

Załącznik nr 1 do Uchwały nr 44/164/25  
Rady Nadzorczej SM „Kaszuby”  
w Kartuzach  
z dnia 29.09.2025r.

## **REGULAMIN**

**rozliczania przychodów i kosztów gospodarki zasobami  
oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali  
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby”  
w Kartuzach**

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 zarządzania i ogólne Spółdzielni
- X. Rozliczanie z tytułu podatków i obciążeń publiczno-prawnych
- XI. Ustalanie opłat za użytkowanie lokali
- XII. Zróżnicowanie wysokości opłaty miesięcznej za użytkowanie lokali
- XIII. Pożytki i przychody z działalności gospodarczej spółdzielni
- XIV. Ewidencja przychodów i kosztów oraz ustalania wyniku finansowego Spółdzielni
- XV. Postanowienia końcowe

## I. PODSTAWOWE AKTY PRAWNE

### § 1

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze;
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych;
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego;
5. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków;
6. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne;
7. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych;
8. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
9. Ustawa z dnia 21. sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami;
10. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach.

## 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  
Ileokroć w regulaminie mowa o:
  - 1) **Spółdzielni** - należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Kaszuby” w Kartuzach;
  - 2) **osiedlu** - należy przez to rozumieć wyodrębniony obszar składający się z nieruchomości i mienia stanowiących zasoby SM „Kaszuby”;
  - 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.

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,
- 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, instalację domofonową, gazową, centralnego ogrzewania, 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 pomieszczenia przynależnego 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, 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** – to powierzchnia użytkowa lokalu wynikająca z treści uchwały Zarządu określającej odrębną własność lokali w danej nieruchomości;
- 12) **naprawie** - należy przez to rozumieć działalność polegającą na okresowym wykonywaniu niezbędnych robót dla utrzymania budynku i lokali w należyтым 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) **użytkownikowi lokalu** - należy przez to rozumieć:
- 1) członka Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu (lokatorskie lub własnościowe) lub prawo odrębnej własności,
  - 2) osobę niebędącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje prawo odrębnej własności;
  - 3) najemcę lokalu,
  - 4) osobę korzystającą z lokalu bez tytułu prawnego;
  - 5) 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,
  - 6) osoby inne, faktycznie zamieszkujące w lokalu;
- 17) **użytkowaniu lokalu** - należy przez to rozumieć uprawnienie do korzystania z lokalu w celach mieszkalnych i użytkowych, zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 18) **opłatach za użytkowanie lokalu** - należy przez to rozumieć w szczególności opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej, odpisu na fundusz remontowy, konserwacji domofonów, opłat za zbiórkę odpadów komunalnych, 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, podatku od nieruchomości, opłat za wieczyste użytkowanie;
- 19) **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;
- 20) **administrowanie nieruchomościami** - należy przez to rozumieć wykonywanie faktycznych, bieżących czynności zapewniających prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości i utrzymywanie jej gotowości eksploatacyjnej w należyтым stanie;
- 21) **polityce rachunkowości** - należy przez to rozumieć opis przyjętych przez Spółdzielnię zasad rachunkowości, które zapewniają wymaganą jakość sprawozdań finansowych;
- 22) **Zakładowym planie kont** - należy przez to rozumieć plan kont opracowany dla Spółdzielni, uwzględniający specyfikę jej działalności;
- 23) **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;
- 24) **planie finansowo - rzeczowym** - należy przez to rozumieć prognozę wydatków i przyporządkowanych im szacunków przychodów na kolejny rok obrotowy w celu realizacji zadań statutowych Spółdzielni;
- 25) **kosztach gospodarki zasobami lokalowymi** - należy przez to rozumieć koszty eksploatacji i utrzymania spółdzielczych lokali oraz lokali z prawem odrębnej

