielni, jako całości.

Do kosztów tych zalicza się:

- 1) wynagrodzenia i pochodne od wynagrodzeń pracowników działu techniczno-eksploatacyjnego i zajmujących samodzielne stanowiska w administracji Spółdzielni oraz pionie ekonomiczno-finansowym,
  - 2) koszty utrzymania budynku administracyjnego, w części odpowiadającej wielkości udziałów Spółdzielni w tej nieruchomości,
  - 3) koszty zakupu, amortyzacji oraz utrzymania i obsługi urządzeń i zbiorów informatycznych,
  - 4) koszty zakupu i naprawy sprzętu biurowego wymienionych w pkt.3,
  - 5) koszty zakupu materiałów biurowych,
  - 6) koszty szkoleń oraz zakupu czasopism i wydawnictw specjalistycznych związanych wyłącznie z potrzebami bieżącej działalności spółdzielni,
  - 7) koszty obsługi prawnej,
  - 8) koszty obsługi bankowej rachunków otwartych dla obsługi spółdzielni,
  - 9) koszty wysyłki i doręczeń korespondencji,
  - 10) koszty badania i ogłaszania sprawozdania finansowego oraz koszty lustracji,
  - 11) wynagrodzenia i pochodne od wynagrodzeń Zarządu Spółdzielni, wynagrodzenia członków Rady Nadzorczej,
  - 12) koszty funkcjonowania Rady Nadzorczej,
  - 13) koszty zwoływania i przygotowania Walnego Zgromadzenia.
2. Koszty ogólne zarządu rozlicza się obciążając nimi nieruchomości mieszkaniowe oraz pozostałą działalność gospodarza Spółdzielni w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów.
  3. Kosztami przypadającymi na pozostałą działalność obciąża się:
    - 1) własną działalność Grupy Konserwacyjnej w wysokości 1% kosztów tej działalności bez kosztów materiałów,
    - 2) zasoby poza spółdzielcze w wysokości 1% przychodów tej działalności,
    - 3) garaże, lokale użytkowe, dzierżawę gruntów i pomieszczeń oraz reklamy w pozostałej kwocie, proporcjonalnie do uzyskiwanych przychodów eksploatacyjnych.

#### Koszty obsługi zasobów poza spółdzielczych

##### §21

1. Wielkość administrowanych przez Spółdzielnię zasobów poza spółdzielczych nie może przekroczyć ½ wielkości zasobów Spółdzielni.
2. Do kosztów obsługi zasobów poza spółdzielczych zalicza się:
  - 1) wynagrodzenia wraz z pochodnymi pracowników sekcji administrowania zasobami poza spółdzielczymi,
  - 2) wynagrodzenie wraz z pochodnymi pracowników wykonujących czynności na rzecz obsługi zasobów poza spółdzielczych w zakresie rozliczania kosztów zużycia wody fakturowania, spraw kadrowo-placowych, nadzoru nad osobami sprzątającymi w części dotyczącej wymienionych czynności,
  - 3) wynagrodzenie wraz z pochodnymi członków Zarządu za obsługę zasobów poza spółdzielczych, w wysokości 14 % przychodów w tytułu wynagrodzenia zarządcy, z tego 40% tej kwoty dla Prezesa zarządu i po 30% dla zastępców Prezesa Zarządu,
  - 4) koszty zakupu, amortyzacji, utrzymania i obsługi urządzeń oraz zbiorów informatycznych dla celów sekcji.



- 5) koszty zakupu i naprawy sprzętu biurowego dla celów sekcji nie wymienionych w pkt.3.
- 6) koszty zakupu materiałów biurowych dla celów sekcji.
- 7) koszty szkoleń oraz zakupu czasopism i wydawnictw specjalistycznych związanych z potrzebami sekcji.
- 8) koszty ubezpieczenia zarządcy.
- 9) narzut kosztów ogólnych zarządu określony w § 18 ust. 2 pkt. 2.

