

Wyciąg z PROTOKOŁU NR 10/2013
Z POSIEDZENIA PLENARNEGO RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NADODRZE” W GŁOGOWIE
Z DNIA 21 listopada 2013 ROKU

UCHWAŁA NR 239/2013

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie
z dnia 21 listopada 2013r.

w sprawie:

**zatwierdzenia nowego brzmienia „Regulamin rozliczania kosztów
gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za
użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Nadodrze w Głogowie”**

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

§ 1.

Zatwierdza nowe brzmienie „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Nadodrze w Głogowie” którego treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Tracą moc obowiązującą :

- Uchwała RN nr 94/2008 z dnia 11.12.2008r.
- Uchwała RN nr 213/2011 z dnia 27.10.2011r.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała w głosowaniu jawnym podjęta została jednogłośnie tj. 16-ma głosami „za”.

**REGULAMIN
ROZLICZANIA KOSZTÓW GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI
ORAZ USTALANIA OPŁAT ZA UŻYTKOWANIE LOKALI
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NADODRZE”**

ZAKRES I PODSTAWY PRAWNE REGULAMINU

§ 1

Podstawy prawne niniejszego regulaminu stanowią przepisy :

1. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 z późniejszymi zmianami),
3. Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 z późniejszymi zmianami),
4. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
5. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze”.

§ 2

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania oraz zasady kalkulacji opłat za lokale dla wszystkich użytkowników lokali znajdujących się w budynkach mieszkalnych zarządzanych przez SM „ Nadodrze” na podstawie Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, niezależnie od posiadanego tytułu prawnego.
2. Zasady rozliczania i kalkulacji opłat dotyczą również najemców lokali mieszkalnych oraz osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego z uwzględnieniem przepisów Ustawy z 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.

§ 3

Ilekróć w regulaminie mowa jest o:

1. Użytkownikach lokali – rozumie się przez to:
 - a) członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
 - b) osoby fizyczne i prawne nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - c) członków spółdzielni będących właścicielami lokali,
 - d) osoby fizyczne i prawne będące właścicielami lokali nie posiadające członkostwa w spółdzielni,
 - e) najemców i osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego.
2. Opłacie – rozumie się przez to:
 - a) zaliczki na pokrycie kosztów: eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na poszczególne lokale, dostawy mediów, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
 - b) odpis na fundusze remontowe: wyodrębnionej nieruchomości, mienia do wspólnego korzystania i osiedlowy fundusz remontowy.
3. Mieniu spółdzielni - należy przez to rozumieć nieruchomości stanowiące własność spółdzielni bądź przedmiot jej użytkowania wieczystego.
4. Nieruchomości wspólnej - rozumie się przez to grunt oraz części budynku i urządzenia, nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lub użytkowników lokali, znajdujące się w granicach wyodrębnionej nieruchomości.
5. Nieruchomości do wspólnego korzystania - rozumie się przez to nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danym osiedlu.

6. Administracji - należy przez to rozumieć jednostkę organizacyjną spółdzielni sprawującą bieżącą obsługę nieruchomości znajdujących się na danym wydzielonym osiedlu.
7. Osiedlu - rozumie się przez to wyodrębnioną terytorialnie i organizacyjnie część zasobów spółdzielni mogącą stanowić element rozliczeniowy dla określonych kosztów.
8. Pożytku - należy przez to rozumieć:
 - a) przychód nieruchomości wspólnej, który służy pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej, a w części przekraczającej te wydatki przypada właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej,
 - b) dochód z mienia spółdzielni.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 4

Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują:

1. Koszty eksploatacji i utrzymania lokali w nieruchomości wraz z przypadającymi na nie kosztami pośrednimi.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych w częściach przypadających na poszczególne lokale.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania.
4. Odpis na fundusz remontowy wnoszony przez wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych bez względu na posiadany tytuł prawny do lokalu, z którego finansowane są koszty remontów i inne wydatki z nimi związane.
5. Inne koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, dla których ustalane są opłaty w odrębnych pozycjach.

