

# REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIAST” W ZŁOTOWIE

## I. 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, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie Członków.  
Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej
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 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. Jeżeli uzyskane przez Spółdzielnię przychody z czynszów najmu lokali użytkowych są większe od przypadających na te lokale kosztów gospodarki tymi lokalami, to nadwyżka po opodatkowaniu pomniejsza koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

7. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej 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 mieszkania.
8. Prawo do pożytków z nieruchomości wspólnej przysługuje ich właścicielom proporcjonalnie do ich udziału w tej nieruchomości po pokryciu kosztów utrzymania tych pożytków.
9. 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. Wynik działalności operacyjnej i finansowej związanej z inwestycjami mieszkaniowymi zwiększa koszty lub przychody działalności inwestycyjnej.  
Wynik działalności operacyjnej i finansowej związany z gospodarką zasobami mieszkaniowymi zwiększa koszty lub przychody jej gospodarki. Pozostały wynik działalności operacyjnej i finansowej rozlicza się jako wynik finansowy Spółdzielni.
10. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych przepisami powszechnie obowiązującymi.
11. Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się na podstawie planu amortyzacji, określającego stawki i kwoty rocznych odpisów dla poszczególnych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych. Odpis amortyzacyjny obciąża kosztem poszczególną nieruchomość, a koszty odpisów amortyzacyjnych dotyczących środków majątku wspólnego S-ni obciąża się proporcjonalnie do udziału według m<sup>2</sup>.
12. Koszty remontów środków trwałych – z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych - obciążają koszty działalności, które środki te służą.
13. Koszty włączonych do obowiązków Spółdzielni remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych danej nieruchomości są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych. Koszty modernizacji budynków, budowli i urządzeń technicznych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych przypadające na lokale:
  - na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu są finansowane uzupełniającymi wpłatami członków na wkłady mieszkaniowe lub budowlane,
  - stanowiące odrębną własność są finansowane uzupełniającymi wpłatami właścicieli lokali położonych w modernizowanych budynkach.
14. Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia ( płace podstawowe, dodatki, premie, nagrody itp.) w ramach uchwały planów rzeczowo-finansowych – załącznik nr 1  
Zasady wynagrodzenia określa zakładowy układ zbiorowy pracy ustanawiany według zasad i w trybie określonym przepisami Kodeksu pracy.

## II. 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 ciepłej,
  - d) społecznym i oświatowo-kulturalnym.
2. Działalności wymienione w ust. II.1. prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków są rozliczane z członkami według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię na poszczególnych nieruchomościach.  
Działalność wymieniona w ustępie II pkt.1 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. II.2.
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 z wskaźnikiem procentowym, 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.15.2)
5. Inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni są prowadzone z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
  - zasad 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 ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.
6. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

- obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
- struktury organizacyjnej Spółdzielni uchwalonej przez Radę Nadzorczą,
- 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 danej nieruchomości 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, a różnice z tego tytułu są rozliczane indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.

Rozliczanie, o którym mowa wyżej jest dokonywane odrębnie dla każdej nieruchomości.

7. Gospodarka cieplna (wytwarzanie energii cieplnej oraz jej dostarczenie do lokali) jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

- ustawy Prawo energetyczne,
- planów rzeczowo-finansowych gospodarki cieplnej,
- zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody.

Wymiar opłat i rozliczenia kosztów gospodarki cieplnej są dokonywane w okresach rocznych liczonych od stycznia do grudnia. Jeśli jednak w okresie rozliczeniowym następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów w porównaniu do wcześniej zakładanych, to dokonywana jest korekta planu finansowego gospodarki cieplnej oraz wymiaru opłat.

Rozliczenie finansowego wyniku gospodarki cieplnej dokonuje się w oparciu o Regulamin rozliczeń kosztów energii cieplnej.

Różnica między faktycznymi kosztami dostawy ciepła a zaliczkowo pobranymi od użytkowników lokali opłatami za centralne ogrzewanie oraz podgrzanie wody jest rozliczana indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali. W przypadku nadpłaty Spółdzielnia zwraca różnicę użytkownikowi lokalu. W przypadku nadwyżki kosztów, użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę w terminie określonym przez Spółdzielnię.

Rozliczenie jest dokonywane oddzielnie dla każdego węzła.

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, nie znajdujące pokrycia w środkach pozyskiwanych z zewnątrz (np. dotacje samorządu terytorialnego) oraz przychodach własnych tej działalności (opłaty indywidualne za niektóre rodzaje świadczeń i usługi), są finansowane dochodami uzyskiwanymi z najmu lokali użytkowych.

### III. Fundusze

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:

- udziałowy,
- zasobowy,
- wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- remontowy zasobów mieszkaniowych,
- świadczeń socjalnych.

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

2. Fundusz udziałowy powstaje z wpłat udziałów członkowskich i jest przeznaczony na pokrycie ewentualnych strat bilansowych Spółdzielni.

