

Rady Nadzorczej Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu
z dnia 27.09.2022 r.

w sprawie: **uchwalenia Regulaminu Zasad ustalenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczenia tych kosztów, a także ustalenia wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy.**

Niniejszym Rada Nadzorcza Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej działając na podstawie § 135 ust. 11 Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1

Uchwalić Regulamin Zasad ustalenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczenia tych kosztów, a także ustalenia wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy.

§ 2

Regulamin Zasad ustalenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczenia tych kosztów, a także ustalenia wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

Traci moc Regulamin Zasad ustalenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczenia tych kosztów, a także ustalenia wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 85/09 z dnia 30.09.2009 roku.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

§ 5

Wykonanie niniejszej uchwały zleca się Zarządowi Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu.

Sekretarz Rady Nadzorczej

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Tomasz Cisoń

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

Henryk Boruch

Uzasadnienie

W związku z uwagami lustracji (za lata 2016-2018), spowodowanymi koniecznością doprecyzowania zapisów zawartych w poprzednim Regulaminie Zasad ustalenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczenia tych kosztów, a także ustalenia wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy, Rada Nadzorcza po przeanalizowaniu uznaje, że uwagi te zasługują na uwzględnienie i uchwała nowy Regulamin Zasad ustalenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczenia tych kosztów, a także ustalenia wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy.

CZŁONEK ZARZĄDU

s. Finansowych - Główny Księgowy
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr Krzysztof Biela

WYCELARIA KANCELARIA PRACY PRAWNICZEJ

mgr Katarzyna Anuszek - KR-444

43-200 Nowy Sącz, ul. O. Piłczyńskiego 14

tel. 18 244 14 58 - tel. kom. 663 830 77

PKO SA G.N. Sąd Rejonowy 26-4 0606 2772 000

NIP 734 107 88 28

PREZES ZARZĄDU
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Jacek Iwaniec



Grodzka Spółdzielnia Mieszkaniowa w Nowym Sączu

www.grodzkasm.pl

grodzka@grodzkasm.pl

R E G U L A M I N

*Zasad ustalenia planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
i rozliczenia tych kosztów, a także ustalenia wysokości opłat za lokale
i odpisów na fundusz remontowy*

(przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej Nr z dnia)

38/2022 27.09.2022

Nowy Sącz, wrzesień 2022 r.

§ 1

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dn. 16 września 1982 r - *Prawo Spółdzielcze* Dz.U. Dz.U.2021 poz. .648
2. Ustawa z dn. 15 grudnia 2000 r. *o spółdzielniach mieszkaniowych* / Dz. U. 2021 poz. 1208,
3. Statut Grodzkiej Spółdzielni.

§ 2

II. Postanowienia ogólne.

1. Lokalem jest samodzielny lokal mieszkalny, także lokal o innym przeznaczeniu, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz U. z 2020. poz. 1048,
2. Lokalem mieszkalnym w rozumieniu ustawy jest również pracownia twórcy przeznaczona do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki.
3. Nieruchomość – działka gruntu zabudowana budynkiem lub budynkami mieszkalnymi z garażami oraz działka niezabudowana, dla której jest założona jedna księga wieczysta.
4. Częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych lokali lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.
5. Do części wspólnej nieruchomości zliczane są w szczególności: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia i urządzenia wężła ciepłego i wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach, pomieszczenia techniczne (wymiennikownie itp.), zadaszenia, rynny, okna w klatkach schodowych, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami oraz instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie i na terenie nieruchomości (w granicach ustalonych odrębnymi przepisami i Regulaminami).
6. Powierzchnią użytkową lokalu stanowiącego podstawę rozliczania kosztów i naliczania wymiaru opłat jest powierzchnia użytkowa lokalu wynikająca z treści prawomocnej Uchwały Zarządu określającej przedmiot odrębnej własności lokali w danej nieruchomości, bez powierzchni pomieszczeń wspólnych.
7. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej – udział określony w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali odpowiadający stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczenia przynależnego do

łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi w nieruchomości.