#### Koszty eksploatacji i utrzymania mieszkań w najmie i bez tytułu prawnego

##### §22

1. Nieruchomościach, w których oddano w najem lokale mieszkalne, wyodrębnia się ewidencyjnie i finansowo rozliczenia tych lokali. Z osiągniętych wpływów z czynszów najmu pokrywa się przypadające na te lokale koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych w danej nieruchomości, a różnice gromadzi się na wyodrębnionym koncie z przeznaczeniem na konieczne remonty tych lokali.  
Osoby korzystające z lokali na podstawie umów najmu nie mogą korzystać z pożytków spółdzielni.
2. Osoby zajmujące lokale mieszkalne w spółdzielni, bez tytułu prawnego, do czasu opróżnienia zajmowanego lokalu zobowiązane są, co miesiąc, do zapłaty na rzecz Spółdzielni odszkodowania w formie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu.
3. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 2, odpowiada wysokości czynszu, jaki Spółdzielnia mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Spółdzielnia może żądać od osoby, zajmującej lokal bez tytułu prawnego, odszkodowania uzupełniającego.
4. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.
5. Osoby uprawnione do zawarcia umowy najmu socjalnego lokalu, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, uiszczają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać za zajmowany lokal, gdyby lokal ten wchodził w skład mieszkaniowego zasobu gminy, na podstawie umowy najmu socjalnego lokalu. Obowiązek pokrycia dla Spółdzielni różnicy między wysokością odszkodowania, o której mowa w ust. 2, a wysokością odszkodowania uiszczanego przez byłego lokatora, ciąży na gminie. Jeżeli wynagrodzenie nie pokrywa tych kosztów, można żądać wynagrodzenia uzupełniającego.
6. Osoby korzystające z lokalu bez tytułu prawnego nie mogą korzystać z pożytków Spółdzielni.
7. Za osoby zajmujące lokale Spółdzielni bez tytułu prawnego, uważa się, między innymi:
  - 1) byłych członków Spółdzielni, którym przysługiwało lokatorskie prawo do lokalu, których pozbawiono członkostwa przez wykluczenie lub wykreślenie, jeżeli decyzja o pozbawieniu członkostwa stała się ostateczna w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym lub wynika z prawomocnego wyroku sądu.
  - 2) osoby bliskie byłego członka, które nie uzyskały prawa do lokalu po byłym członku, a prawo to wygasło.
  - 3) inne osoby, które nie uzyskały tytułu prawnego do lokalu po byłym członku Spółdzielni lub wcześniejszym użytkowniku lokalu nie będącym członkiem Spółdzielni.
  - 4) osoby, które nie opuściły i nie opróżniły lokalu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu.
  - 5) osoby, które samowolnie zajęły lokal.
8. Wpływy z wynagrodzeń wnoszonych przez osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, po potrąceniu przypadających na te lokale kosztów eksploatacji, ewidencjonuje się na wyodrębnionym koncie z przeznaczeniem na pokrycie koniecznych napraw w tych lokalach.



## V. Zasady ustalania opłat

### §23

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości finansuje się :
  - 1) wnoszonymi opłatami przez użytkowników lokali wymienionych w § 2 ust. 6.
  - 2) uzyskanymi pożytkami i innymi przychodami z części wspólnych nieruchomości.
  - 3) przychodami z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni w wysokości uchwalanej corocznie przez Walne Zgromadzenie.
2. Podstawą ustalanie stawek opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości są koszty ustalone na podstawie niniejszego Regulaminu, przyjęte w planie gospodarczym Spółdzielni uchwalonym przez Radę Nadzorczą, z uwzględnieniem wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości z roku ubiegłego.

