

Regulamin

gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej "Jedenastka" w Puławach

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego przy zapewnieniu korzyści członkom. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi, pożyczkami lub dotacjami.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczo-finansowych opracowanych samodzielnie i uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość oraz sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają sprawdzeniu pod względem rzetelności i prawidłowości przez biegłych rewidentów, lustratorów lub Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Roczne sprawozdanie finansowe wraz z opinią sprawdzającego wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zebrania Członków, na którym ma być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo je przejrzeć i odpisać.
6. Aktualizacji wartości środków trwałych Spółdzielni oraz ich amortyzacji dokonuje się na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z uwzględnieniem obowiązujących przepisów. Zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami z tytułu zwrotu wkładów mieszkaniowych oraz równowartości spółdzielczego prawa do lokalu własnościowego określa odrębny regulamin.
7. Odpisy amortyzacyjne od środków trwałych, z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych przeznaczają się na finansowanie remontów.
8. Konserwacja środków trwałych obciąża koszty działalności eksploatacji.
9. Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia stosownie do potrzeb swej działalności w ramach środków przewidzianych w planach gospodarczo-finansowych.

Zasady wynagradzania ustala Rada Nadzorcza uwzględniając Kodeks Pracy, przepisy o wynagrodzeniach.

II. Działalność gospodarcza Spółdzielni.

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ewentualnie inwestycji mieszkaniowych.
2. Działalność tą Spółdzielnia rozlicza po koszcie własnym bez naliczania marży, zysku.
3. Jeżeli Spółdzielnia prowadzi więcej niż jeden rodzaj działalności w ewidencji i rozliczeniach wyodrębnia koszty Zarządu i administracji ogólnej.

§ 3

1. Inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni są finansowane ze środków własnych wniesionych przez przyszłych użytkowników lokali, dla których mają być wybudowane. Zaangażowanie środków własnych Spółdzielni w finansowanie inwestycji mieszkaniowych może nastąpić jedynie na podstawie decyzji organu uchwalającego plan gospodarczo-finansowy.
2. Spółdzielnia może z upoważnienia przyszłych użytkowników lokali, które mają być wybudowane, zaciągnąć kredyt na finansowanie inwestycji mieszkaniowych, jeśli upoważnienie to będzie złożone w formie pisemnej i będzie zawierać zobowiązanie się przyszłego użytkownika lokalu do spłacenia tego kredytu wraz z odsetkami i terminach wynikających z umowy kredytowej.
3. Kredyt zaciągany przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji mieszkaniowych nie może przekraczać najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
4. Zasady i tryb wnoszenia środków własnych przez użytkowników lokali i na pokrycie kosztów budowy, a także zasady rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali (kosztu budowy) określi regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 4

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest finansowana z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali.
2. Opłaty pobierane od użytkowników lokali mogą być niższe od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię jeśli Spółdzielnia uzyska dotację budżetową lub zapewni inne środki na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali użytkowych ustala Rada Nadzorczą.
4. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu.

§ 5

1. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
2. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię dokonywana jest korekta wymiaru opłat za używanie lokali.
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

III. Fundusze.

§ 6

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - a) udziałowy,
 - b) zasobowy,
 - c) wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - d) remontowy.
2. Fundusz udziałowy tworzy się z wpłat udziałów członków w wysokości i terminie określonym przez Statut Spółdzielni.
 - 1) Wysokość udziału określa § 12 pkt 3 Statutu Spółdzielni.
 - 2) Fundusz udziałowy służy do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni.
 - 3) Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu zwrotu udziałów członkowskich w wysokości udziału obowiązującego w dacie zwrotu.
3. Fundusz zasobowy może być tworzony z :
 - a) wpisowego wpłaconego przez członków w wysokości określonej przez Statut Spółdzielni i niepodlegającego zwrotowi w razie rezygnacji z członkostwa;
 - b) umorzeniu kredytu po rozliczeniu inwestycji;
 - c) nadwyżki przychodów nad kosztami z tytułu zbycia lokali wolnych w sensie prawnym;
 - d) nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia;
 - e) środków z tytułu przekształceń i wyodrębnień lokali;
 - f) wartości gruntów w użytkowaniu wieczystym i przekształconych w prawo własności;
 - g) pozostałych zwiększeń dotyczących majątku Spółdzielni;
 - h) funduszu aktualizacji majątku trwałego wykazanego w bilansie w odrębnej pozycji.
4. Fundusz zasobowy może ulec zmniejszeniu w razie:
 - a) pokrycia straty bilansowej Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia;
 - b) finansowania inwestycji, w wyniku której powstaje majątek Spółdzielni;
 - c) innych zmniejszeń zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej.

§ 7

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzony jest z :
 - a) wpłat członków otrzymujących mieszkania na warunkach lokatorskiego prawa do mieszkania;
 - b) spłaty kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na budownictwo mieszkaniowe;
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu w przypadku:
 - a) zwrotu wkładu w związku z ustaniem członkostwa;
 - b) rozliczeń z tytułu należności członka wobec Spółdzielni;
 - c) przekształcenia spółdzielczych lokatorskich praw do mieszkań w prawo odrębnej własności lokalu.

§ 8

1. Fundusz wkładów budowlanych w związku z ustawowym zakazem ustanawiania spółdzielczych praw własnościowych do lokali od dnia 31.07.2007r nie ulega zwiększeniu.
2. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu w przypadku :
 - a) zwrotu wkładów budowlanych;
 - b) przekształceń spółdzielczych własnościowych praw do lokali w prawo odrębnej własności lokalu.

§ 9

1. W okresie realizacji inwestycji tworzony jest fundusz zaliczek na poczet wkładów budowlanych, na który członkowie dokonują ratałnych wpłat pokrywających koszty budowy przypadające na ich lokale.
2. Fundusz zaliczek jest przejściowy i ulega stopniowej likwidacji w procesie wyodrębnienia własności lokali.