8. Mieniem przeznaczonym do wspólnego korzystania są wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność Spółdzielni i nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia. Są to w szczególności:
 - a) chodniki, ciągi pieszo-jezdne,
 - b) ulice wewnętrzne, parkingi, zatoki postojowe,
 - c) oświetlenie terenów i ulic,
 - d) mała architektura i tereny zielone,
 - e) infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków.
9. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej: nadwyżka przychodów nad kosztami z nieruchomości wspólnej tzn. z gruntu oraz części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, w szczególności: z urządzeń reklamowych, najmu pomieszczeń wygospodarowanych z części wspólnej i pomieszczeń ogólnego użytku oraz z dzierżaw terenu. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości.
10. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni mogą być przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków według zasad określonych przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.
11. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli statut tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.
12. Liczbę osób zamieszkałych w lokalu ustala się na podstawie pisemnych oświadczeń złożonych w administracji Spółdzielni lub w uzasadnionych przypadkach na podstawie danych uzyskanych odpłatnie ze zbiorów meldunkowych z Urzędu Miasta.
13. Okresem rozliczeniowym kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest rok kalendarzowy, za wyjątkiem kosztów zakupu energii cieplnej, które rozliczane są w odrębnie ustalonych okresach określonych w stosownym regulaminie.
14. Użytkownikami lokali są:
 - a) członkowie posiadający spółdzielcze prawa do lokali,
 - b) członkowie będący właścicielami lokali,
 - c) właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni,

- d) posiadacze własnościowych praw do lokali nie będący członkami spółdzielni,
- e) najemcy lokali mieszkalnych,
- f) najemcy lokali użytkowych, garaży,
- g) osoby zamieszkujące dany lokal bez tytułu prawnego.

15. Członkowie posiadający spółdzielcze prawa do lokali ponoszą:

- a) koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- b) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni,
- c) odpis na fundusz remontowy,
- d) koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
- e) koszty utrzymania infrastruktury osiedla
- f) koszty ogólne

16. Członkowie będący właścicielami ponoszą:

- a) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni,
- b) odpis na fundusz remontowy,
- c) koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
- d) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
- e) koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
- f) koszty ogólne
- g) koszty utrzymania infrastruktury osiedla

17. Właściele lokali nie będący członkami spółdzielni:

- a) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni,
- b) odpis na fundusz remontowy,
- c) koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
- d) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
- e) koszty ogólne
- f) koszty utrzymania infrastruktury osiedla

18. Posiadacze własnościowych praw do lokali nie będący członkami spółdzielni:

- a) koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
- b) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiącej mienie spółdzielni,
- c) odpis na fundusz remontowy.
- d) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych,
- e) koszty ogólne
- f) koszty utrzymania infrastruktury osiedla

19. Regulamin określa szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w celu ustalenia wysokości obciążeń poszczególnych lokali opłatami za używanie lokali, zgodnie z postanowieniami art. 4, 5, 6 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych oraz przepisami §§ 86 -98 Statutu Spółdzielni.
20. Regulamin niniejszy nie obejmuje problematyki rozliczeń kosztów:
- a) energii ciepłej na cele centralnego ogrzewania, która jest szczegółowo unormowana w „Regulaminie Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu w zakresie dokonywania rozliczeń kosztów za centralne ogrzewanie z użytkownikami lokali” .
 - b) energii ciepłej na cele centralnej ciepłej wody, która jest szczegółowo unormowana w „Regulaminie Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu w zakresie dokonywania rozliczeń kosztów dostawy ciepłej wody,
 - c) rozliczeń kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków, która jest szczegółowo unormowana w „Regulaminie Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu w zakresie dokonywania rozliczeń kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków.
 - d) wywozu nieczystości, które dokonywane jest zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.Dz.U.2022 poz. 1297
21. Jeżeli w dalszej części regulaminu jest mowa o „użytkowniku lokalu” należy przez to rozumieć:
- członka Spółdzielni posiadającego spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu,
 - właściciela lokalu nie będącego członkiem spółdzielni,
 - osobę nie będącą członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu
 - najemcę lokalu mieszkalnego,
 - osobę zajmującą lokal mieszkalny bez tytułu prawnego (§ 19 ust. 4 - 11 Statutu Spółdzielni).
22. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują wydatki Spółdzielni związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości:
- 1) opłaty za użytkowanie wieczyste terenów,
 - 2) podatek od nieruchomości obciążający daną nieruchomość,
 - 3) koszty ubezpieczenia budynków,
 - 4) koszty eksploatacji dźwigów osobowych,

