

WYCIĄG Z PROTOKOŁU NR 9/2008
Z POSIEDZENIA PLENARNEGO RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NADODRZE” W GŁOGOWIE
Z DNIA 11 GRUDNIA 2008 ROKU

UCHWAŁA NR 88 /2008

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie
z dnia 11 grudnia 2008r.

w sprawie:

rozliczenia funduszu remontowego lokali użytkowych

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 23 ust.1 pkt. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Głogowie uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni dnia 29 listopada 2007r., a zarejestrowanego 6 października 2008r. przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu, uchwała co następuje:

§ 1.

Rada Nadzorcza biorąc pod uwagę podjętą decyzję o zaniechaniu od 2009 roku tworzenia funduszu remontowego dla:

- lokali użytkowych o statusie własnościowego prawa do lokalu,
- lokali użytkowych stanowiących odrębną własność,
- garaży wykorzystywanych do prowadzenia działalności gospodarczej,

postanawia dokonać rozliczenia funduszu remontowego w/w lokali na dzień 31.12.2008r. poprzez korektę planu finansowego Spółdzielni na 2008 rok w zakresie odpisów na fundusz remontowych w/w lokali użytkowych do wysokości poniesionych kosztów, z uwzględnieniem spłaty pożyczek zaciągniętych ze Spółdzielczego Funduszu Remontowego bądź Osiedlowego Funduszu Remontowego na remonty nieruchomości.

§ 2.

W celu realizacji postanowień § 1 Rada Nadzorcza wprowadza:

- **wymóg spłaty, do dnia 20.12.2008r., zaciągniętych pożyczek, w części przypadającej na przedmiotowe lokale, których termin spłaty przypada po 01.01.2009r.**
- **obowiązek dokonania korekt odpisów na fundusz remontowy w/w lokali do wysokości poniesionych kosztów wg stanu na dzień 31.12.2008r.**

§ 3.

Realizację uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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

UCHWAŁA NR 89/2008

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie
z dnia 11 grudnia 2008r.

w sprawie:

**przyjęcia zasad finansowania działalności Pogotowia Awaryjnego
na 2009 rok.**

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 23 ust.1 pkt. 1 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Głogowie uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni dnia 29 listopada 2007r., a zarejestrowanego 6 października 2008r. przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu, postanawia:

§ 1.

Finansowania kosztów Pogotowia Awaryjnego należy dokonywać na podstawie powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych (bez garaży) poszczególnych osiedli stosując opłaty j.n.:

1. **0,06 zł/m²** – opłata stała za dyspozycyjność służb Pogotowia Awaryjnego
2. **za pozostałe usługi uzależnione od ilości zgłoszonych usterek, koszty należy obliczać na podstawie następujących danych do kosztorysowania**
 - **koszt transportu – 2,12 zł/km**
 - **koszt robocizny – 3,69 zł/min.**

§ 2.

Z dniem 31.01.2009r. traci moc uchwała Rady Nadzorczej nr 132/2007 z dnia 6 grudnia 2007r.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązującą od 01.02.2009r.

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

UCHWAŁA NR 90/2008

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie
z dnia 11 grudnia 2008r.

w sprawie:

przyjęcia zasad finansowania działalności Zakładu Obsługi i Koordynacji Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w 2009 roku oraz zatwierdzenia Planu Finansowego Zakładu Obsługi i Koordynacji na 2009 rok.

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 23 ust.1 pkt. 1 Statutu Spółdzielni uchwalonego przez Zabrane Przedstawicieli Członków Spółdzielni dnia 29 listopada 2007r., a zarejestrowanego 6 października 2008r. przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu uchwała, co następuje:

§ 1.

Zatwierdza się Plan Finansowy Zakładu Obsługi i Koordynacji Spółdzielni na 2009 rok (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały), stanowiący integralną część planu finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze”.

§ 2.