§ 5

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania rozliczane są w ramach każdego wydzielonego osiedla. Oznacza to, że wszyscy użytkownicy lokali danego osiedla ponoszą opłaty na pokrycie kosztów tych nieruchomości.

§ 6

Użytkownicy lokali mają obowiązek pokrywania kosztów ciepła oraz dostawy wody i odprowadzenia ścieków. Rozliczenie kosztów oraz sposób ustalania wysokości obciążeń z tytułu dostawy ciepła na ogrzewanie oraz do podgrzania wody na cele użytkowe, a także dostawy wody i odbioru ścieków, uregulowane jest w odrębnych regulaminach.

§ 7

1. Koszty eksploatacji i utrzymania w tym koszty remontów oraz wnoszone z tych tytułów opłaty są ewidencjonowane i rozliczane oddzielnie dla wyodrębnionych nieruchomości.
2. Dopuszcza się możliwość rozliczania niektórych kosztów w skali Spółdzielni, całego osiedla bądź budynku i tym samym odpowiednie ustalanie opłat. Decyzje w tym zakresie należą do Rady Nadzorczej Spółdzielni.
3. Rozliczenia kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania dokonuje się za każdy rok kalendarzowy.

§ 8

1. Podstawą ustalenia opłat za używanie lokali jest roczny plan kosztów poszczególnych nieruchomości.
2. Koszty nieruchomości do wspólnego korzystania danego osiedla rozlicza się na wszystkie nieruchomości na danym osiedlu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.
3. Plan finansowo-rzeczowy Spółdzielni jest zbiorczym planem uwzględniającym plany wszystkich nieruchomości Spółdzielni.
4. Opłaty za lokale dla poszczególnych użytkowników są zróżnicowane w zależności od przysługujących im praw do dochodów uzyskanych z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej i majątku Spółdzielni.
5. Stawki opłat eksploatacyjnych za używanie lokali opiniowane są przez Zebrania Wyodrębnionych Nieruchomości oraz Zarząd Spółdzielni i uchwalane przez Radę Nadzorczą.
6. Odpisy na fundusz remontowy nieruchomości uchwalane są przez Zebrania Wyodrębnionych Nieruchomości.

7. Koszty działalności Zakładu Obsługi i Koordynacji Spółdzielni ustalane są w ramach rocznego planu finansowo-rzeczowego Spółdzielni i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą w drodze uchwały.
8. Opłaty za użytkowanie lokali ustala się na każdy rok kalendarzowy na podstawie planu finansowo-rzeczowego, nie później niż do końca lutego każdego roku. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów eksploatacji i utrzymania lokali, dokonywana jest korekta planu finansowo-rzeczowego oraz wymiaru opłat za używanie lokali. Korekta planu winna być zatwierdzona przez właściwą Radę Osiedla i Radę Nadzorczą zgodnie z kompetencjami tych organów.
9. Analizę kosztów eksploatacji i utrzymania przeprowadza się co najmniej za okresy kwartalne i przedkłada się do zatwierdzenia odpowiednio do zakresu kompetencji Radzie Osiedla i Radzie Nadzorczej.
10. Zarząd Spółdzielni corocznie, w odrębnym zarządzeniu, informuje o wysokościach stawek, wskaźników i opłat jednostkowych niezbędnych do sporządzenia planów poszczególnych nieruchomości na rok następny.

§ 9

Po zakończeniu roku obrotowego różnica między kosztami a przychodami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty tej nieruchomości w roku następnym. Powyższe rozliczenie następuje po zatwierdzeniu Sprawozdania Finansowego przez uprawniony organ Spółdzielni.