- 5) koszty energii elektrycznej zużytej na cele oświetleniowe pomieszczeń wspólnych i wejść do budynków danej nieruchomości,
 - 6) koszty sprzątania nieruchomości,
 - 7) koszty centralnego ogrzewania,
 - 8) koszty dostawy ciepłej wody,
 - 9) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
 - 10) koszty wywozu nieczystości,
 - 11) koszty konserwacji budynków w nieruchomości, oraz wszystkich instalacji (gazowej, elektrycznej i odgromowej, wodno kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody),
 - 12) odpisy na fundusz remontowy
 - 13) koszty obowiązkowych przeglądów budynków w nieruchomości i badań sprawności instalacji technicznych określonych w prawie budowlanym.
 - 14) Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla poszczególnych nieruchomości.
23. Opłatę za używanie lokali kalkuluje się na podstawie kosztów poniesionych w roku ubiegłym oraz prognozy zmiany składników kosztowych na rok przyszły. Na tej podstawie oraz w oparciu o postanowienia niniejszego regulaminu uchwalany jest przez Radę Nadzorczą plan finansowo-gospodarczy, który określa wysokość opłat. W przypadku, gdy po uchwaleniu planu gospodarczo-finansowego nastąpią istotne zmiany w poziomie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (np. podwyżki cen) dopuszczalna jest korekta planu oraz zmiana wysokości stawek opłat za używanie lokali.
24. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozlicza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat o których mowa w art. 4 ust.1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji w roku następnym.
25. Jednostką rozliczeniową kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi z wyłączeniem kosztów wyszczególnionych w ust. 2, jest m² powierzchni użytkowej lokali.
26. Koszty utrzymania dźwigów osobowych,
- rozliczane są proporcjonalnie do liczby osób stale zamieszkujących w poszczególnych lokalach lub faktycznie korzystających z poszczególnych lokali. W przypadku, gdy w mieszkaniu nie jest zameldowana żadna osoba jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę. W przypadku podnajmu lokalu mieszkalnego, osoba najmuje zobowiązana jest zgłosić w ZAB ilość osób faktycznie korzystających z lokalu.

27. Zmiana ilości osób zgłoszonych do zamieszkania stanowi podstawę do korekty naliczeń opłat za używanie lokali, w części dotyczącej kosztów wyszczególnionych w ust. 2. Korekta następuje od pierwszego dnia następnego miesiąca, w którym dokonano zgłoszenia.
28. Powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego jest powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu (z uwzględnieniem Polskiej Normy 70/B-02365) bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak: pokoje, kuchnie, przedpokoje, łazienki, ubikacje i inne pomieszczenia służące mieszkalnemu i gospodarczym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nie wlicza się tej części powierzchni w pomieszczeniach o sufitach nierównoległych do podłogi, której wysokość od podłogi do sufitu wynosi mniej niż 140 cm. Jeżeli wysokość pomieszczenia lub jego części wynosi od 140 cm do 220 cm, to do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego wlicza się 50% powierzchni tego pomieszczenia lub jego części. Powierzchnię lokalu lub jego części o wysokości równej lub wyższej od 220 cm zalicza się w 100%.
29. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń w nim się znajdujących oraz pomieszczeń przynależnych. Do powierzchni lokalu użytkowego zalicza się również powierzchnię zajętą przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu oraz przez meble wbudowane lub obudowane.

III. ROZLICZANIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI

§ 3

1. Koszty eksploatacji i utrzymania spółdzielczych zasobów mieszkaniowych obejmują:

- a) koszty eksploatacji i utrzymania lokali,
- b) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
- c) koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni.

Mienie Spółdzielni stanowią nieruchomości służące prowadzeniu działalności gospodarczej zabudowane budynkami i innymi urządzeniami; nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli; nieruchomości niezabudowane.

W szczególności są to:

- budynki administracji, magazyny, warsztaty,

- infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków m.in. hydroformie, wymiennikownie,
- chodniki, ciągi pieszo jezdne,
- ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
- oświetlenie terenów i osiedlowych dróg komunikacyjnych,
- tereny zielone i mała architektura, place zabaw,
- pozostałe.

2. Do kosztów eksploatacji i utrzymania lokali zalicza się:

- a) koszty centralnego ogrzewania,
- b) koszty dostawy ciepłej wody,
- c) koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków,
- d) koszty dostawy gazu sieciowego,
- e) koszty utrzymania dźwigów osobowych

3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości

Na koszty te składają się w szczególności:

- a) koszty utrzymania czystości – sprzątanie ,
- b) koszty drobnych napraw, przeglądów technicznych, usuwania awarii,
- c) koszty konserwacji,
- d) koszty energii elektrycznej, przeznaczonej m.in. na oświetlenie klatek schodowych, piwnic, dźwigów osobowych,
- e) podatek od nieruchomości (nie dotyczy właścicieli lokali stanowiących odrębną własność),
- f) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów (nie dotyczy właścicieli lokali stanowiących odrębną własność),
- g) koszty administracji ogólnej i administracji osiedlowych, ubezpieczenie majątku,
- h) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości.

4. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości. Koszty eksploatacji, których nie da się bezpośrednio przypisać do danej nieruchomości rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali znajdujących się na tych nieruchomościach.

5. Do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni zalicza się:

- a) koszty utrzymania czystości – sprzątanie i odśnieżanie i odnawianie zieleni,
- b) koszty drobnych napraw, przeglądów technicznych, usuwania awarii,
- c) koszty konserwacji,
- d) koszty energii elektrycznej, przeznaczonej m.in. na oświetlenie ulic osiedlowych, parkingów, placów, zabaw,
- e) podatek od nieruchomości,
- f) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
- g) koszty administracji ogólnej i administracji osiedlowych,
- h) ubezpieczenie majątku,
- i) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

6. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w danej nieruchomości.

7. Ponoszone przez Spółdzielnię koszty, których nie można powiązać z bezpośrednimi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ani też kosztami prowadzonej przez spółdzielnię innej działalności, stanowią koszty „ogólnego zarządu”. Koszty te rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni poszczególnych rodzajów nieruchomości.

8. Do kosztów związanych z działalnością społeczno oświatową i kulturalną, zalicza się koszty utrzymania osiedlowych domów kultury, klubów, oraz koszty prowadzonej w nich działalności społecznej i kulturalno – oświatowej. Koszty tej działalności rozlicza się proporcjonalnie na wszystkie lokale w poszczególnych ZAB-ach.

9. Właściciel lokalu nie będący członkiem, i osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu może korzystać z usług społ. kulturalno oświatowych na zasadzie odpłatności, na podstawie zawartej ze Spółdzielnią umowy.

IV. ROZLICZANIE KOSZTÓW DOSTAWY GAZU SIECIOWEGO

§ 4

1. W budynkach wyposażonych w zbiorcze gazomierze koszty zużycia gazu są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne budynki .\
2. W ramach opłat za używanie lokali (czynsz) użytkownicy lokali obciążani są opłatami zaliczkowymi za zużycie gazu liczonymi w zł/osobę miesięcznie. Wysokość opłat zaliczkowych ustalana jest na podstawie kosztów zużycia gazu przypadających na jednego mieszkańca. Jeżeli w mieszkaniu nie jest zameldowana żadna osoba, do naliczenia opłaty zaliczkowej przyjmuje się jedną osobę.
3. Po zakończeniu kwartału dokonuje się rozliczenia faktycznych kosztów zużycia gazu w poszczególnych budynkach.

