

**UCHWAŁY nr 23 i 24 PODJĘTE
NA POSIEDZENIU PLENARNYM RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NADODRZE” W GŁOGOWIE
W DNIU 19 lutego 2015 ROKU**

UCHWAŁA NR 23/2015

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie
z dnia 19 lutego 2015r.

w sprawie:

**zatwierdzenia Zasad Gospodarki Lokalami użytkowymi i dzierżawami
terenów Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie.**

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 23 ust.1 pkt. 4 lit.c Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie Statutu Spółdzielni uchwalonego przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni dnia 24 listopada 2011r., a zarejestrowanego 6 kwietnia 2012r. przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu, postanawia:

§ 1.

Zatwierdza Zasady Gospodarki Lokalami użytkowymi i dzierżawami terenów Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie, których treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Tracą moc obowiązującą Uchwała Rady Nadzorczej nr 5/97 z dnia 23.01.1997r.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**ZASADY GOSPODARKI LOKALAMI UŻYTKOWYMI
I DZIERŻAWAMI TERENÓW
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NADODRZE”W GŁOGOWIE**

I. ZASADY OGÓLNE

1. Lokale użytkowe i tereny Spółdzielni Mieszkaniowej "Nadodrze" nie należące do wyodrębnionych nieruchomości stanowią jej majątek i są własnością wszystkich członków Spółdzielni.
2. Gospodarka lokalami użytkowymi i terenami ma zapewnić przychody pozwalające pokryć wszystkie koszty utrzymania i eksploatacji oraz nadwyżkę środków do podziału przez Walne Zgromadzenie Członków.
3. Gospodarkę lokalami użytkowymi i terenami Spółdzielni prowadzi Zarząd Spółdzielni, a nadzór nad nią sprawuje Rada Nadzorcza.

II. CELE PODSTAWOWE

1. Uzyskanie korzyści ekonomicznych w postaci dochodów z najmu i dzierżaw terenów.
2. Wspieranie finansowania gospodarki zasobami mieszkaniowymi w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.
3. Budowanie zaufania i kreowanie wizerunku Spółdzielni jako stabilnego i trwałego partnera biznesowego.
4. Zwiększanie wartości posiadanych lokali użytkowych poprzez prawidłową gospodarkę remontową i modernizacyjną.
5. Stwarzanie warunków sprzyjających utrzymaniu i pozyskiwaniu najemców.

III. ZASADY FINANSOWE

1. Rozliczenie przychodów i kosztów wynajmu lokali użytkowych i dzierżaw terenów obejmuje łącznie wszystkie lokale i wszystkie tereny dzierżawione .
2. Dochód z gospodarki lokalami użytkowymi i dzierżawami po opodatkowaniu podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie Członków. Propozycję podziału przedstawia Rada Nadzorcza Spółdzielni na wniosek Zarządu.
3. Podstawą ustalenia minimalnego czynszu najmu lokali użytkowych jest roczny plan finansowy lokali użytkowych wolnostojących oraz poszczególnych nieruchomości, w

których znajdują się lokale użytkowe wbudowane. W przypadku dzierżaw terenów minimalny czynsz określają składniki kalkulacji ustalone przez Zarząd.

4. Spółdzielnia Mieszkaniowa nie powinna wynajmować lokali użytkowych poniżej kosztów utrzymania wynikających z kalkulacji.
5. W celu zabezpieczenia wiarygodności z tytułu użytkowania lokalu użytkowego przez Najemcę pobiera kaucję zabezpieczającą umowę w wysokości co najmniej dwukrotnego czynszu na okres co najmniej 6 miesięcy. Zarząd w uzasadnionych przypadkach może odstąpić od pobierania kaucji.
6. W sytuacji gdy przez okres dłuższy niż 6 miesięcy nie ma chętnego do wynajmu danego lokalu Zarząd może podjąć decyzję o wynajmie poniżej kosztów utrzymania lub zakwalifikowania lokalu do sprzedaży.
7. Lokale użytkowe zakwalifikowane do sprzedaży, na które nie ma nabywców również mogą być wynajmowane na okres przejściowy za stawkę poniżej kosztów utrzymania.
8. Decyzję o sprzedaży lokali użytkowych lub terenów podejmuje Walne Zgromadzenie Członków na wniosek Rady Nadzorczej.