1. Zatwierdza się planowany koszt działalności Zakładu Obsługi i Koordynacji Spółdzielni w 2009 roku w wysokości **6.177.556,00zł**.
2. Zatwierdza się planowany jednostkowy koszt całkowity działalności Zakładu Obsługi i Koordynacji Spółdzielni w wysokości **0,65 zł/m² p.u.**
3. Dla członków spółdzielni, koszt o którym mowa w ust.2, pomniejsza się o pożytki z planowanych dochodów uzyskiwanych z majątku Spółdzielni.

Tym samym jednostkowy koszt działalności ZOiKS dla lokali mieszkalnych i użytkowych o statusie własnościowego prawa oraz właścicieli lokali będących członkami Spółdzielni ustala się w wysokości **0,42 zł/m² p.u.**

§ 3.

Z dniem:

- 31 grudnia 2008r. tracą moc postanowienia § 1 Uchwały Rady Nadzorczej Nr 136/2007 z dnia 6 grudnia 2007r.
- 31 stycznia 2009r. tracą moc postanowienia § 2 Uchwały Rady Nadzorczej Nr 136/2007 z dnia 6 grudnia 2007r.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązująca od:

- 01 stycznia 2009r. - postanowienia § 1
- 01 lutego 2009r. - postanowienia pozostałych §§.

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

UCHWAŁA NR 91/2008

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie
z dnia 11 grudnia 2008r.

w sprawie:

**przyjęcia zasad finansowania działalności społeczno-wychowawczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w 2009 roku oraz zatwierdzenia
Planu Finansowego Spółdzielczego Domu Kultury „Pegaz” na 2009 rok.**

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 23 ust.1 pkt.1 Statutu Spółdzielni uchwalonego przez Zabrane Przedstawicieli Członków Spółdzielni dnia 29 listopada 2007r., a zarejestrowanego 6 października 2008r. przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu postanawia, co następuje:

§ 1.

Zatwierdza Plan Finansowy Spółdzielczego Domu Kultury „Pegaz” na 2009 rok (załącznik nr 1 do niniejszej uchwały), stanowiący integralną część planu finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze”.

§ 2.

Źródłami finansowania kosztów prowadzonej działalności społeczno-wychowawczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w 2009 roku będą:

1. przychody z działalności własnej
2. dochody uzyskiwane z majątku Spółdzielni
3. inne wpływy.

§ 3.

Z dniem 31 grudnia 2008r. traci moc Uchwała Rady Nadzorczej Nr 135/2007 z dnia 6 grudnia 2007r.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia, z mocą obowiązująca od 01 stycznia 2009r.

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

UCHWAŁA NR 93/2008

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie
z dnia 11 grudnia 2008r..

w sprawie:

przyznania pożyczki ze Spółdzielczego Funduszu Remontowego dla Osiedla Kopernik A.

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 23 ust.1 pkt. 31 Statutu Spółdzielni uchwalonego przez Zabranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni dnia 29 listopada 2007r., a zarejestrowanego 6 października 2008r. przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu postanawia, co następuje:

§ 1.

1. Przyznaje dla Osiedla Kopernik A pożyczkę ze Spółdzielczego Funduszu Remontowego w wys. **35.000,00 zł (trzydzieści pięć tysięcy złotych 00/100)** z przeznaczeniem na dofinansowanie wymiany drzwi wejściowych do klatek schodowych w Nieruchomości nr 07 (ul.Perseusza 42-96).
2. Termin uruchomienia pożyczki – miesiąc czerwiec 2009r.
3. Spłatę pożyczki ustala się na okres 1 roku, poczynając od dnia 01.01.2010r.

§ 2.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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

UCHWAŁA NR 94/2008

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie
z dnia 11 grudnia 2008r.

w sprawie:

zatwierdzenia „Regulaminu 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. 22 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Głogowie uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni dnia 29 listopada 2007r., a zarejestrowanego 6 października 2008r. przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu, uchwała co następuje:

§ 1.

Zatwierdza „Regulamin 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.

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 o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. U z 2003 Nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego z 21 czerwca 2001 (Dz. U z 2005r Nr 31 poz. 266 z późniejszymi zmianami),
3. Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r (Dz. U. z 2000 Nr 80 poz. 903 z późniejszymi zmianami),
4. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. Z 2004 nr 188 poz. 1848)
5. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze”.