V. ROZLICZANIE KOSZTÓW UTRZYMANIA DŹWIGÓW

§ 5

1. Koszty utrzymania dźwigów obejmują wydatki Spółdzielni na bieżącą eksploatację i konserwację tych urządzeń oraz dozór techniczny. Koszty remontów dźwigów są rozliczane w ramach naliczanych odpisów na fundusz remontowy.
2. Koszty utrzymania dźwigów są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdego budynku wysokiego. Lokale położone na parterze nie są obciążane kosztami utrzymania dźwigów.
3. Koszty utrzymania dźwigów rozlicza się na poszczególne lokale proporcjonalnie do liczby osób zamieszkałych w tych lokalach.

VII. ROZLICZANIE ODPISÓW NA FUNDUSZ REMONTOWY

§ 7

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z zapisem art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz „Regulaminem tworzenia i gospodarowania środkami na remonty zasobów mieszkaniowych w Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu. 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 w odpowiednim stanie technicznym.

2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, najemców lokali mieszkalnych, osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
3. Obciążenia poszczególnych lokali zajmowanych przez osoby wymienione w ust. 2 odpisami na fundusz remontowy, ustalane są wg stawek w zł/m² określanych 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.
5. Spółdzielnia tworzy:
 - a) odpis na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości,
 - b) odpis na fundusz remontowy mienia Spółdzielni,
 - c) Odpis na fundusz remontowy dźwigów, w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej, która zatwierdza wysokość odpisu na podstawie oszacowanych potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości w rocznym planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni. Fundusz remontowy na dźwigi nalicza się w stosunku do wszystkich lokali włącznie ze znajdującymi się na parterach budynków wysokich.
6. Odpis na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości może być korygowany w ciągu roku jeżeli zaistnieje konieczność wykonania remontu nieuwzględnionego w rocznym planie remontów.

VIII. ROZLICZANIE KOSZTÓW PODATKU OD NIERUCHOMOŚCI

§ 8

1. Opłacany przez Spółdzielnię podatek od nieruchomości jest ewidencjonowany odrębnie dla każdej nieruchomości i zbiorczo w skali całej Spółdzielni.
2. Obciążenia poszczególnych lokali mieszkalnych podatkiem od nieruchomości dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu. Jeżeli w lokalu mieszkalnym prowadzona jest działalność gospodarcza powodująca wzrost podatku od nieruchomości, to skutki tego wzrostu obciążają tylko ten lokal.

3. Obciążenia podatkiem od nieruchomości lokali użytkowych dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu, z uwzględnieniem obowiązujących stawek podatku dotyczących lokali użytkowych.
4. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność rozliczają się z tytułu podatku od nieruchomości dotyczącego ich nieruchomości indywidualnie z gminą. 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.

IX. ROZLICZANIE KOSZTÓW OPŁAT ZA WIECZyste UŻYTKOWANIE GRUNTÓW

§ 9

1. Ponoszone przez Spółdzielnię opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów są ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości i zbiorczo w skali całej Spółdzielni.
2. Obciążenia poszczególnych lokali opłatami za wieczyste użytkowanie gruntów dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.
3. Właściciele lokali stanowiących odrębną własność obciążani są kosztami opłat za wieczyste użytkowanie gruntów dotyczących nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach Spółdzielni.

X. ROZLICZANIE KOSZTÓW UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONYCH DO WSPÓLNEGO KORZYSTANIA PRZEZ OSOBY ZAMIESZKUJĄCE W OKREŚLONYCH BUDYNKACH LUB OSIEDLACH.