IV. ZASADY WYNAJMU

1. Podstawową zasadą wynajmu lokali użytkowych i dzierżaw terenów jest zaproszenie do składania ofert w publicznej informacji.
2. Przez publiczną informację należy rozumieć zamieszczenie ogłoszenia w lokalnej prasie, na stronie internetowej Spółdzielni oraz w siedzibie Spółdzielni.
3. Treść ogłoszeń zawiera informacje jakie oferent ma podać ubiegając się o najem lokalu użytkowego lub dzierżawę terenu. W przypadku niespełnienia warunków wskazanych w ofercie, oferent może zostać wezwany do jej uzupełnienia.
4. Składający ofertę obowiązani są do wpłacenia wadium w kwocie podanej w ogłoszeniu.

V. WYBÓR NAJEMCY LUB DZIERŻAWCY

1. Spółdzielnia dokonując wyboru najemcy, dzierżawcy uwzględnia:
 - wysokość oferowanej stawki czynszu, dzierżawy,
 - rodzaj prowadzonej działalności i potrzeby lokalne,
 - możliwą trwałość umowy.
2. W przypadku złożenia więcej niż jednej oferty na jeden lokal użytkowy, teren, Spółdzielnia może dokonać wyboru jednego oferenta i zorganizować spotkanie negocjacyjne, którego celem będzie ustalenie i uzyskanie najkorzystniejszych

warunków finansowych dla Spółdzielni lub zorganizować spotkanie ze wszystkimi oferentami lub wybranymi i przeprowadzić licytację.

3. Spółdzielnia może wynająć lokal użytkowy lub wdzierżawić teren bez ogłaszania wyboru ofert w przypadku gdy:

- złożona zostanie oferta przejęcia lokalu użytkowego lub dzierżawy terenu przez oferenta chcącego kontynuować działalność poprzedniego najemcy (wzajemne przekazanie),
- objęcie kolejnego lokalu użytkowego, dzierżawy terenu przez dotychczasowego najemcę, dzierżawcę w związku z rozwojem działalności,
- następuje zmiana lokalu użytkowego najmowanego przez dotychczasowego najemcę, na inny wolny lokal użytkowy,
- najemca będący na wypowiedzeniu umowy najmu, dzierżawy terenu, wskazuje nowego oferenta wyrażającego chęć kontynuowania danej działalności z przejęciem części wyposażenia lub towaru,
- interes Spółdzielni wymaga natychmiastowej decyzji o wynajmie lokalu użytkowego bądź dzierżawie terenu.

VI. UMOWA

1. Umowa określa szczegółowe warunki najmu i dzierżawy.

2. Poza postanowieniami zgodnie z ustawą Kodeks Cywilny umowa powinna w szczególności zawierać:

- postanowienie, iż wszelkie spory wynikłe z realizacji danej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy według siedziby Spółdzielni,
- obowiązek zawarcia przez najemcę odrębnych umów z dostawcami mediów o ile jest taka możliwość,
- sposób zabezpieczenia umowy,
- zasady i sytuacje, w których Spółdzielnia może wyrazić zgodę na remonty i nakłady zwiększające wartość lokalu,
- zasady rozliczania nakładów zwiększające wartość lokalu wykonanych przez najemcę.

3. Przekazanie i odbiór lokalu użytkowego lub terenu każdorazowo następuje na podstawie protokołu zdawczo –odbiorczego stanowiącego integralną część umowy. Jest on również opisem stanu technicznego przedmiotu umowy.