- własności (mieszkalnych, użytkowych i garaży), koszty utrzymania mienia wspólnego Spółdzielni, koszty odpisów na fundusz remontowy (w tym termomodernizacyjny) poszczególnych nieruchomości i mienia wspólnego, koszty dostawy mediów oraz inne statutowo określone koszty prowadzonej przez Spółdzielnie działalności;
- 26) **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,
  - garaże;
  - budynek administracyjny Spółdzielni z zapleczem technicznym;
- 27) **zasobach mieszkaniowych** - należy przez to rozumieć:
- budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz innymi pomieszczeniami, w szczególności:
    - klatki schodowe,
    - piwnice, komórki, wózkarnie, suszarnie, pralnie,
    - balkony, loggie,
- 28) **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) nośniki reklamowe,
  - d) inne;
- 29) **garażach** – należy przez to rozumieć stanowiące własność lub współwłasność w Spółdzielni lokale garażowe:
- z własnościowym prawem do lokalu,
  - stanowiące odrębną własność,
  - w najmie;
- 30) **gospodarce zasobami lokalowymi** - należy przez to rozumieć gospodarkę zasobami lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży, stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni, lub objętych jej zarządem;
- 31) **gospodarce zasobami mieszkaniowymi** - należy przez to rozumieć gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni, nieruchomościami wspólnymi objętymi jej zarządem na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 32) **działalności gospodarczej Spółdzielni** - należy przez to rozumieć:
- a) działalność związaną z zasobami użytkowymi,
  - b) działalność operacyjną nie zaliczaną do gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - c) działalność finansową nie zaliczaną do gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

## 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 finansowo - rzeczowy Spółdzielni uchwalany przez Radę Nadzorczą oraz przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Jeśli po uchwaleniu planu finansowo - rzeczowego 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 centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków, które rozliczane jest w sposób uregulowany Regulaminem rozliczania kosztów c.o. i c.w.u. oraz rozliczania opłat za media w Spółdzielni, a także zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach w lokalach SM „Kaszuby”.
4. Koszty gospodarki zasobami lokalowymi są ewidencjonowane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości budynkowych 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, liczniki energii elektrycznej, gazomierze) należy przez te jednostki rozumieć - 1m<sup>3</sup> (jeden metr sześcienny), 1kWh (jedna kilowatogodzina), 1GJ (jeden gigadżul).
3. Podstawą do określenia liczby osób zamieszkałych w lokalu jest oświadczenie użytkownika lokalu.
4. Użytkownik lokalu jest zobowiązany zawiadamiać Spółdzielnię o zmianie liczby osób zamieszkałych w lokalu, w terminie 14 dni od chwili zdarzenia.
5. 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. 4 stosuje się odpowiednio.
6. Spółdzielnia ma prawo do weryfikacji ilości osób zamieszkałych w danym lokalu.
7. W razie niedopełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 4 i ust. 5 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 w szczególności:
  - a) koszty związane bezpośrednio z eksploatacją i utrzymaniem lokalu,
  - b) koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - c) koszty pośrednie dotyczące gospodarki zasobami.
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 dostawy gazu, w przypadku liczników zbiorczych w budynku,
  - d) koszty konserwacji i naprawy domofonów,
  - e) opłaty za zbiórkę odpadów komunalnych,
  - f) podatek od nieruchomości i opłatę z tytułu wieczystego użytkowania gruntu,
  - g) pozostałe koszty bezpośrednio związane z eksploatacją i utrzymaniem lokalu.
3. Sposób rozliczenia mediów, o których mowa w ust. 2 w punktach od a) do c) opisany jest w Regulaminie rozliczania kosztów c.o. i c.w.u. oraz rozliczania opłat za media w Spółdzielni, a także zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach w lokalach SM „Kaszuby”.
4. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zalicza się wszelkie koszty poniesione na utrzymanie części wspólnych w danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali, a w szczególności:
  - a) koszty utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku, koszty konserwacji, drobnych napraw i przeglądów technicznych, usług kominiarskich,
  - b) koszty energii elektrycznej w częściach wspólnych (klatki schodowe, korytarze, piwnice, oświetlenie zewnętrzne),
  - c) ubezpieczenie nieruchomości,
  - d) podatki i opłaty publicznoprawne, w tym podatek od nieruchomości i opłata za użytkowanie gruntów,
  - e) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości.
5. Ponoszone przez Spółdzielnie 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.