§ 10

1. W ramach ewidencji księgowej kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wyodrębnia się ewidencję kosztów utrzymania nieruchomości Spółdzielni określonych w art. 40 ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Do kosztów utrzymania tych nieruchomości zalicza się wydatki Spółdzielni, określone w § 5 ust. 4 niniejszego regulaminu.
2. Koszty wymienione w ust. 1 są rozliczane na poszczególne lokale, do których ustanowione są tytuły prawne do lokalu (oraz zajmowane bez tytułu prawnego) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

XI. USTALANIE OPŁAT ZA UŻYWANIE LOKALI

§ 11

1. Obciążenie poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonane według zasad określonych w poprzednich rozdziałach regulaminu, pomniejsza się o :
 - 1) przysługujący członkom Spółdzielni, oraz Spółdzielni (jako właścicielowi lokalu) udział w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni,
 - 2) przysługujący właścicielom lokalu udział w pożytkach z nieruchomości wspólnej.
2. Właściciele lokali, niebędący członkami Spółdzielni nie mają prawa do udziału w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na dany lokal, nie pokryte pożytkami z majątku wspólnego Spółdzielni lub pożytkami z nieruchomości wspólnej, muszą być pokryte opłatami przez użytkownika lokalu.
4. W odniesieniu do składników kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dla których jednostką rozliczeniową jest 1 m² pow. użytkowej lokalu podstawę do obciążenia opłatami za używanie lokalu stanowi powierzchnia danego lokalu.
5. Ustalone w planie gospodarczo-finansowym gospodarki zasobami mieszkaniowymi koszty eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości rozlicza się na wszystkie lokale w nieruchomości zajmowane:
 - a) na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu,
 - b) na warunkach najmu,
 - c) na warunkach prawa odrębnej własności,
 - d) bez tytułu prawnego.

W wyniku rozliczenia ww. kosztów Zarząd Spółdzielni ustala jednostkowe stawki opłat za używanie lokali w poszczególnych nieruchomościach liczone w zł/m².
6. Opłaty dotyczące kosztów zużycia gazu ustalone są przez Zarząd Spółdzielni zaliczkowo w oparciu o zasady ustalane w rozdz. IV niniejszego regulaminu, a następnie rozliczane indywidualnie z użytkownikami lokali wg faktycznych kosztów obciążających te lokale.

§ 12

1. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu lokalu. Zasady i tryb wynajmowania lokali użytkowych przez Spółdzielnię, określają ogólnie obowiązujące przepisy kodeksu cywilnego. Od najemcy lokalu użytkowego, oprócz stawek czynszów najmu pobierane są opłaty z tytułu zwrotu kosztów centralnego ogrzewania i dostaw ciepłej wody. Ponadto oddzielnie najemca może być obciążany za zużycie wody zimnej, energię elektryczną, i wywóz nieczystości jeżeli koszty z tego tytułu nie zostały uwzględnione w stawce czynszu najmu,
2. Członkowie użytkujący garaże wnoszą opłaty w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą. Wysokość opłat ustalana jest na podstawie kalkulacji kosztów.
Opłaty te naliczane są w zł/m² i uwzględniają:
 - a) odpis na fundusz remontowy w wysokości stawki uchwalonej przez Radę Nadzorczą,
 - b) podatek od nieruchomości wg stawki uchwalonej na dany rok przez Rady Miast Nowego i Starego Sącz
 - c) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - d) inne wymienione w planie gospodarki zasobami mieszkaniowymi koszty w wysokości stawek jednostkowych dotyczących lokali mieszkalnych.
3. Osoby zajmujące mieszkanie bez tytułu prawnego, obciążane są odszkodowaniem co najmniej pokrywającym koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obciążenia jednak nie są pomniejszane o pożytki i inne przychody.
4. Byli najemcy lokali użytkowych, którzy po rozwiązaniu umowy najmu lokalu nie przekazali lokalu do dyspozycji Spółdzielni, obciążani są za okres bezumownego korzystania z lokalu odszkodowaniami w wysokości 300% poprzednio obowiązującego czynszu najmu.