§ 10

1. Koszty eksploatacji i utrzymania obciążające użytkowników poszczególnych lokali rozliczane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej każdego lokalu. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń mieszkalnych i gospodarczych służących potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, loggi, antresoli, szaf, schowków w ścianach. Powierzchnia użytkowa określana jest na podstawie Polskiej Normy PN-70/B-02365.
2. Dopuszcza się rozliczanie niektórych kosztów i ustalania opłat w odniesieniu do:
 - a) liczby zamieszkałych osób. Za osoby zamieszkałe w danym lokalu uważa się osoby w nim zameldowane na pobyt stały i czasowy lub przebywające w tym lokalu przez okres dłuższy niż dwa miesiące. W przypadku, gdy w danym lokalu mieszkalnym nie zamieszkuje żadna osoba, jako podstawę do rozliczeń przyjmuje się jedną osobę,
 - b) wskazań urządzeń pomiarowych lub podzielnikowych będących na wyposażeniu mieszkania,
 - c) liczby lokali.Decyzje o sposobie rozliczania kosztów w inny sposób niż proporcjonalnie do powierzchni użytkowej zajmowanych lokali podejmuje Rada Nadzorcza.
3. Liczbę osób mającą wpływ na wysokość opłaty za lokal ustala się na podstawie pisemnego oświadczenia złożonego przez użytkownika lokalu we właściwej jednostce administracyjnej.
4. Zmiany ilości osób mające wpływ na wysokość opłaty za lokal, użytkownik lokalu zobowiązany jest zgłosić w terminie 14 dni od zaistniałej zmiany osobowej. Zmiana ta będzie uwzględniona w opłacie za lokal od następnego miesiąca.
5. W przypadku zgłoszenia zmiany ilości osób po terminie, o którym mowa w punkcie 4, użytkownik lokalu zostanie jednorazowo obciążony w opłacie za lokal za okres faktycznie stwierdzonej zmiany osobowej.

§ 11

Jeżeli zmiana opłat następuje w okresie innym niż od 1 stycznia danego roku, wysokość stawek powinna być tak skalkulowana, aby stosując zarówno stawki obowiązujące w poprzednim roku oraz nowe stawki opłat zapewnić zbilansowanie się kosztów i opłat w danym roku obrotowym.

POŻYTKI Z MAJĄTKU SPÓŁDZIELNI I NIERUCHOMOŚCI

§ 12

1. Pożytki i inne przychody oraz przypadające na nie koszty gromadzi się, a następnie dzieli na poziomie:
 - a) wyodrębnionych nieruchomości wspólnych,
 - b) poszczególnych osiedli,
 - c) Spółdzielni.

2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
3. Opłaty członków Spółdzielni mogą być pomniejszane o dochody uzyskane z działalności gospodarczej na poziomie Spółdzielni. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby fizyczne i prawne nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są zobowiązani pokrywać przypadające na nich koszty w całości.
4. Członek spółdzielni nabywa prawo do korzystania z dochodów określonych w pkt. c od następnego miesiąca przypadającego po miesiącu, w którym nabył prawa członka spółdzielni i traci je od następnego miesiąca przypadającego po dacie ustania członkostwa.
5. Szczegółowe zasady gromadzenia i podziału dochodów określa uchwała Rady Nadzorczej.

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z EKSPLOATACJĄ I UTRZYMANIEM NIERUCHOMOŚCI.

§ 13

Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, a także nie-członkowie, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu ponoszą koszty związane z:

1. Eksploatacją i utrzymaniem lokalu, w tym :
 - a) centralnym ogrzewaniem oraz dostawą ciepła do podgrzania wody na cele użytkowe,
 - b) dostawą wody i odbioru ścieków,
 - c) wywozem nieczystości i odpadów, jeżeli opłaty nie są wnoszone bezpośrednio do Gminy,
2. Eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych w częściach przypadających na ich lokale,
3. Eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania - w częściach przypadających na ich lokale,
4. Eksploatacją i utrzymaniem innych nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

§ 14

Członkowie Spółdzielni właściciele lokali ponoszą koszty związane z :

1. Eksploatacją i utrzymaniem lokalu, w tym :
 - a) centralnym ogrzewaniem oraz dostawą ciepła do podgrzania wody na cele użytkowe,
 - b) dostawą wody i odbioru ścieków,
 - c) wywozem nieczystości i odpadów, jeżeli opłaty nie są wnoszone bezpośrednio do Gminy,
2. Eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych w częściach przypadających na ich lokale,
3. Eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania - w częściach przypadających na ich lokale,
4. Eksploatacją i utrzymaniem innych nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

Z opłaty eksploatacyjnej dla właścicieli lokali wyłącza się podatek od nieruchomości, który właściciele lokali uiszczają do właściwego urzędu.