Oplaty za używanie lokali ustala się mnożąc jednostkowe stawki kosztów odpowiednio przez powierzchnię użytkową lokalu lub liczbę osób zamieszkałych, z dokładnością obliczeń do jednego grosza.
3. Oplaty za użytkowanie lokali zależne są od tytułu prawnego do zajmowanego lokalu oraz członkostwa w Spółdzielni.
4. Oplaty za użytkowanie lokali mieszkalnych będących w najmie i zajmowane bez tytułu prawnego naliczane są odrębnie według przepisów Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminnym i o zmianie Kodeksu cywilnego .
5. Użytkownicy lokali mieszkalnych zajmowanych bez tytułu prawnego wnoszą na rzecz Spółdzielni odszkodowanie wysokości określonej w § 22 ust. 2 niniejszego Regulaminu.
6. Spółdzielcze własnościowe lokale użytkowe oraz lokale użytkowe o wyodrębnionej własności mogą być obciążane wyższymi niż lokale mieszkalne pozostałymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych, jeżeli wiążą się z nimi wyższe koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
7. Stawki opłat na eksploatację i utrzymanie nieruchomości ustala Zarząd Spółdzielni na podstawie planu gospodarczego uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
8. Zarząd Spółdzielni upoważniony jest do wprowadzania koniecznych zmian opłat lub zaliczek, jeżeli wynika to z przepisów prawa, uzasadnionej zmiany cen usług lub zmiany liczby mieszkańców przyjętej do kalkulacji. Zakres niniejszego upoważnienia dotyczy :
  - 1) opłat za wywóz odpadów komunalnych.
  - 2) zaliczek na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej.
  - 3) zaliczek na dostawę wody i odprowadzenie ścieków.
  - 4) opłat za odprowadzanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych.
  - 5) opłaty za dostarczanie do lokali programów telewizyjnych.
  - 6) opłaty z tytułu podatku od nieruchomości i opłat za wieczyste użytkowanie gruntów oraz ubezpieczeń.
  - 7) opłat za użytkowanie sanitarno - techniczne osłon na gromadzenie odpadów komunalnych oraz zakup i dostarczenie użytkownikom worków na odpady.
  - 8) opłat za gaz.
9. O zmianie wysokości zaliczek lub opłat niezależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić użytkowników co najmniej na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin, a o zmianie zaliczek lub opłat zależnych od Spółdzielni, co najmniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
10. Zmiany wysokości opłat lub zaliczek wymagają uzasadnienia.

### §24

1. W rocznym planie gospodarczym kalkulacje kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalenia wysokości opłat na ich finansowanie, sporządza się z podziałem na :
  - 1) przychody z tytułu opłat za używanie lokali, pożytków z części wspólnych nieruchomości oraz majątku Spółdzielni.
  - 2) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości.



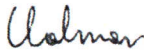
- 3) koszty Grupy Konserwacyjnej i źródeł ich finansowania,
  - 4) koszty ogólne zarządu i ich rozdzielnika,
  - 5) przychody i koszty z działalności społeczno – wychowawczej i oświatowej,
  - 6) przychody i koszty obsługi zasobów poza spółdzielczych, z zachowaniem zasad określonych w § 21 niniejszego Regulaminu,
  - 7) wynagrodzenia w zestawieniu sporządzonym w podziale na: pracowników związanych bezpośrednio z utrzymaniem czystości i porządku części wspólnych nieruchomości, sekcji technicznej, pionu ekonomiczno-finansowego, sekcji do spraw administracyjno-eksploatacyjnych, pracownika kadr i płac, pracowników sekcji ds. zasobów poza spółdzielczych, Zarządu, członków Rady Nadzorczej oraz przewodniczących Rad Nieruchomości, ze wskazaniem źródeł ich finansowania,
  - 8) remonty nieruchomości, w zestawieniu sporządzonym oddzielnie dla poszczególnych nieruchomości mieszkaniowych, garażowych, lokali użytkowych oraz dźwigów.
2. Podstawą do ustalenia osobowego funduszu płac pracowników Spółdzielni w zakresie wynagrodzeń bieżących stanowią ich wynagrodzenia na koniec roku poprzedniego wynikające z umów o pracę z uwzględnieniem premii w ramach funduszu płac.

§24

1. Regulamin został przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 7/2021 z dnia 29 lipca 2021 r.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
Lidia Lasowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

  
Lukasz Kalman