3. Fundusz zasobowy powstaje z:

- wpłat wpisowego wnoszonych przez członków,
- 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,
- przeniesienia części różnicy między kwotą wkładów budowlanych wnoszonych przez członków przekształcających spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali na własnościowe a ich zwaloryzowanymi wkładami mieszkaniowymi, odpowiadającej kwocie umorzeń kredytowych związanych z tymi lokalami; zasada ta dotyczy również zwolnionych do dyspozycji Spółdzielni mieszkań lokatorskich przydzielanych nowym użytkownikom na warunkach własnościowych,
- 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 środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię,
- straty bilansowe Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków.

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

Zaangażowanie środków funduszu zasobowego w finansowanie kosztów budowy lub utrzymania lokali objętych tytułem spółdzielczego prawa do lokalu jest możliwe tylko w formie pożyczki wewnętrznej, na podstawie decyzji Rady Nadzorczej określającej m.in. warunki pożyczki (termin spłaty, wysokość oprocentowania).

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.

4. 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.

O sposobie wykorzystania nadwyżek środków funduszu udziałowego i zasobowego decyduje Rada Nadzorcza Spółdzielni.

5. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych powstaje z:

- wpłat gotówkowych wnoszonych przez członków na poczet wkładów mieszkaniowych lub budowlanych wymaganych dla ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu.

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

Środki funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych są gromadzone na odrębnym rachunku bankowym i mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie kosztów budowy lokali dla członków, którzy je wnieśli. 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 wnieśli wpłaty z nadwyżką.

6. 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). Środki funduszu remontowego są gromadzone na odrębnym koncie.

Nie wydane środki z funduszu remontowego zostają przeznaczone na pokrycie kosztów w roku następnym.

Fundusz nie podlega zwrotowi dla lokatora zbywającego dany lokal mieszkalny.

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

#### **IV. 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 dostawę i usługi.
2. Decyzje o uznaniu za nieściągalne od poszczególnych dłużników należności Spółdzielni z tytułów, o których mowa w ust. IV.1., podejmuje Rada Nadzorcza. Uznanie należności za nieściągalną jest równoznaczne z jej umorzeniem w ciężar rezerwy, o której mowa w ust. IV.1., a jeśli wielkość tej rezerwy jest niższa od umorzonych należności, to różnica polega rozliczeniu w ramach wyniku bilansowego spółdzielni na koniec roku.
3. Uznanie za nieściągalne należności Spółdzielni od członków z tytułów związanych ze spółdzielczym prawem do lokalu (opłaty za użytkowanie lokalu) stanowi podstawę do zastosowania przez Radę Nadzorczą sankcji organizacyjnych w stosunku do danego członka, przewidzianych w statucie Spółdzielni.  
Jeśli w skutek zastosowania tych sankcji ustanie spółdzielcze prawo o lokalu, to należność Spółdzielni powinna być potrącona z kwot wkładu ( równowartość prawa do lokalu) związanego z lokalem, do którego ustało to prawo, a jeśli kwota wkładu ( równowartość prawa do lokalu) jest niższa od należności Spółdzielni, to różnica podlega rozliczeniu w ramach wyniku bilansowego Spółdzielni na koniec roku.
4. Spółdzielnia może ograniczyć swoje roszczenia finansowe w stosunku do członka z tytułu różnicy między wymaganym wkładem budowlanym a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym, w związku z przekształceniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, jeśli możliwość taka jest przewidziana w statucie Spółdzielni.  
Ograniczenie roszczeń finansowych Spółdzielni z tytułu wkładu budowlanego wymaganego dla danego lokalu nie może dotyczyć obciążającego dany lokal zadłużenia z tytułu kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na finansowanie kosztów budowy lokalu wraz z odsetkami oraz kwot umorzonego kredytu, które Spółdzielnia jest obowiązana zwrócić do budżetu państwa w związku z przekształceniem uprawnień lokatorskich na własnościowe.

5. W przypadku ustanawiania spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania w trybie art. 15 ust.1 lub 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, mimo nie zachowania rocznego terminu na złożenie deklaracji członkowskiej przez osobę bliską zamieszkującą z byłym członkiem w tym lokalu Spółdzielnia ogranicza swoje roszczenia z tytułem wymaganego wkładu mieszkaniowego do kwoty wkładu należnego z tytułu wcześniej wygasłego prawa do tego lokalu – jest możliwość taka przewidziana w statucie Spółdzielni.
  
6. W przypadku ponownego ustanawiania spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz osoby, której prawo do tego lokalu wygasło wskutek wykluczenia jej z Spółdzielni, Spółdzielnia może ograniczyć swoje roszczenia z tytułu wkładu wymaganego na dzień ponownego ustanawiania prawa do lokalu do kwoty wkładu należnego z tytułu wcześniej wygasłego prawa do tego lokalu – jest możliwość taka przewidziana w statucie Spółdzielni.

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” w Złotowie w dniu 28 stycznia 2010r. uchwałą nr 3/2010