

REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIAST” W ZŁOTOWIE

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16.09.1982r Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. nr 188 poz.1848 z 2003r z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. nr 119 poz 1116 z 2003r. z późniejszymi zmianami).
3. Statut Spółdzielni mieszkaniowej „PIAST” w Złotowie
4. Ustawa z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. nr 76 poz.694 z 2002r. z późniejszymi zmianami).
5. Ustawa z dnia 15.02.1992r o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. nr 54 poz.654 z późniejszymi zmianami).

II. Postanowienia ogólne

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków. Działalność spółdzielni jest finansowana:
 - funduszami własnymi spółdzielni,
 - wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi członków,
 - przychodami ze świadczonych usług,
 - innymi środkami finansowymi.Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć, uchwalonej przez Walne Zgromadzenie Członków.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów rzeczowo-finansowych określających:
 - cele i zadania rzeczowe,
 - wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
 - źródła finansowania nakładów.Określenie szczegółowych zasad i trybu opracowywania projektów planów oraz uchwalanie tych planów należy do właściwości Rady Nadzorczej.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd spółdzielni.
4. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo spółdzielcze. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.

Roczne sprawozdanie finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta (jeżeli było przez niego badane) wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków w celu umożliwienia członkom spółdzielni zapoznania się z nim,

5. Ustalenie podziału nadwyżki finansowej lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.
6. Pożytki i inne przychody z nieruchomości mienia wspólnego Spółdzielni przeznacza się w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnej oraz na prowadzenie działalności oświatowo- kulturalnej a część przekraczająca te wydatki przysługuje każdemu członkowi Spółdzielni proporcjonalnie do udziałów lub powierzchni użytkowej zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków
7. Prawo do pożytków danej nieruchomości przysługuje ich właścicielom proporcjonalnie do ich udziałów w tej nieruchomości po pokryciu kosztów utrzymania tych pożytków.
8. Działalność operacyjna i finansowa (w rozumieniu określonym art. 42 ustawy o rachunkowości) jest ewidencjonowana i rozliczana w podziale na działalności (inwestycje mieszkaniowe, gospodarka zasobami mieszkaniowymi, działalność gospodarcza), z którymi wiążą się poszczególne operacje.
9. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych przepisami powszechnie obowiązującymi.
10. Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się na podstawie planu amortyzacji, określającego stawki i kwoty rocznych odpisów dla poszczególnych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych.
 - a) odpis amortyzacyjny środka trwałego danej nieruchomości obciąża kosztem poszczególną nieruchomość, a odpisy amortyzacyjne dotyczące środków majątku wspólnego Spółdzielni, obciąża się wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych proporcjonalnie do udziału wg m²p.u.
 - b) Środki trwałe należące do grupy rodzajowych takich jak: budynki, urządzenia techniczne zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych finansowanych funduszem wkładów mieszkaniowych, budowlanych oraz zasobowym, podlegają wyłącznie umorzeniu, które pomniejsza odpowiednio fundusze finansujące wartość tych środków trwałych.
11. Koszty remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych danej nieruchomości są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych danej nieruchomości.
12. Koszty remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych zaliczanych do mienia ogólnospółdzielczego rozlicza się jako koszt pośredni w momencie poniesienia i obciąża się wszystkich użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych proporcjonalnie do udziału wg m²p.u.w

13. Koszty modernizacji budynków mieszkalnych i urządzeń technicznych oraz obiektów infrastruktury bezpośrednio z nimi związanych przypadające na lokale:

- a) na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, są finansowane uzupełniającymi wpłatami członków na wkłady mieszkaniowe lub budowlane oraz uzupełnieniem funduszu zasobów mieszkaniowych,
- b) stanowiące odrębną własność, są finansowane uzupełniającymi wpłatami właścicieli lokali położonych w modernizowanych budynkach,
- c) wynajmowane oraz zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni są finansowane środkami funduszu zasobowego spółdzielni,

Koszty modernizacji budynków niemieszkalnych oraz obiektów infrastruktury technicznej, nie związanej bezpośrednio z budynkami mieszkalnymi, są finansowane środkami funduszu zasobowego Spółdzielni.

14. Środki na inwestycje, które mają służyć potrzebom własnym Spółdzielni, a w szczególności użytkownikom lokali, nie związane z lokalami mieszkalnymi, pochodzą ze środków funduszu zasobowego Spółdzielni i są określone przez Radę Nadzorczą w uchwale dotyczącej zatwierdzenia rzeczowo-finansowego planu remontów mienia ogólnospółdzielczego na dany rok.
15. Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia (płace podstawowe, dodatki, premie, nagrody itp.) w ramach uchwały planu rzeczowo-finansowego zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.
Zasady wynagrodzenia określa zakładowy układ zbiorowy pracy ustanawiany według zasad i w trybie określonym przepisami Kodeksu pracy.