§ 2

1. Regulamin określa zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania i 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 tytułu prawnego ich użytkowania.
2. Zasady rozliczeń dotyczą również najemców lokali mieszkalnych oraz osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego jeżeli opłaty za użytkowanie lokali ustalone są w wysokości ponoszonych kosztów.

§ 3

Ilekcroć w regulaminie mowa jest o:

1. Użytkownikach lokali – rozumie się przez to:
 - a) członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
 - b) osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - c) członków spółdzielni będących właścicielami lokali,
 - d) osoby będące właścicielami lokali nie posiadające członkostwa w spółdzielni,

- e) najemców i osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego,
2. Opłacie – rozumie się przez to zaliczkę na pokrycie kosztów: eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na poszczególne lokale, dostawy mediów, eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni. Opłata obejmuje również odpis na fundusze remontowe: wyodrębnionej nieruchomości, mienia do wspólnego korzystania i funduszu ogólnosiedlowego,
 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 część zasobów spółdzielni posiadającą wspólną infrastrukturę techniczną i mogącą stanowić element rozliczeniowy dla określonych kosztów.
 8. Pożytku - należy przez to rozumieć przychód z mienia spółdzielni, nieruchomości wspólnej, który służy pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tego mienia, nieruchomości, a w części przekraczającej te wydatki przypada właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 4

Koszty eksploatacji i utrzymania obejmują:

1. Koszty utrzymania i eksploatacji lokali w nieruchomości nie obciążające bezpośrednio użytkowników, koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości wspólnej, koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania.
2. Koszty utrzymania pozostałych nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.
3. 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.
4. Inne koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, dla których ustalane są opłaty w odrębnych pozycjach.

§ 5

Koszty utrzymania i eksploatacji 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 znajdujących się na ich osiedlu.

§ 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 funkcjonujących w granicach każdego Osiedla.
2. Dopuszcza się możliwość rozliczania niektórych kosztów w skali Spółdzielni, całego osiedla bądź budynku poprzez odpowiednie ustalanie opłat. Decyzje w tym zakresie należą do Rady Nadzorczej Spółdzielni.
3. Rozliczenie kosztów i przychodów eksploatacji i utrzymania przeprowadza się za okresy roczne. Za okres roczny uznaje się rok kalendarzowy.

§ 8

1. Podstawą ustalenia opłat za używanie lokali jest roczny plan finansowo-rzeczowy uchwalany przez Radę Nadzorczą w zakresie całej Spółdzielni, po uprzednim uchwaleniu planów gospodarczych przez Rady Osiedlowe dotyczących nieruchomości do wspólnego korzystania oraz po zaopiniowaniu planów rzeczowo-finansowych przez Zebrania Wyodrębnionych Nieruchomości.
Plan finansowo-rzeczowy Spółdzielni powinien uwzględniać zróżnicowanie stawek opłat dla poszczególnych użytkowników w zależności od przysługujących im praw do dochodów uzyskanych z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej i majątku Spółdzielni.
2. Wysokość opłat eksploatacyjnych za używanie lokali opiniowane są przez Zebrania Wyodrębnionych Nieruchomości oraz Zarząd Spółdzielni i uchwalane przez Radę Nadzorczą.
3. Odpisy na fundusz remontowy nieruchomości uchwalane są przez Zebrania Wyodrębnionych Nieruchomości.
4. Koszty działalności Zakładu Obsługi i Koordynacji Spółdzielni mające bezpośredni wpływ na koszty zarządzania ustalone są w ramach rocznego planu finansowo-rzeczowego Spółdzielni i zatwierdzone przez Radę Nadzorczą w drodze uchwały.
5. Analizę kosztów eksploatacji i utrzymania przeprowadza się, co najmniej za okresy kwartalne i przedkłada się do zatwierdzenia odpowiednio do zakresu kompetencji Radzie Osiedla lub Radzie Nadzorczej.
6. 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 lub Radę Nadzorczą zgodnie z kompetencjami tych organów.