VII. ROZLICZENIE NAKŁADÓW W WYNAJMOWANYM LOKALU

1. Spółdzielnia wydaje lokale użytkowe w stanie technicznym przydatnym do użytkowania.
2. Najemcę obciążają drobne remonty wynikające ze zwykłego użytkowania lokalu. Do remontów obciążających najemcę należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, a także drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych: zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.
3. Dodatkowe nakłady zwiększające wartość lokalu użytkowego obejmują w szczególności:
 - przebudowę, czyli zmiana istniejącego układu funkcjonalnego lokalu,
 - modernizację lub wymianę instalacji wewnętrznych,
 - wyposażenie lokalu w nowe instalacje i urządzenia, których nie było w dniu wynajmu.
4. Nakłady zwiększające trwale wartość lokalu użytkowego wykonywane na własne potrzeby i we własnym zakresie przez najemcę mogą podlegać rozliczeniu ze Spółdzielnią lub Spółdzielnia może żądać przywrócenia stanu pierwotnego. Sposób rozliczenia tych nakładów zostanie zawarty w odrębnej umowie.
5. W przypadku gdy najem ustanie z przyczyn leżących po stronie najemcy wcześniej niż okres, na który została zawarta umowa najmu, Spółdzielnia może odstąpić od rozliczenia nakładów.
6. W przypadku gdy najemca wyraża wolę poniesienia nakładów trwale zwiększających wartość lokalu użytkowego zobowiązany jest wystąpić z pisemnym wnioskiem do Spółdzielni zawierającym deklarację wykonania ulepszenia i oświadczenie o gotowości poniesienia kosztów z tego tytułu.
7. Najemca może przystąpić do wykonania nakładów po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni na wykonanie ulepszenia. Wykonanie ulepszenia nastąpi na podstawie warunków jakie określi Spółdzielnia. Odbiór wykonanych prac nastąpi przez Spółdzielnię.
8. Podstawą do dokonania rozliczeń będzie kosztorys wykonania robót przedstawiony do weryfikacji przez służby techniczne Spółdzielni przed rozpoczęciem robót, oryginały faktur (do wglądu) dostarczone przez Najemcę. W przypadku wykazania przez Najemcę cen zakupu i robocizny znacznie odbiegających od ogólnie stosowanych

przez Spółdzielnię, do rozliczenia przyjmuje się ceny stosowane w rozliczeniach tego typu przez Spółdzielnię .

VIII. WINDYKACJA NALEŻNOŚCI

1. Spółdzielnia podejmuje działania windykacyjne zmierzające do odzyskania należności wymagalnych, wobec których minął termin płatności nie później niż za dwa kolejne okresy. Celem zarządzania należnościami jest zachowanie płynności finansowej gospodarki lokalami użytkowymi Spółdzielni skuteczne odzyskiwanie należności na etapie postępowania polubownego, sądowego i egzekucyjnego oraz zapobieganie powstawania należności przeterminowanych.
2. Proces windykacji prowadzi się dwuetapowo:
 - odzyskiwanie niespłaconych należności w drodze postępowania polubownego,
 - odzyskiwanie niespłaconych należności w drodze postępowania sądowego i egzekucyjnego.
3. Sposób postępowania w egzekwowaniu należności określa regulamin prowadzenia windykacji w Spółdzielni.

Sp. Anna Młyniec

UCHWAŁA NR 24/2015

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie
z dnia 19 lutego 2015r.

w sprawie:

zatwierdzenia zmiany w strukturze organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie.

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 23 ust.1 pkt. 7 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie Statutu Spółdzielni uchwalonego przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni dnia 24 listopada 2011r., a zarejestrowanego 6 kwietnia 2012r. przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu, postanawia:

§ 1.

1. Zatwierdza zmianę w strukturze organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie polegającą na:
 - wyłączeniu ze struktur Centrum Technicznego Spółdzielni Zespołu ds.diagnostyki;
 - utworzeniu w ramach struktur Zakładu Obsługi i Koordynacji Spółdzielni w Dziale Technicznym sekcji ds.diagnostyki.
2. Schemat graficzny struktury organizacyjnej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą od 01.02.2015r.