§ 13

1. Opłaty za używanie lokali, o których mowa w § 92-95 Statutu Spółdzielni powinny być zgodnie z postanowieniem § 96 ust. 1 Statutu Spółdzielni uiszczane co miesiąc, do ostatniego dnia każdego miesiąca.
2. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w ust. 1 powstaje z dniem zawarcia ze Spółdzielnią umowy ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu, a ustaje z dniem przekazania opróżnionego lokalu do dyspozycji Spółdzielni. Gdy umowa sprzedaży lokalu zawierana jest z członkiem, który nabył lokal w wyniku wygrania przetargu, o którym mowa w

§ 18 ust. 2 Statutu, obowiązek ponoszenia opłat określonych w ust. 1 powstaje z dniem upływu określonego w ogłoszeniu o przetargu terminu wpłacenia wkładu budowlanego, chyba że umowa ustanowienia własnościowego prawa do lokalu została zawarta przed upływem tego terminu.

3. W przypadku nabycia na podstawie umowy notarialnej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa własności lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość nabywca zobowiązany jest do uiszczenia opłat, o których mowa w ust. 1, od dnia zawarcia umowy notarialnej przenoszącej na niego prawo do lokalu.
4. Od niewpłaconych w terminie należności, o których mowa w ust. 1, Spółdzielnia pobiera ustawowe odsetki za zwłokę, a dla lokali użytkowych zgodnie z umową (aktualnie 200% wysokości odsetek ustawowych). Naliczanie odsetek rozpoczyna się od pierwszego dnia następnego miesiąca po terminie określonym w ust. 1. Zarząd Spółdzielni może zawrzeć ugodę co do terminu spłaty należności. Zarząd może odstąpić od naliczenia odsetek, bądź umorzyć już naliczone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
5. Kwoty wpłacone z tytułu opłat za używanie lokali zalicza się w pierwszej kolejności na poczet najdawniejszych okresów płatności wraz z odsetkami i kosztami postępowania sądowego o ile Spółdzielnia nie postanowi inaczej.
6. Członek i inni użytkownicy lokali, nie mogą potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używanie lokali.

§ 14

1. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni za używanie lokali, Spółdzielnia zobowiązana jest zawiadomić osoby, którym przysługują tytuły prawne do lokali, na 3 miesiące przed terminem obowiązywania nowych stawek nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie. Zmiana opłat niezależnych od Spółdzielni może być wprowadzana na bieżąco.
2. Terminy podane w ust. 1 nie obowiązują w przypadku zmian wysokości opłat za używanie lokali spowodowanych zmianą liczby osób zamieszkujących w danym lokalu.

§ 15

1. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrz spółdzielczym określonym w § 8 Statutu, lub bezpośrednio na drodze sądowej. Właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat wyłącznie na drodze sądowej. Wystąpienie na drogę postępowania sądowego

nie zwalnia wymienionych osób z obowiązku terminowego wnoszenia opłat w dotychczasowej wysokości.

2. Za opłaty, o których mowa w § 15 ust. 1, solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni oraz najemcami lokali mieszkalnych odpowiadają:

- 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
- 2) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Odpowiedzialność osób, o których mowa wyżej ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.

3. Opłaty za używanie lokali powinny być wnoszone na rachunek bankowy Spółdzielni podany na blankietach wpłat z wyszczególnieniem nazwiska i imienia wpłacającego oraz adresu lokalu, którego wpłata dotyczy.

XII. ZAKRES OBOWIĄZKÓW SPÓŁDZIELNI

§ 17

1. W ramach pobieranych opłat za używanie lokali, Spółdzielnia jest zobowiązana zapewnić:

- a) w zakresie eksploatacji i remontów zasobów mieszkaniowych – utrzymanie budynków w należytym stanie technicznym i estetycznym, sprawne funkcjonowanie wszystkich instalacji i urządzeń w budynkach oraz ich otoczeniu, sprawną obsługę administracyjną,
- b) normatywną temperaturę wewnątrz lokali w sezonie grzewczym,
- c) możliwość stałego korzystania z ciepłej wody,
- d) nieprzerwane funkcjonowanie dźwigów osobowych.