III. Działalność spółdzielni

1. Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:
 - a) inwestycji mieszkaniowych i o innym przeznaczeniu,
 - b) gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalami o innym przeznaczeniu,
 - c) gospodarki cieplnej,
 - d) społecznym i oświatowo-kulturalnym.
2. Działalności wymienione w ust. 1.pkt a,b,c prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków są rozliczane z członkami według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię na poszczególnych nieruchomościach .
Działalność wymieniona w ustępie 1 pkt. d jest rozliczana wg kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię .
3. Jeśli niektóre rodzaje działalności są prowadzone w celu osiągnięcia dochodu, to koszty i przychody tych działalności wyodrębnia się ewidencyjnie od kosztów i przychodów działalności rozliczanej według ust. 1. pkt b i c.
4. Koszty zarządu i administracji ogólnej są dzielone na zasoby mieszkaniowe, lokale użytkowe, garaże i dzierżawę. Podziału kosztów zarządu i administracji ogólnej na poszczególne wyodrębnione jednostki dokonuje się proporcjonalnie udziałem lub wg m² p.u., uchwalanym przez Radę Nadzorczą a na koniec roku dokonuje się korekty kosztów zachowując ich ustalenia zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych (art. 15.pkt2)

5. Inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni są prowadzone z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

- Założeń organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć, uchwalonych przez Walne Zgromadzenie.
- planów rzeczowo-finansowych inwestycji,
- zezwolenia na budowę uzyskanego zgodnie z przepisami Prawa budowlanego,
- zasad rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali, uchwalony przez statutowo uprawniony organ Spółdzielni,
- zawartych przez Spółdzielnię umów o budowę lokali.

Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych powinny rozstrzygać m.in.:

- krąg osób (nabywców) , na rzecz których ustanowione będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
- standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali,
- źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali , kredyt bankowy , inne źródła),
- organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

Plan rzeczowo – finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 m-cy od dnia oddania budynku do użytkowania.

6. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

- obowiązków ustawowych Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
- struktury organizacyjnej Spółdzielni uchwalonej przez Radę Nadzorcza,
- planów rzeczowo-finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, uchwalony przez statutowo uprawniony organ Spółdzielni.

Wymiar opłat za używanie lokali oraz rozliczenia kosztów gospodarki są dokonywane w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi. Jeśli jednak w ciągu roku następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów, w porównaniu do wcześniej zakładanych, to dokonywana jest korekta planu rzeczowo-finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami na pokrycie tych kosztów , zwiększa odpowiednio koszty lub przychody roku następnego.

Zasada ta nie dotyczy kosztów opłat związanych z dostawą wody i odprowadzenia ścieków, jeśli ich rozliczenie następuje na podstawie wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach.

Rozliczanie, o którym mowa wyżej jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości, na podstawie regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i kanalizacji.

Rozliczanie poniesionych kosztów za energię elektryczną na garażach następuje raz w roku na koniec roku kalendarzowego, poprzez komisyjne odczytanie stanów liczników indywidualnych i rozliczanie niedoborów wynikających z poniesionych kosztów wg zużycia a suma odczytanych liczników.

7. Gospodarka ciepła jest prowadzona zgodnie z zapisami regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej w zasobach spółdzielni mieszkaniowej „Piast”
8. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
 - merytorycznego programu tej działalności uchwalonego przez statutowo uprawniony organ Spółdzielni,
 - planów rzeczowo-finansowych,

Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, pokrywane są w ramach opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni oraz środków pozyskiwanych z zewnątrz (np. dotacje samorządu terytorialnego) oraz z przychodów własnych tej działalności (opłaty indywidualne za niektóre rodzaje świadczeń i usługi). Koszty utrzymania lokali związanych tą działalnością są pokrywane dochodami uzyskiwanymi z najmu lokali użytkowych .

IV. Fundusze

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:
 - udziałowy,
 - zasobowy,
 - wkładów budowlanych,
 - wkładów mieszkaniowych,
 - remontowy zasobów mieszkaniowych
 - fundusz remontowy rezerwowo/specjalny/
 - Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.

Tworzenie innych funduszy jest możliwe, jeśli przewidują to przepisy ustawowe lub statut Spółdzielni.

1.1. Fundusz zasobowy.

Fundusz zasobowy powstaje z:

- wpłat wpisowego wniesionych przez członków do dnia ,
- równowartości przejętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych - finansowanych ze środków własnych Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
- przedawnionych lub umorzonych zobowiązań Spółdzielni,
- spłaconych kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na sfinansowanie budowy lub zakupu środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych oraz spłaconych kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na budowę lokali na potrzeby własne Spółdzielni oraz lokali na wynajem,

- odpisów amortyzacyjnych środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
- przeniesienia skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię,
- nadwyżek bilansowych Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków,
- innych przychodów.