§ 9

Po zakończeniu roku obrotowego różnica między kosztami a przychodami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty 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 służących mieszkalnemu i gospodarczym 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 urządzenia pomiarowego będącego 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) całej Spółdzielni.

Z wymienionych dochodów w pkt. a i b korzystają wszyscy użytkownicy lokali poszczególnych nieruchomości i osiedli, Natomiast z dochodów określonych w pkt.c korzystają wszyscy członkowie Spółdzielni. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali nie mogą korzystać z dochodów uzyskanych na poziomie Spółdzielni.

2. Szczegółowe zasady gromadzenia i podziału dochodów określa uchwała Rady Nadzorczej.
3. 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.
4. Opłaty członków Spółdzielni mogą być pomniejszane o dochody uzyskane z działalności gospodarczej na poziomie Spółdzielni. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali są zobowiązani pokrywać przypadające na nich koszty w całości.

ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z UTRZYMANIEM I EKSPLOATACJĄ 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 :
 - centralnym ogrzewaniem oraz dostawą ciepła do podgrzania wody na cele użytkowe,
 - dostawą wody i odbioru ścieków,
 - wywozem nieczystości i odpadów,
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.
2. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych w częściach przypadających na ich lokale,
3. eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych
4. do wspólnego korzystania - w częściach przypadających na ich lokale,
5. eksploatacją i utrzymaniem innych nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

Z opłaty eksploatacyjnej dla właścicieli lokali wyłącza się podatek od nieruchomości, który właściciel lokalu uiszcza do właściwego urzędu.

§ 15

Właściciele lokalu niebędący członkami Spółdzielni ponoszą koszty związane z :

1. eksploatacją i utrzymaniem lokalu, w tym:
 1. centralnym ogrzewaniem oraz dostawą ciepła do podgrzania wody na cele użytkowe,
 2. dostawą wody i odbioru ścieków,
 3. wywozem nieczystości i odpadów.
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 właściciel lokalu uiszcza do właściwego urzędu.

§ 16

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), która jest rozliczana zgodnie z obowiązującym w tym zakresie regulaminem.

§ 17

Koszty eksploatacji i utrzymania innych nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni pokrywane są w odrębnej pozycji kosztowej w opłatach za lokal.

§ 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,
2. eksploatacja dźwigów,
3. eksploatacja domofonów,
4. eksploatacja pozostałych maszyn i urządzeń w budynku,
5. koszty badań i kontroli budynków,
6. 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.
2. Koszty zarządzania nieruchomością w skład których wchodzi m.in.:
 - a) koszty administrowania przez ADM, w tym koszty utrzymania lokalu ADM
 - b) koszty zarządu - koszty Zakłady Obsługi i Koordynacji Spółdzielni.
3. Koszty utrzymania czystości obejmujące koszty związane z utrzymaniem czystości i porządku
4. w pomieszczeniach ogólnego użytku oraz w otoczeniu budynków, w tym wynagrodzenia dozorczyń, koszty BHP, zakup materiałów itp.
5. Koszty utrzymania terenów zewnętrznych.
6. Koszty mienia Spółdzielni do wspólnego korzystania.
7. Koszty funkcjonowania organów samorządowych.
8. Koszty ogólne działalności spółdzielni obejmujące koszty działalności informacyjnej, poligraficznej, kontroli zewnętrznych i lustracji.
9. Koszty ubezpieczeń majątkowych zasobów spółdzielni oraz od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej przez Spółdzielnię działalności, ustalone na podstawie zawartych umów ubezpieczeniowych.
10. Koszty dostawy energii elektrycznej oraz wody i odprowadzenia ścieków dostarczanych do części wspólnej nieruchomości.
11. Podatek od nieruchomości (nie obejmuje właścicieli lokali).
12. Koszty usług obcych.
13. Wieczyste użytkowanie gruntu.
14. Koszty związane z pozostałą działalnością operacyjną i finansową.
15. Pozostałe koszty : w tym inne podatki i opłaty oraz koszty wyżej niesklasyfikowane.
16. Koszty remontów lub odpisów na fundusz remontowy.

