

**R E G U L A M I N**  
**PODZIAŁU POŻYTKÓW POCHODZĄCYCH Z CZĘŚCI WSPÓLNYCH**  
**NIERUCHOMOŚCI I INNYCH DOCHODÓW OSM „PRZYSZŁOŚĆ”**  
**W OPOLU POCHODZĄCYCH Z WŁASNEJ DZIAŁALNOŚCI**  
**GOSPODARCZEJ SPÓŁDZIELNI**

**§1.**

**I. PODSTAWA PRAWNA**

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz.U. Nr 188 z 2003r., poz. 1848 z późn. zmianami) art. 76 i 77 § 1 i 2
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. Nr 119 z 2003r., poz. 1116 z późn. zmianami) art. 5 ust. 1 i 2
3. Statut Spółdzielni.

**§ 2.**

**II. RODZAJE POŻYTKÓW I INNYCH DOCHODÓW ORAZ ŹRÓDŁA ICH POZYSKIWANIA**

Spółdzielnia może uzyskiwać korzyści i inne dochody z:

1. części wspólnych nieruchomości tj.:
  - a) z wynajmu pomieszczeń wspólnych (*suszarnie, pralnie, strychy, piwnice, korytarze itp.*),
  - b) z dzierżawy gruntów,
  - c) z wynajmu powierzchni na elementach wspólnych budynków (*opłaty za szyldy, reklamy, tablice, maszty antenowe itp.*),
  - d) z innej działalności prowadzonej przez Spółdzielnię w nieruchomości stanowiącej współwłasność wszystkich właścicieli danej nieruchomości.
2. własnej działalności gospodarczej obejmującej.:
  - a) wynajem lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży,
  - b) dzierżawę gruntów i terenów niezabudowanych stanowiących mienie wspólne Spółdzielni,

- c) prowadzenie innej działalności gospodarczej w nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni,
  - d) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni oraz wykonywanie usług przez pracowników Spółdzielni na zasadach określonych w odrębnych Regulaminach.
3. Oprócz działalności wymienionej w ust. 1 i 2, Spółdzielnia realizuje zadania wynikające ze Statutu oraz działalności finansowej, których wyniki mogą stanowić inne dochody (*dochody finansowe-odsetki od depozytów bankowych, kary umowne itp.*).

### § 3.

## III. NALICZANIE I PRZEZNACZANIE POŻYTKÓW I INNYCH DOCHODÓW

1. Pożytki i inne dochody uzyskane z części wspólnej nieruchomości, o których mowa w § 2 ust. 1 przeznaczane są na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przekraczającej te wydatki, nadwyżka przypada właścicielom lokali wyodrębnionych i Spółdzielni - proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Uzyskane w ten sposób środki pieniężne Spółdzielnia przeznacza na uzupełnienie funduszu remontowego tej nieruchomości w kolejnym roku.

2. Pożytki i inne dochody uzyskane z własnej działalności gospodarczej, o której mowa w § 2 ust. 2 przypadają (po zatwierdzeniu sprawozdań finansowych Spółdzielni przez Zebranie Przedstawicieli) do podziału na poszczególne osiedla wg powierzchni użytkowej lokali należących członków Spółdzielni.

Naliczenia dokonywane są miesięcznie na 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu członka Spółdzielni i ustalane w okresach rocznych wg stanu na koniec roku (proporcjonalnie do czasu członkostwa w Spółdzielni).

Kwota pożytków i innych dochodów, po przekazaniu jej na osiedla może być przeznaczona na pokrycie wydatków związanych z utrzymaniem poszczególnych nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni pomniejszając ustaloną, w oparciu o kalkulację, wysokość opłat oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej osiedla.

Przeznaczenie środków finansowych na poszczególne nieruchomości musi się odbywać wg tych samych zasad dla wszystkich nieruchomości położonych na danym osiedlu. W przypadku, gdy Rada Osiedla przedstawi projekt planu rzeczowego niezgodny z niniejszym Regulaminem podlega on uchyleniu przez Radę Nadzorczą.

3. Właściciele lokali mieszkalnych i posiadacze własnościowego prawa do zajmowanego lokalu nie będący członkami Spółdzielni oraz osoby nie posiadające tytułu prawnego do zajmowanego lokalu uczestniczą w wydatkach na utrzymanie danej nieruchomości w pełnej, ustalonej na podstawie kalkulacji kosztów wysokości.

#### **§ 4.**

#### **IV. EWIDENCJA I PODZIAŁ POŻYTKÓW I INNYCH DOCHODÓW.**

1. Pożytki i inne dochody z części wspólnych nieruchomości Spółdzielnia ewidencjonuje oddzielnie dla każdej nieruchomości, w której one występują.  
Rozliczenie ich następuje po zakończeniu roku obrachunkowego.
2. Nadwyżka przychodów nad kosztami ich uzyskania (z części wspólnej nieruchomości) uwzględniana jest przy ustalaniu opłat na rok następny jako kwota „bilansu otwarcia” wszystkim użytkownikom lokali (z wyłączeniem najemców i osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego) na poczet należnych opłat w roku następnym.
3. Pożytki i inne dochody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia rozlicza po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego. Dodatnia różnica przychodów nad kosztami z tej działalności stanowi nadwyżkę i jest wykazywana w kalkulacji stawki opłat jako oddzielna pozycja - wynik finansowy Spółdzielni.
4. Podział wyniku finansowego z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni na poszczególne osiedla następuje wg zasad określonych w § 3 ust. 2.
5. Kwoty wynikające z podziału nadwyżki za dany rok pomniejszają członkom Spółdzielni ustalone opłaty pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości w roku następnym.
6. Dochody z działalności Spółdzielni, o których mowa w § 2 ust.3, przeznaczane są na potrzeby członków i działalność Spółdzielni, ich podział następuje uchwałą Zebrania Przedstawicieli podjętą na wniosek Zarządu.

#### **§ 5**

**Regulamin wchodzi w życie z dniem 28 września 2006r. po podjęciu Uchwały nr 429/2006 Rady Nadzorczej Opolskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Przyszłość” w Opolu w dniu 28 września 2006r.**

**Sekretarz RN**

**Jarosław Galus**

**Przewodniczący RN**

**Zbigniew Dubik**