§ 15

Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni ponoszą koszty związane z :

1. Eksploatacją i utrzymaniem lokalu, w tym:
 - a) centralnym ogrzewaniem oraz dostawą ciepła do podgrzania wody na cele użytkowe,
 - b) dostawą wody i odbioru ścieków,
 - c) wywozem nieczystości i odpadów, jeżeli opłaty nie są wnoszone bezpośrednio do Gminy,
2. Eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych w częściach przypadających na ich lokale,
3. Eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania - w częściach przypadających na ich lokale.

Z opłaty eksploatacyjnej dla właścicieli lokali wyłącza się podatek od nieruchomości, który właściciele lokali uiszczają do właściwego urzędu.

§ 16

Wysokość czynszu najmu i odszkodowania nie obejmuje opłat niezależnych od Spółdzielni (tj. zaliczki za centralne ogrzewanie i wywozu nieczystości), które stanowią odrębne pozycje opłat, w związku z powyższym:

1. Czynsz najmu uwzględnia wydatki związane z utrzymaniem lokalu określone w art. 2 ust. 1 pkt. 8a Ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz zysk.
2. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie, o którym stanowi art. 18 ust. 2 w/w ustawy uwzględnia wydatki związane z utrzymaniem lokalu określone w art. 2 ust. 1 pkt. 8a tej ustawy oraz zysk.

§ 17

Koszty eksploatacji i utrzymania lokalu, eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych oraz eksploatacji i utrzymania nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania – pokrywane są przez użytkowników lokali w opłatach za lokale w dwóch podstawowych pozycjach: eksploatacja i fundusz remontowy. Opłaty te nie uwzględniają opłat za dostawę ciepła i wody z odbiorem ścieków (za wyjątkiem kosztów wody i odbioru ścieków dostarczanej do części wspólnej), które są rozliczane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie regulaminami.

§ 18

Opłata na eksploatację uwzględnia koszty eksploatacji podstawowej oraz inne koszty związane z eksploatacją, dla których ustalane są opłaty w odrębnych pozycjach tj. w szczególności:

1. wywóz nieczystości stałych, jeżeli opłaty nie są wnoszone bezpośrednio do Gminy,
2. eksploatacja dźwigów,
3. eksploatacja pozostałych maszyn i urządzeń w budynku,
4. koszty badań i kontroli budynków,
5. inne opłaty eksploatacyjne nazwane (np. za rozliczanie dostawy mediów itd.).

§ 19

Koszty eksploatacji podstawowej, obejmują:

1. Koszty konserwacji, w skład których wchodzi m.in.:
 - a) koszty utrzymania i interwencji pogotowia remontowego,
 - b) koszty konserwacji bieżącej elementów części wspólnych nieruchomości,
 - c) koszty konserwacji innych urządzeń nie stanowiące odrębnej pozycji kosztowej (w tym domofony).
2. Koszty zarządzania nieruchomością w skład których wchodzi m.in.:
 - a) koszty administrowania przez ADM, w tym koszty utrzymania lokalu ADM,
 - b) koszty Zakładu Obsługi i Koordynacji Spółdzielni.
3. Koszty utrzymania czystości obejmujące koszty związane z utrzymaniem czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, w tym koszty dozorczyń.
4. Koszty utrzymania terenów zewnętrznych.
5. Koszty mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania.
6. Koszty funkcjonowania organów samorządowych.
7. Koszty ogólne działalności spółdzielni.
8. Koszty ubezpieczeń majątkowych oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej przez Spółdzielnię działalności, ustalone na podstawie zawartych umów ubezpieczeniowych.
9. Koszty dostawy energii elektrycznej oraz wody i odprowadzenia ścieków dostarczanych do części wspólnej nieruchomości.
10. Podatek od nieruchomości (nie obejmuje właścicieli lokali).
11. Koszty usług obcych.
12. Wieczyste użytkowanie gruntu.
13. Koszty pozostałej działalności operacyjnej i finansowej.
14. Pozostałe koszty : w tym inne podatki i opłaty publiczno-prawne oraz koszty wyżej niesklasyfikowane.