Fundusz zasobowy pomniejsza się o:

- równowartość środków trwałych przekazanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię,
- równowartość cofniętego Spółdzielni umorzenia kredytu,
- równowartość umorzenia środków trwałych nie podlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
- przeniesienie skutków rewaluacji/przeszacowania/ środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię,
- straty bilansowe Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków,
- przeniesienia praw spółdzielczych lokatorskich i własnościowych do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności.

Wolne środki funduszu zasobowego wykorzystywane są na zaspokojenie zapotrzebowania Spółdzielni na środki obrotowe.

Zaangażowanie środków funduszu zasobowego w formie udziałów (akcji) Spółdzielni w innych podmiotach gospodarczych jest możliwe, jeśli:

- przystąpienie Spółdzielni do podmiotu jest usankcjonowane uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków,
- kwota zaangażowania określona została uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków.

Jeśli posiadane przez Spółdzielnię środki funduszu udziałowego i zasobowego są większe od bieżących potrzeb związanych z działalnością Spółdzielni, to nadwyżki te są wykorzystywane na:

- lokaty terminowe w banku,
- zakup obligacji skarbu państwa,
- inne formy lokat kapitałowych.

1.2. Fundusz wkładów budowlanych.

Fundusz wkładów budowlanych powstaje z:

- wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni,
- środków funduszu zasobowego w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe przenoszonych na poczet wkładów budowlanych,
- zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego przenoszonego w związku z przekształceniem prawa do lokalu,
- uzupełnień wkładów budowlanych z tytułu modernizacji budynku,
- waloryzacji wkładów budowlanych w związku ze zdaniem lokalu Spółdzielni,
- aktualizacji środków trwałych wg powszechnie obowiązujących przepisów.

Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu :

- zwrotu wkładów budowlanych,
- zaliczenia wkładu budowlanego na poczet wymagalnych zobowiązań członka,
- należnych przez członka wkładów budowlanych z tytułu spłat ratalnych,
- uznania skutków zmniejszenia wartości lokali w wyniku zmniejszenia ich wartości rynkowej
- przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na prawo odrębnej własności,
- umorzenia wkładu budowlanego zasobów mieszkaniowych nie podlegających amortyzacji i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wycen.

Wielkość wymaganych wkładów budowlanych, jakie są zobowiązani wносить członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów, określają odrębne przepisy.

1.3. Fundusz wkładów mieszkaniowych.

Fundusz wkładów mieszkaniowych powstaje z:

- wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków,
- należnych wniesionych przez członka wkładów mieszkaniowych z tytułu spłat ratalnych,
- waloryzacji w związku z przekształceniem prawa do lokalu, - waloryzacji w związku ze zdaniem lokalu Spółdzielni,
- aktualizacji wartości środków trwałych wg powszechnie obowiązujących przepisów.

Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu :

- zwrotu wkładów mieszkaniowych,
- zaliczenia wkładu mieszkaniowego członka na poczet wymagalnych zobowiązań,
- przeniesienia wkładu mieszkaniowego na poczet wkładu budowlanego,
- przeniesienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na prawo własności,
- umorzenia wkładów zasobów mieszkaniowych i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

Środki funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych są gromadzone na rachunku bankowym i mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie kosztów budowy lokali dla członków, którzy je wniesli. Jeśli wniesione przez członków wpłaty na poczet wymaganych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych przewyższają bieżąco ponoszone przez Spółdzielnię koszty inwestycji i możliwe jest wykorzystywanie tych nadwyżek jako lokat terminowych w banku, to oprocentowanie od tych lokat jest zapisywane na dobro wkładów członków, którzy wniesli wpłaty z nadwyżką.

1.4. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych:

Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzy się z:

- odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi; wysokość tych odpisów ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni,
- innych środków określonych odrębnymi przepisami.

Środki funduszu mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie zaliczonych do obowiązków Spółdzielni remontów zasobów mieszkaniowych (budynków oraz budowli i urządzeń technicznych związanych z budynkami).

1.5. Fundusz remontowy rezerwowy / specjalny /:

Fundusz remontowy rezerwowy/ specjalny/ tworzony jest z :

- nadwyżki bilansowej spółdzielni zgodnie z decyzją Walnego,

Środki funduszu remontowego rezerwowego wydatkowane są w oparciu o uchwalony przez Radę Nadzorczą plan finansowo-gospodarczy Spółdzielni na dany rok.

1.6. Fundusz Świadczeń socjalnych :

Zasady tworzenia i dysponowania środkami funduszu świadczeń socjalnych określają odrębne przepisy.

V. Postanowienia końcowe

1. Spółdzielnia może tworzyć rezerwę na należności określone w art. 35d Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. nr 76, poz. 694), jeśli należności te powstały z tytułu:
 - 1) umowy najmu lokalu użytkowego
 - 2) umowy o dostawy i usługi.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” w Złotowie w dniu 30.11.2017r. Uchwałą 26 /2017 oraz Uchwałą nr 5 / 2020 z 27 stycznia 2020 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej
SM „PIAST” w Złotowie

Przewodniczący Rady Nadzorczej
SM „PIAST” w Złotowie

.....

.....