§ 20

Koszty wywozu nieczystości stałych. WARIANT I

1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki związane z:

- 1.1. wywozem nieczystości gromadzonych w punktach ich zbierania (niesegregowane),
- 1.2. odbiorem odpadów segregowanych,
- 1.3. odbiorem odpadów wielkogabarytowych (np. meble, gruz),
- 1.4. transportem odpadów

uiszczanych przez Spółdzielnię na rzecz usługodawców zewnętrznych i własnych.

2. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane łącznie dla wszystkich nieruchomości mieszkaniowych całego osiedla.
- ~~3.~~ Koszty wywozu nieczystości stałych rozliczane łącznie dla nieruchomości mieszkaniowych dzielone są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych nieruchomości .
4. Koszty przypadające na daną nieruchomość rozliczane są w tej nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali lub ilości zamieszkałych osób w zależności od decyzji mieszkańców zatwierdzonej uchwałą Zebrania Wyodrębnionej Nieruchomości. Opłaty na pokrycie tych kosztów wnoszone są również w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokali lub liczby osób zamieszkałych w lokalu.
5. W przypadku gdy w danej nieruchomości występują lokale mieszkalne oraz wbudowane lokale użytkowe przed ustaleniem obciążeń z tytułu wywozu nieczystości stałych przypadających na lokale mieszkalne należy dokonać podziału tych kosztów na poszczególne grupy lokali zgodnie z kluczem przyjętym przez Radę Osiedla.

Koszty wywozu nieczystości stałych. WARIANT II

1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki związane z:

- 1.1 . wywozem nieczystości gromadzonych w punktach ich zbierania (niesegregowane),
- 1.2 . odbiorem odpadów segregowanych
- 1.3 . odbiorem odpadów wielkogabarytowych (np. meble, gruz),
- 1.4 . transportem odpadów

uiszczanych przez Spółdzielnię na rzecz usługodawców zewnętrznych i własnych,

2. Koszty wywozu nieczystości stałych są ewidencjonowane i rozliczane łącznie dla nieruchomości mieszkaniowych, bądź dla każdej wyodrębnionej nieruchomości, w zależności od decyzji podjętej przez Radę Nadzorczą na podstawie uchwał podjętych przez Rady Osiedli.
3. W przypadku stosowania na osiedlu dwóch systemów rozliczania kosztów tj. proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lub do liczby zamieszkałych osób należy podzielić wszystkie koszty nieruchomości mieszkaniowych na dwie grupy w zależności od sposobu rozliczania proporcjonalnie do sumy powierzchni użytkowej tych nieruchomości.
4. Przed ustaleniem obciążeń z tytułu wywozu nieczystości stałych przypadających na lokale mieszkalne należy dokonać podziału tych kosztów na przypadające na lokale mieszkalne i pozostałe lokale zgodnie z kluczem przyjętym przez Radę Osiedla.

5. Koszty wywozu nieczystości stałych rozliczane są łącznie dla danej grupy nieruchomości i dzielone są na poszczególne lokale proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych nieruchomości lub liczby osób zamieszkujących lokale. Opłaty na pokrycie tych kosztów wnoszone są również w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokali lub liczby osób zamieszkałych w lokalu.

Koszty wywozu nieczystości stałych. WARIANT III

1. Koszty wywozu nieczystości stałych obejmują wydatki związane z:
 - 1.1. wywozem nieczystości gromadzonych w punktach ich zbierania (niesegregowane),
 - 1.2. odbiorem odpadów segregowanych,
 - 1.3. odbiorem odpadów wielkogabarytowych (np. meble, gruz),
 - 1.4. transportem odpadów uiszczanych przez Spółdzielnię na rzecz usługodawców zewnętrznych i własnych.
2. Koszty wywozu nieczystości stałych (pkt. 1.1) są ewidencjonowane i rozliczane dla każdej wyodrębnionej nieruchomości na podstawie potwierdzeń odbioru.
3. Koszty wywozu nieczystości stałych (pkt. 1.2, 1.3, 1.4) są ewidencjonowane łącznie dla wszystkich nieruchomości i rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych nieruchomości.
4. W przypadku gdy w danej nieruchomości występują lokale mieszkalne oraz wbudowane lokale użytkowe należy w kosztach wywozu nieczystości przypadających na daną nieruchomość, uwzględnić rozliczenie kosztów przypadających na lokale użytkowe, zgodnie z ustalonym kluczem zatwierdzonym przez Rady Osiedlowe.
5. Opłaty na pokrycie tych kosztów wnoszone są w odniesieniu do powierzchni użytkowej lub liczby osób zamieszkałych w lokalu , w zależności od decyzji mieszkańców zatwierdzonych Uchwałą Zebrania Nieruchomości.