2. Obowiązki Spółdzielni w dziedzinie napraw wewnątrz lokali finansowane z funduszu remontowego oraz obowiązki obciążające użytkowników zajmujących lokale w budynkach Spółdzielni określone są w oddzielnym regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

3. W stosunku do użytkowników zajmujących lokale na zasadach najmu obowiązki te wpisane są jako składnik warunków umowy najmu.

1. Opłat za używanie lokali naliczanych wg liczby osób (zaliczkowe lub ryczałtowe opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości, dźwig osobowy, gaz) nie pobiera się od osób czasowo przebywających poza miejscem stałego pobytu, jeżeli okres czasowej nieobecności trwa nieprzerwanie dłużej niż 60 dni, pod warunkiem:
 - e) zgłoszenia tego faktu przez użytkownika lokalu na piśmie do administracji Spółdzielni przed okresem czasowej nieobecności,
 - f) dopełnienia określonych w odrębnych przepisach obowiązków w zakresie ewidencji ludności oraz wykonywania obowiązku meldunkowego.
2. Zarząd Spółdzielni, może w uzasadnionych przypadkach zwolnić z wymienionych w ust. 1 opłat osobę, która pomimo nie wymeldowania się z lokalu, faktycznie przebywa poza lokalem, np.: wyjechała na studia do innej miejscowości, wyjechała czasowo za granicę, odbywa służbę wojskową, przebywa w zakładzie karnym, przez dłuższy czas przebywa w szpitalu itp. Decyzję o czasowym zwolnieniu z opłat podejmuje Zarząd Spółdzielni, pod warunkiem wiarygodnego udokumentowania przez członka Spółdzielni faktu niezamieszkiwania danej osoby w lokalu przez okres trwający nieprzerwanie nie krócej niż 60 dni. W sytuacji, gdy nie można uzyskać dokumentu potwierdzającego faktyczne przebywanie poza lokalem za wiarygodne, uznaje się pisemne potwierdzenie tego faktu przez co najmniej dwóch sąsiadów mieszkających w tej samej klatce schodowej.
3. Jeżeli w przypadkach określonych w ust. 1 i 2 z lokalu faktycznie przebywają poza lokalem wszystkie osoby, jako podstawę do rozliczenia przyjmuje się jedną osobę.
4. Brak zgłoszenia o zmniejszeniu liczby osób zamieszkałych w lokalu nie daje podstawy do domagania się korekty naliczeń opłat za używanie lokalu za okres wsteczny przekraczający 1 miesiąc.
5. Zmniejszenie obciążeń z tytułu opłat za używanie lokali naliczanych wg liczby osób w przypadkach, o których mowa w ust. 1 i 2 następuje od pierwszego dnia miesiąca po miesiącu, w którym nastąpiła zmiana liczby osób zamieszkałych w lokalu. Obniżki w opłatach rozlicza się z użytkownikami lokali w okresach miesięcznych.
6. Traci moc regulamin zasad ustalania planu kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i rozliczania tych kosztów, a także ustalania wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy, uchwalony uchwałą nr 85/09 Rady Nadzorczej Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu z dnia 30.09.2009 roku

7. Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą.

8. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr... 38/2022.....
w dniu... 27.09.2022 r....i stanowi Załącznik Nr 1 do tej uchwały.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Tomasz Cisoń

Sekretarz Rady Nadzorczej

/Tomasz Cisoń/

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

Henryk Boruch

Przewodniczący Rady Nadzorczej

/Henryk Boruch/

Zatwierdził Zarząd GSM:

Z-ca PREZESA ZARZĄDU
ds. Eksploatacyjno-inwestycyjnych
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Ryszard Jasicki

PREZES ZARZĄDU
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Jarosław Iwaniec

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. Finansowych - Główny Księgowy
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr Krystyna Biela

RADCA PRAWNY

mgr Renata Maciuszek
KR-616