6. Sposób rozliczenia kosztów energii elektrycznej w częściach wspólnych opisany jest w Regulaminie rozliczania kosztów c.o. i c.w.u. oraz rozliczania opłat za media w Spółdzielni, a także zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach w lokalach SM „Kaszuby”.
7. Sposób rozliczenia kosztów ogólnych administracji i zarządu Spółdzielni opisany jest w rozdziale IX niniejszego regulaminu.
8. Do kosztów pośrednich dotyczących gospodarki zasobami lokalowymi 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 pieszojezdnych, ulic wewnętrznych osiedla, ogólnie dostępnych miejsc postojowych,
  - c) koszty utrzymania, eksploatacji i konserwacji infrastruktury Spółdzielni, koszty oświetlenia zewnętrznego,
  - d) koszty transportu,
  - e) podatki i opłaty publicznoprawne,
  - f) koszty ubezpieczenia,
  - g) prowizje bankowe, koszty świadczenia usług ochrony fizycznej i mienia w ramach monitoringu sygnałów alarmowych budynku biura Spółdzielni.
9. Koszty pośrednie gospodarki zasobami lokalowymi ewidencjonowane są ogólnie dla całych zasobów lokalowych i rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do uzyskanych przychodów z wyłączeniem przychodów za energię cieplną.
10. Sposób rozliczenia podatków i opłat publiczno-prawnych opisany jest w rozdziale X niniejszego regulaminu.
11. Obowiązek pokrywania kosztów, o których mowa w pkt. 8 obciąża użytkowników lokali.

#### **IV. ROZLICZANIE ODPISÓW NA FUNDUSZ REMONTOWY**

##### **§ 7**

1. Spółdzielnia, zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tworzy fundusz na remonty:
  - a) zasobów mieszkaniowych,
  - b) mienia wspólnego.Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Celem tworzenia funduszu remontowego jest zabezpieczenie środków na pokrycie kosztów remontów, do których zobowiązana jest Spółdzielnia, w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych i mienia wspólnego w odpowiednim stanie technicznym.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy Spółdzielni, poprzez wnoszenie opłat obciąża użytkowników lokali.
4. Obciążenia poszczególnych lokali odpisami na fundusz remontowy są ustalane według stawek w zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu określonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Stawki odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości budynkowych.

5. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych jest prowadzona oddzielnie dla każdej nieruchomości.
6. Koszty remontów mienia wspólnego Spółdzielni są ewidencjonowane ogólnie dla całych zasobów Spółdzielni.
7. Koszty remontów lokali użytkowych z własnościowym prawem do lokalu obciążają koszty eksploatacji i utrzymania tej działalności i stanowią element kalkulacyjny opłaty.
8. Koszty remontów lokali użytkowych w najmie obciążają koszty eksploatacji i utrzymania tej działalności pomniejszając wynik z działalności gospodarczej.
9. Szczegółowe zasady ustalania opłat i rozliczania kosztów funduszu remontowego określa Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w Spółdzielni.

## **V. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY MEDIÓW**

### **§ 8**

1. Zasady ewidencji i rozliczenia kosztów dostawy mediów uregulowane są w Regulaminie rozliczania kosztów c.o. i c.w.u. oraz rozliczania opłat za media w Spółdzielni, a także zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach w lokalach SM „Kaszuby”.

## **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 Spółdzielnie umowy.
3. Koszt montażu nowych domofonów w danej nieruchomości obciąża w całości ich użytkowników lub fundusz remontowy danej nieruchomości na wniosek jej mieszkańców.

## **VII. KOSZTY WINDYKACJI NALEŻNOŚCI**

### **§ 10**

1. Koszty prowadzonej windykacji należności są ewidencjonowane na kontach poszczególnych dłużników i ich wyłącznie obciążają.