§ 21

1. Wybór wariantu rozliczania kosztu wywozu nieczystości stałych powierza się Radzie Osiedla.
2. Zmiana sposobu rozliczania kosztu wywozu nieczystości stałych może nastąpić po zakończeniu roku obrachunkowego.

§ 22

Koszty dźwigów. WARIANT I

1. Koszty związane z eksploatacją dźwigów obejmują wydatki związane 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 naliczonych odpisów na fundusz remontowy nieruchomości, w której znajdują się dźwigi.

Koszty dźwigów. WARIANT II

1. Koszty związane z eksploatacją dźwigów obejmują wydatki związane 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 naliczonych odpisów na fundusz remontowy nieruchomości, w której znajdują się dźwigi.

Koszty dźwigów. WARIANT III

1. Koszty związane z eksploatacją dźwigów obejmują wydatki związane 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.

§ 23

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

§ 24

W nieruchomościach wielobudynkowych, w których znajdują się urządzenia dźwigowe decyzję o sposobie rozliczenia kosztów tych urządzeń podejmuje Zebranie Wyodrębnionej Nieruchomości.

§ 25

Koszty domofonów.

1. Koszty eksploatacji i utrzymania domofonów są rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania domofonów są rozliczane na poszczególne lokale wyposażone w domofony na danej nieruchomości.
3. Koszty remontu domofonów mogą być finansowane z funduszu remontowego nieruchomości na podstawie podjętych decyzji na Zebraniach Wyodrębnionych Nieruchomości.

§ 26

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

§ 27

1. Koszty badań i kontroli elementów budynku obejmują 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 placów zabaw i tzw. małej architektury
2. Koszty badań i kontroli elementów budynku rozliczane są na poszczególne nieruchomości i ponoszone są przez użytkowników lokali proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tych lokali.

§ 28

Członkowie 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.

KOSZTY REMONTÓW

§ 29

Wysokość odpisu na fundusz remontowy powinna umożliwić utrzymanie nieruchomości w prawidłowym stanie technicznym. Wysokość stawek opłat na fundusz remontowy uwzględnia następujące pozycje:

1. Opłaty na fundusz remontowy nieruchomości wspólnych, zróżnicowane w zależności od stanu technicznego nieruchomości, a także wyposażenia, oraz uwzględniające środki na realizację programów centralnych i inne zadania specjalne,
2. Opłaty na fundusz remontowy nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania,
3. Opłaty na fundusz remontowy ogólnosiedlowy.

§ 30

1. Ponożone przez spółdzielnię koszty remontów są rozliczane odrębnie dla poszczególnych nieruchomości w ramach funduszu remontowego.
2. Koszty remontów części wspólnych i ich poszczególnych elementów , są finansowane z funduszu remontowego proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych wbudowanych wchodzących do danej nieruchomości.

§ 31

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

ZASADY INFORMOWANIA UŻYTKOWNIKÓW LOKALI O OPŁATACH

§ 32

O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana powiadomić użytkowników lokali co najmniej 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

§ 33

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

§ 34

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, odpadów i nieczystości ciekłych, a także podatek od nieruchomości i inne opłaty cywilno-prawne.
2. Obowiązek uiszczania opłat za mieszkanie oraz ich termin wnoszenia reguluje statut SM.

PRZEPISY KOŃCOWE

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 bez uwzględnienia dochodów z pożytków i innych przychodów z mienia Spółdzielni należnych członkom, do trzech lat wstecz.
3. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr...../ 2008 z dnia 11 grudnia 2008r.
4. Traci moc Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej Nadodrze w Głogowie zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 4/97 w dniu 23.01.1997 r. wraz z późniejszymi zmianami wprowadzonymi Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 89/99 z dnia 30.09.1999r.