§ 10

Funduszami celowymi Spółdzielni są:

- a) fundusz remontowy z przeznaczeniem na remonty zasobów mieszkaniowych i ogrzewania budynków mieszkalnych.

§ 11

1. Fundusz remontowy obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Celem funduszu remontowego jest zabezpieczenie środków finansowych na utrzymanie zasobów w należyłym stanie technicznym.
3. Ewidencja wpływów i wydatków prowadzona jest według naliczeń (zasada memoriału).
4. Ewidencja jest prowadzona odrębnie dla każdej nieruchomości.
5. Wynik z rozliczenia środków funduszu ewidencjonowanych na poszczególnych nieruchomościach przechodzi na następny rok obrotowy.
6. Podstawowym źródłem przychodów funduszu są wpłaty wnoszone przez właścicieli lokali mieszkalnych, członków posiadających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych i osób niebędących członkami, posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych.
7. Środki funduszu mogą pochodzić również z:
 - a) nadwyżki bilansowej;
 - b) z innych źródeł.
8. Zasady tworzenia, wydatkowania i ewidencjonowania środków z funduszu remontowego określają odrębne przepisy.

§ 12

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
PKD-6832 Z obsługa nieruchomości.

1. Powyższy przedmiot działalności Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni a także nieruchomościami wyodrębnionymi, których własność na podstawie ustawy nabyli członkowie Spółdzielni.
2. Zadania określone w Statucie Spółdzielni realizuje poprzez:
 - a) utrzymanie budynków mieszkalnych w należyтым stanie technicznym,
 - b) utrzymanie mienia Spółdzielni w należyтым stanie technicznym,
 - c) utrzymanie terenów przyległych do budynków,
 - d) dostarczenie mediów do lokali (energia cieplna, woda i kanalizacja, wywóz nieczystości, domofon, dostarczenie sygnału telewizyjnego).

§ 13

1. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami, których jest właścicielem lub współwłaścicielem na zasadach poniżej określonych.
2. Koszty działalności Spółdzielni finansuje środkami z opłat eksploatacyjnych na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w częściach przypadających na lokale w danej nieruchomości, według zasad zawartych w treści art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Zasady, o których mowa w ust. 4 dotyczą także najemców lokali mieszkalnych oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego, z wyłączeniem prawa do pożytków, jakie przysługują członkom Spółdzielni.
4. Zasady podziału kosztów i ustalania opłat eksploatacyjnych reguluje odrębny regulamin Spółdzielni.
5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty danej nieruchomości w roku następnym.

§ 14

Zarządzanie nieruchomościami w całości nabytymi przez członków od Spółdzielni odbywa się na zasadach uregulowanych w ustawie o własności lokali.

§ 15

1. Działalność w zakresie gospodarki majątkiem spółdzielczym regulują umowy z odbiorcami usług z tytułu:
 - a) najmu lokali użytkowych,
 - b) dzierżawy gruntów,
 - c) wynajmowania powierzchni pod reklamę,
 - d) wynajmowania miejsc parkingowych.
2. Przychody i koszty z wynajmu majątku Spółdzielni są planowane w rocznych planach gospodarczo-ekonomicznych i uchwalane przez Radę Nadzorczą.
3. Stawki opłat dla poszczególnych najemców ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 16

1. Budowanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali realizuje się w Spółdzielni zgodnie ze Statutem.
2. Zasady i tryb wnoszenia wkładów zaliczkowych określają umowy o budowę lokalu zawarte z członkami Spółdzielni ubiegającymi się o ustanowienie własności lokalu oraz Statut Spółdzielni.
3. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie kosztów budowy następuje wg regulaminów uchwalonych przez Radę Nadzorczą, tworzonych przez Zarząd dla każdego zadania inwestycyjnego.
4. W razie zaangażowania środków obrotowych w pierwszej fazie inwestycji (zakup gruntu, dokumentacja) odsetki otrzymane od lokat z działalności inwestycyjnej zwiększają przychody finansowe Spółdzielni.

§ 17

Na podstawie prowadzonej ewidencji w zakresie kosztów i przychodów Spółdzielnia sporządza:

- wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkaniowych,
- wynik gospodarki mediami,
- wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni.

§ 18

1. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, która to różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Wynik ten nie jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni i rozlicza się go poprzez rozliczenia międzyokresowe kosztów.

§ 19

1. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie.
2. Wynik z rozliczenia mediów podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali.

§ 20

Różnice powstałe pomiędzy pobranymi zaliczkami a rzeczywistymi kosztami zużycia mediów podlegają rozliczeniu z lokatorem w zależności od tego czy wskazują nadwyżkę opłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami czy nadwyżkę kosztów nad opłatami zaliczkowymi.

§ 21

1. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej jest różnicą pomiędzy przychodami i kosztami z tej działalności.
2. Otrzymane przychody z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającemu opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.
3. Na wynik z pozostałej działalności gospodarczej składa się również:
 - wynik z pozostałej działalności operacyjnej,
 - wynik z działalności finansowej.

§ 22

Sumę pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej, wykazuje się w sprawozdaniu rocznym jako część składową wyniku finansowego Spółdzielni i po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych oraz zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie przeznaczają się na zwiększenie przychodów poszczególnych nieruchomości lub zasilenie środków funduszu remontowego ewidencjonowanych dla danej nieruchomości.

§ 23

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia. *18.05.2008r.*

Sekretarz Rady
Nadzorczej

Polak
Kazimiera Polak

Przewodniczący Rady
Nadzorczej

Kaldonek
Stefania Kaldonek