## VIII. KOSZTY DORĘCZEŃ KORESPONDENCJI

### § 11

1. Koszty doręczeń korespondencji 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 OGÓLNE ADMINISTRACJI I ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI

### § 12

1. Do kosztów ogólnych administracji i Zarządu Spółdzielni zalicza się wszystkie koszty ponoszone w celu właściwej obsługi mieszkańców i użytkowników lokali o różnym przeznaczeniu.
2. Koszty ogólne administracji i Zarządu Spółdzielni obejmują m.in.:
  - a) koszty kadrowe w tym: wynagrodzenia wraz z narzutami, szkolenia, badania lekarskie, bhp, koszty delegacji i dojazdów, i itp.,
  - b) koszty obsługi prawnej, obsługi informatycznej, usług telekomunikacyjnych, pocztowych,
  - c) koszty materiałów biurowych, wydawnictw,
  - d) koszty utrzymania, amortyzacji, konserwacji, drobnych napraw budynku administracji Spółdzielni i jego wyposażenie wraz z zapleczem technicznym,
  - e) koszty lustracji Spółdzielni, badania sprawozdań finansowych,
  - f) pozostałe koszty ogólne Spółdzielni, w tym koszty związane z obsługą i utrzymaniem organów Spółdzielni.
3. Koszty ogólne administracji i Zarządu obciążają koszty gospodarki zasobami lokalowymi i rozliczane są zgodnie ze strukturą sprzedaży danego okresu na lokale mieszkalne, użytkowe i garaże.
4. Do ustalenia struktury sprzedaży Spółdzielni zastosowanie mają obowiązujące przepisy ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.  
W strukturze tej Spółdzielnia nie uwzględnia: pozostałych przychodów operacyjnych i przychodów finansowych.

## X. ROZLICZANIE Z TYTUŁU PODATKÓW I OBCIĄŻEŃ PUBLICZNO-PRAWNYCH

### § 13

#### Podatek od nieruchomości

1. Opłacany przez Spółdzielnie 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 wspólnego.
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 stawek z tytułu podatku od nieruchomości ustala się w oparciu o aktualnie obowiązujące stawki podatku od nieruchomości wynikające z decyzji administracyjnej danej gminy.
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 wspólne Spółdzielni stanowią element kalkulacyjny opłaty niezależnej od Spółdzielni na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

## **§ 14**

### Opłata za wieczyste użytkowanie gruntów

1. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntu dokonywane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
2. 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.
3. Koszty opłat za użytkowanie wieczyste gruntów stanowiących mienie Spółdzielni, stanowią element kalkulacyjny opłat niezależnych od Spółdzielni na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
4. Wysokość miesięcznych zaliczek z tytułu opłat za wieczyste użytkowanie gruntów ustala się w oparciu o aktualnie obowiązującą stawkę wynikającą z decyzji administracyjnej danej gminy.

## **XI. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI**

### **§ 15**

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 w szczególności:
  - 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 zarządzania Spółdzielnią,
  - 2) odpisy na fundusz remontowy (w tym termomodernizacyjny) poszczególnych nieruchomości i utrzymania mienia Spółdzielni.
3. Do opłat niezależnych od Spółdzielni zalicza się w szczególności:

- 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 zbiórkę odpadów komunalnych,
  - i) opłatę za konserwację i naprawę domofonów.
4. Opłaty, o których mowa w ust 3 pkt. a) – f) wnoszone są w formie zaliczek ustalanych przez Zarząd na podstawie kalkulacji szczegółowych. Opłaty, o których mowa w ust. 3 pkt. a) – e) podlegają rozliczeniu.
  5. Opłaty, o których mowa w ust 3 pkt. g) do i) ustalane są według rzeczywistych kosztów.