UCHWAŁA NR 95/2008

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nadodrze” w Głogowie
z dnia 11 grudnia 2008r.

w sprawie:

zatwierdzenia „Zasad gromadzenia i podziału dochodów uzyskiwanych z pozostałej działalności gospodarczej w Spółdzielni Mieszkaniowej Nadodrze w Głogowie”

Rada Nadzorcza działając na podstawie § 23 ust.1 pkt. 22 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Głogowie uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli Członków Spółdzielni dnia 29 listopada 2007r., a zarejestrowanego 6 października 2008r. przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu, uchwała co następuje:

§ 1.

Zatwierdza „Zasady gromadzenia i podziału dochodów uzyskiwanych z pozostałej działalności gospodarczej w Spółdzielni Mieszkaniowej Nadodrze w Głogowie”, których treść stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Zasady, o których mowa w § 1, stosuje się do rozliczenia dochodów uzyskiwanych z pozostałej działalności gospodarczej począwszy od 2008 roku.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

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

Załącznik nr 1 do Uchwały RN
nr 95/2008 z dnia 11.12. 2008r

**ZASADY GROMADZENIA I PODZIAŁU DOCHODÓW
UZYSKIWANYCH Z POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NADODRZE” W GŁOGOWIE**

I. 1. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej stanowi różnicę pomiędzy przychodami i kosztami tej działalności. Jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni. Podlega zatwierdzeniu i podziałowi przez uprawniony organ samorządowy SM.

2. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej SM obejmuje w szczególności:

- a) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej oraz przypadające na nie koszty. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej uzyskuje się z gruntu, części wspólnych budynku lub budynków oraz urządzeń służących do wspólnego użytku wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. Pożytki i inne przychody służą pokrywaniu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej, a w części przekraczającej te koszty przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej,
- b) przychody za korzystanie z różnego rodzaju mienia SM przez osoby trzecie, pomniejszone o przypadające na nie koszty utrzymania i eksploatacji,
- c) inne przychody i przypadające na nie koszty działalności gospodarczej, między innymi z tytułu:
 - sprzedaży usług zarządzania nieruchomościami obcymi,
 - sprzedaży usług remontowych, konserwacyjnych i innych,

- inkasa opłaty za posiadanie psa,
- sprzedaży materiałów,
- d) pozostałe przychody i koszty operacyjne,
- e) przychody i koszty finansowe,
- f) wynik ze zdarzeń nadzwyczajnych tj. zdarzeń trudnych do przewidzenia, występujących poza działalnością operacyjną.

II. Dochody z majątku SM gromadzi się, a następnie dzieli wg n/w zasad.

2. Dochody na poziomie wyodrębnionych nieruchomości wspólnych.

Są to w szczególności:

- a) dochody z wynajmowania powierzchni na reklamy (ściany budynków, ogrodzenia) w zakresie danej nieruchomości,
- b) dochody z dzierżaw terenów wchodzących w skład wyodrębnionej nieruchomości np. na działalność usługową,
- c) dochody z dzierżaw elementów i części budynków na potrzeby innej działalności np. telefonii komórkowej, internetu,
- d) dochody z wynajmowania wnek korytarzowych i innych pomieszczeń budynku, nie zaliczanych do lokali użytkowych np. suszarni, wózkowni i innych,
- e) dochody z opłat za miejsca postojowe usytuowane w obrębie wyodrębnionej nieruchomości,
- f) opłaty z tytułu służebności gruntowych w obrębie wyodrębnionych nieruchomości,
- g) wynik z pozostałej działalności operacyjnej w zakresie części wspólnych wyodrębnionych nieruchomości np. sprzedaż złomu, bezumowne korzystanie,
- h) inne – dotyczące części wspólnych wyodrębnionych nieruchomości np. najem trafostacji wbudowanych.