§ 20

1. Koszty remontów obejmują wydatki związane z prowadzeniem kompleksowej gospodarki remontowej poszczególnych nieruchomości i są finansowane z odpisu na fundusz remontowy.

2. Wysokość odpisu na fundusz remontowy powinna umożliwić utrzymanie nieruchomości w prawidłowym stanie technicznym.
3. Stawki opłat na fundusz remontowy uwzględniają następujące pozycje:
 - a) Opłaty na fundusz remontowy nieruchomości wspólnych, zróżnicowane w zależności od stanu technicznego nieruchomości, a także ich wyposażenia oraz uwzględniające środki na realizację programów centralnych i inne zadania specjalne,
 - b) Opłaty na fundusz remontowy nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania,
 - c) Opłaty na osiedlowy fundusz remontowy.

§ 21

1. Ponoszone przez spółdzielnię koszty remontów są rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości w ramach funduszu remontowego.
2. Koszty remontów lokali użytkowych są odnoszone bezpośrednio w koszty działalności tych lokali.
3. Koszty remontów części wspólnych i ich poszczególnych elementów, są finansowane proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych wbudowanych usytuowanych w danej nieruchomości.

§ 22

Szczegółowe zasady tworzenia funduszu remontowego oraz wydatkowania środków z tego funduszu określa odrębny regulamin.

§ 23

Koszty dźwigów. WARIANT I

1. Koszty związane z eksploatacją dźwigów obejmują wydatki związane m.in. z:
 - a) bieżącą eksploatacją dźwigów, ich konserwacją,
 - b) kosztami dozoru technicznego, a także niezbędnych przeglądów dźwigów,
 - c) kosztami energii elektrycznej.
2. Koszty eksploatacji urządzeń dźwigowych ponoszą wszyscy użytkownicy lokali w budynkach, w których te urządzenia się znajdują.
3. Koszty eksploatacji są rozliczane odrębnie dla każdego budynku.
4. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji urządzeń dźwigowych ustalane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali w budynku, w którym znajduje się dźwig.
5. Koszty remontów dźwigów są rozliczane w ramach odpisów na fundusz remontowy nieruchomości, w której znajdują się dźwigi.

Koszty dźwigów. WARIANT II

1. Koszty związane z eksploatacją dźwigów obejmują wydatki związane m.in. z:
 - a) bieżącą eksploatacją dźwigów, ich konserwacją,
 - b) kosztami dozoru technicznego, a także niezbędnych przeglądów dźwigów,
 - c) kosztami energii elektrycznej.
2. Koszty eksploatacji urządzeń dźwigowych ponoszą wszyscy użytkownicy lokali w nieruchomości, w których te urządzenia się znajdują.
3. Koszty eksploatacji są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
4. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji urządzeń dźwigowych ustalane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali w nieruchomości.
5. Koszty remontów dźwigów są rozliczane w ramach odpisów na fundusz remontowy nieruchomości, w której znajdują się dźwigi.

Koszty dźwigów. WARIANT III

1. Koszty związane z eksploatacją dźwigów obejmują wydatki związane m.in. z:
 - a) bieżącą eksploatacją dźwigów, ich konserwacją,
 - b) kosztami dozoru technicznego, a także niezbędnych przeglądów dźwigów,
 - c) kosztami energii elektrycznej.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania urządzeń dźwigowych, ponoszą użytkownicy lokali tylko tych budynków, które są wyposażone w urządzenia dźwigowe.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania urządzeń dźwigowych są rozliczane odrębnie dla każdego budynku.

4. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania urządzeń dźwigowych w poszczególnych budynkach, ustalane są proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w poszczególnych budynkach, w których urządzenie dźwigowe się znajdują.

§ 24

1. Wybór wariantu rozliczania kosztów dźwigów powierza się Zebraniom Wyodrębnionych Nieruchomości.
2. Zmiana sposobu rozliczania kosztów dźwigów może nastąpić po zakończeniu roku obrachunkowego.