## § 16

1. 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.
2. Stawki eksploatacyjne za użytkowanie lokali mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości.
3. 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. 4, ust. 5 i ust. 6.
4. 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.
5. 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.
6. W przypadku zmiany użytkownika lokalu mieszkalnego w wyniku zbycia lub nabycia w sposób inny niż określony w ust. 4 i ust. 5 wnoszenie opłat za lokal obowiązuje na zasadach określonych w ust. 4. 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. 7 rozlicza się do dnia wydania lokalu (data określona w akcie notarialnym lub data zawarcia umowy) do wysokości naliczonych zaliczek z tego tytułu.
7. 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. 6 nie mają zastosowania.

## § 17

1. Opłata miesięczna na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania lokali za użytkowanie lokalu określana jest odrębnie dla każdego lokalu, przy uwzględnieniu jego powierzchni użytkowej lub innych jednostek rozliczania kosztów, stanowiących podstawę rozliczenia.
  2. W przypadku wymiany lub legalizacji wodomierzy indywidualnych w całym zasobach Spółdzielni, Zarząd ustala wysokość opłaty wnoszonej jednorazowo lub w ratach.
  3. Opłaty za użytkowanie lokali mieszkalnych wnoszone są co miesiąc z góry w terminie określonym w statucie Spółdzielni przelewem na indywidualne konto przypisane do danego lokalu.
  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 opóźnienie.
  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 związanych z powstałymi zaległościami (np. koszty windykacji, koszty sądowo-komornicze),
    - b) naliczonych odsetek ustawowych za opóźnienie od nieterminowych wpłat za lokal,
    - c) bieżących opłat za lokal (eksploatacja, fundusz remontowy, ogrzewanie, woda itp.),
    - d) ewentualnych spłat rat za wodomierze,
    - e) innych zobowiązań wobec Spółdzielni.
- Spółdzielnia może dokonana wpłatę zaliczyć w innej kolejności.

## **XII. ZRÓŻNICOWANIE WYSOKOŚCI OPŁATY MIESIĘCZNEJ ZA UŻYTKOWANIE LOKALI**

### **Zróźnicowanie wysokości opłat ze względu na tytuł prawny do lokalu**

## § 18

1. Wysokość opłaty miesięcznej za użytkowanie lokalu jest zróźnicowana 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 utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie wspólne Spółdzielni.

#### **Opłata dla osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego**

##### **§ 19**

1. Z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali znajdujących się w zasobach SM „Kaszuby” Rada Nadzorcza Spółdzielni ustala wysokość miesięcznej opłaty w zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu rynkowej w zakresie składników opłat, których wysokość ustala Spółdzielnia.
2. 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**

##### **§ 20**

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.

### **XIII. POŻYTKI I PRZYCHODY Z DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁDZIELNI**

##### **§ 21**

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 i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

## § 22

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni może na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym Członków Spółdzielni.
2. Jednostką rozliczeniową przychodów z działalności gospodarczej (przeznaczonych na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości) jest m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali.
3. Rozliczenie pożytków i przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni dokonywane jest na koniec roku kalendarzowego.

## **XIV. EWIDENCJA PRZECHODÓW I KOSZTÓW ORAZ USTALANIA WYNIKU FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI**

### § 23

1. Działalność eksploatacyjna gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni za rok obrotowy rozliczana jest bez wynikowo.  
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.
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 wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.
3. Wynik z działalności gospodarczej Spółdzielni stanowi zysk/stratę netto, tzw. nadwyżkę lub stratę bilansową Spółdzielni. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie Członków.
4. Na wynik z działalności gospodarczej składają się:
  - a) wynik z działalności z zasobów użytkowych,
  - b) wynik z działalności operacyjnej nie zaliczanej do gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - c) wynik z operacji finansowych nie zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

## § 24

1. Przychody z opłat na utrzymanie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży ewidencjonuje się odrębnie dla każdego lokalu i rozlicza się na każdego użytkownika lokalu mieszkalnego, użytkowego i garażu.

## XV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 25

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą Nr 44/16/14/25 z dnia 29.09.2025 r.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 15/1353/18 z dnia 29.11.2018 r.

Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej



Przewodnicząca Rady Nadzorczej