Osiągnięte na poszczególnych nieruchomościach wspólnych dochody, wykazuje się w sprawozdaniu rocznym jako część składową wyniku SM. W przypadku, gdy zgodnie z obowiązującymi przepisami są opodatkowane - podlegają one pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych. Przeznacza się je na eksploatację podstawową lub zasilenie funduszu remontowego odpowiednich nieruchomości – zgodnie z uchwałą uprawnionego organu SM.

3. Dochody na poziomie poszczególnych osiedli:

Są to w szczególności:

- a) dochody z opłat za miejsca postojowe usytuowane w nieruchomościach do wspólnego korzystania,

- b) opłaty za wynajem pomieszczeń administracji osiedlowych,
- c) opłaty ze sprzedaży usług remontowych, konserwacyjnych i innych wykonywanych przez pracowników danego osiedla,
- d) dochody uzyskane z pożytków z nieruchomości, a przypadające na lokale własne Spółdzielni (ADM-y),
- e) dochody uzyskane z tytułu zarządzania, administrowania wspólnotami obcymi,
- f) wynik z pozostałej działalności operacyjnej w zakresie danego osiedla,
- g) dochody z najmu trafostacji wolnostojących oraz dzierżaw terenów pod trafostacje w obrębie danego osiedla.

Osiągnięte na poziomie poszczególnych osiedli dochody wykazuje się w sprawozdaniu rocznym jako część składową wyniku SM. W przypadku, gdy zgodnie z obowiązującymi przepisami są opodatkowane, to podlegają pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych. Przeznacza się je na zasilenie osiedlowego funduszu remontowego.

4. Dochody na poziomie Spółdzielni.

Są to w szczególności:

- a) dochody z najmu lokali użytkowych i garaży wraz z przypadającymi na nie dochodami z pożytków i innych przychodów,
- b) dochody z dzierżaw gruntów stanowiących mienie do wspólnego korzystania oraz służebności gruntowych w zakresie tego mienia,
- c) dochody z najmu lokali mieszkalnych po czynszach komercyjnych,
- d) dochody ze sprzedaży w przetargu lokali mieszkalnych i użytkowych lub praw do lokali,
- e) opłaty za wykonywanie robót na terenach Spółdzielni oraz za uzgodnienia projektowe,
- f) dochody z najmu powierzchni elewacji i budynków, dachów, ogrodzeń pod reklamy stanowiących mienie Spółdzielni,
- g) wynik z pozostałej działalności operacyjnej,
- h) wynik z działalności finansowej,
- i) wynik zdarzeń nadzwyczajnych powstałych poza działalnością operacyjną,
- j) dochody ze sprzedaży usług zarządzania nieruchomościami obcymi,
- k) dochody z tytułu inkasa opłaty za posiadanie psów,
- l) ze sprzedaży usług remontowych, konserwacyjnych i innych.

Osiągnięte na poziomie Spółdzielni dochody, w przypadku gdy zgodnie z obowiązującymi przepisami są opodatkowane, podlegają pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych.

5. Podział uzyskanych dochodów.

Uzyskane dochody, po sfinansowaniu:

- kosztów działalności ZOIKS - zgodnie z uchwałą ZPCz nr 46/2007 z dnia 29.11.2007r.,
- ujemnego wyniku działalności społeczno – wychowawczej – zgodnie z uchwałą RN,
- 30% wyniku z tytułu administrowania wspólnotami przeznaczonego na fundusze ogólnosiedlowe tych osiedli które administrują wspólnotami (proporcjonalnie do powierzchni użytkowej administrowanych wspólnot),
- wydatków w zakresie wypłaty pracownikom odpraw emerytalnych i nagród jubileuszowych wraz z narzutami – zgodnie z uchwałą RN,

przeznacza się na:

- a) Fundusz Zasobowy Spółdzielni w wysokości 10%,
- b) Spółdzielczy Fundusz Remontowy w wysokości nie mniejszej niż 30%, w tym całość dochodów uzyskanych z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz z tytułu otrzymanych dywidend.

Pozostałą część dochodów przeznacza się na pokrycie działalności eksploatacyjnej nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni – proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali członków Spółdzielni. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali nie mogą korzystać z dochodów Spółdzielni.