§ 25

Koszty eksploatacji węzłów cieplnych rozlicza się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali w budynku, w którym znajduje się węzeł cieplny.

§ 26

1. Koszty badań i kontroli elementów budynku obejmują m.in. koszty związane z kontrolami budynków i ich elementów wynikające z prawa budowlanego:
 - okresowe kontrole budowlane (roczne i pięcioletnie),
 - kontrole przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych),
 - kontrole instalacji gazowych,
 - kontrole i badania instalacji elektrycznych,
 - badania techniczne instalacji c.o. w zakresie zaworów bezpieczeństwa i naczyń wzbiorczych,
 - kontrole urządzeń i elementów terenów zewnętrznych.
2. Koszty badań i kontroli elementów budynku rozliczane są na poszczególne nieruchomości i ponoszone są przez użytkowników lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

§ 27

Członkowie i osoby nie będące członkami Spółdzielni są zobowiązani do spłaty kredytów mieszkaniowych wraz z odsetkami zaciągniętych na budowę ich lokali. Wysokość rat ustalana jest na podstawie odrębnych przepisów dotyczących zasad i warunków spłaty tych kredytów.

ZASADY INFORMOWANIA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI O OPLATACH

§ 28

O zmianie wysokości opłat wraz z uzasadnieniem spółdzielnia informuje w terminach ustalonych w Statucie, poprzez wywieszenie informacji w gablotach na klatkach schodowych budynków mieszkalnych.

§ 29

Członkowie spółdzielni, osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz właściciele nie będący członkami spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej.

§ 30

1. Podwyższenie opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.
Przez opłaty niezależne od właściciela należy rozumieć opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków i odpadów, a także podatek od nieruchomości i inne opłaty cywilno-prawne.
2. Obowiązek uiszczania opłat za lokale oraz termin ich wnoszenia reguluje statut Spółdzielni.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 31

1. W przypadku zgonu członka Spółdzielni, któremu przysługiwało spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu, osoby które swoje prawa wywodzą od członka, wnoszą opłaty za lokal bez

uwzględnienia dochodów z pożytków i innych przychodów z mienia Spółdzielni należnych członkom, zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielni.

2. W przypadku nie zgłoszenia zgonu członka w terminie określonym w statucie, Spółdzielnia nalicza opłatę za lokal do trzech lat wstecz bez uwzględnienia dochodów z pożytków i innych przychodów z mienia Spółdzielni należnych członkom.

§ 32

Regulamin został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr/ 2013 z dnia 21 listopada 2013r.

UCHWAŁA NR 240/2013

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie
z dnia 21 listopada 2013r.

w sprawie: **wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego za 2013 rok.**

-

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

§ 1.

Zlecić przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie za rok 2013 – Zespołowi Biegłych Rewidentów „Fiskar” sp. z o.o. z siedzibą Wrocław ul.Pułaskiego 14/3.

§ 2.

Upoważnia Zarząd Spółdzielni do podpisania stosownej umowy z w/w podmiotem w celu ustalenia warunków związanych z przeprowadzeniem badania.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała w głosowaniu jawnym podjęta została jednogłośnie tj. 16-ma głosami „za”.

UCHWAŁA NR 241/2013

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie
z dnia 21 listopada 2013r.

w sprawie:

**wprowadzenia zmian do postanowień Uchwały Rady Nadzorczej
nr 217/2011 z dnia 22.11.2013r.**

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

§ 1.

Wprowadza zmianę do postanowień § 1 Uchwały Rady Nadzorczej nr 217/2011 z dnia 22.11.2013r. który otrzymuje brzmienie:

Wyraża zgodę na przeznaczenie środków obrotowych Spółdzielni na rozbudowę istniejącego obiektu przy ul.Arмии Krajowej 5a na potrzeby „Centrum Technicznego Spółdzielni”.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Uchwała w głosowaniu jawnym podjęta została jednogłośnie tj. 16-ma głosami „za”.