

REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ Spółdzielni Mieszkaniowej „PŁYTA” w Przemyślu.

I. Podstawa prawna

§ 1

Działalność finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej określona jest w:

1. Ustawie z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.),
2. Ustawie z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.),
3. Ustawie z dnia 14.06.2007r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw.
3. Ustawie z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2002r. Nr 76 poz. 694 z późn. zm.),
4. Ustawie z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 54, poz. 654 z późn. zm.),
6. Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „PŁYTA” w Przemyślu.
7. Regulaminach wewnętrznych Spółdzielni Mieszkaniowej „PŁYTA” w Przemyślu.

II. Postanowienia ogólne

§ 2

Regulamin określa zasady gospodarki finansowej Spółdzielni oraz sposób tworzenia i wydatkowania funduszy w Spółdzielni.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku ekonomicznego w interesie swoich członków. Działalność Spółdzielni jest finansowana:
 - a) funduszami własnymi spółdzielni
 - b) wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi członków
 - c) przychodami za świadczone usługi
 - d) innymi środkami finansowymi /np. dotacje, darowizny, kredyty/
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów rzeczowo-finansowych. Uchwalanie tych planów należy do właściwości Rady Nadzorczej.
4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Zasady ewidencji księgowej określają Zakładowe Zasady (Polityka) Rachunkowości ZZ(P)R zatwierdzone przez Zarząd spółdzielni.
5. Spółdzielnia nie ma obowiązku corocznego badania sprawozdania finansowego (zgodnie z art. 64 ust.1 pkt.4 ustawy o rachunkowości).
6. W Spółdzielni raz na trzy lata przeprowadzana jest lustracja, zgodnie z ustawą Prawo Spółdzielcze.
7. Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia w ramach uchwalanych

planów rzeczowo-finansowych. Zasady wynagradzania określa Regulamin Wynagradzania Pracowników SM „PŁYTA” ustanawiany według zasad i w trybie określonym przepisami Kodeksu Pracy.

III. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM)

§ 4

Koszty GZM:

1. Podstawą do określenia kosztów są:

- a) spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
- b) prawo odrębnej własności lokalu,
- c) nieruchomości wspólne,
- d) mienie Spółdzielni,
- e) działalność społeczno, oświatowo-kulturalna.
- f) inne

2. Do kosztów związanych z utrzymaniem lokalu zalicza się w szczególności:

- 1) koszty centralnego ogrzewania,
- 2) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
- 3) koszty wywozu śmieci,
- 4) koszty remontów i konserwacji.

3. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zalicza się w szczególności:

- 1) koszty centralnego ogrzewania,
- 2) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
- 3) koszty wywozu śmieci,
- 4) opłaty za podatek od nieruchomości obciążające tę nieruchomość,
- 5) koszty ubezpieczenia budynku,
- 6) koszty obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji technicznych, określonych w prawie budowlanym,
- 7) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych,
- 8) koszty konserwacji budynku,
- 9) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
- 10) koszty utrzymania terenów zielonych i dróg osiedlowych,
- 11) koszty utrzymania i konserwacji domofonów,
- 12) inne.

4. Koszty wymienione w ust. 3 powiększa się o przypadającą na nieruchomość część kosztów zarządzania.

5. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, zalicza się koszty wymienione w ust. 3 oraz inne wydatki poniesione przez Spółdzielnię.

§ 5

Przychody GZM:

1. Podstawowymi przychodami są:

- a) opłaty eksploatacyjne członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
- b) opłaty właścicieli posiadających prawa odrębnej własności lokali,
- c) czynsz najmu lokali mieszkalnych,
- d) pożytki z nieruchomości wspólnej,
- e) pozostałe przychody operacyjne z nieruchomości,
- f) przychody finansowe z nieruchomości,

- g) opłaty za media,
- h) opłaty z tytułu podatku od nieruchomości.
- i) inne

2. Do pożytków z nieruchomości wspólnej zalicza się między innymi:

- a) dochody z reklam na ścianach, dachach,
- b) wynajem pomieszczeń wspólnych,

Pożytki z nieruchomości wspólnych przeznacza się na pokrycie wydatków tej nieruchomości związanych z eksploatacją i utrzymaniem.

IV. Koszty i przychody działalności gospodarczej Spółdzielni

§ 6

1. Podstawą do określenia kosztów są:

- a) pomieszczenia wynajmowane na podstawie umowy cywilno- prawnej i innej umowy (reklamy, powierzchnia dachu, itp.)
- b) pomieszczenia własne Spółdzielni
- c) inne

2. Do kosztów związanych z utrzymaniem lokali i mienia zalicza się:

- a) koszty centralnego ogrzewania,
- b) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
- c) koszty wywozu śmieci,
- d) koszty remontów i konserwacji.
- e) opłaty za podatek od nieruchomości,
- f) koszty ubezpieczenia,
- g) koszty obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji technicznych, określonych w prawie budowlanym,
- h) koszty energii elektrycznej,
- i) koszty sprzątnia,
- j) koszty utrzymania terenów zielonych i dróg osiedlowych,
- k) koszty zarządzania.
- m) inne

3. Przychody Spółdzielni to:

- a) czynsze najmu lokali, dzierżaw terenu, reklam na podstawie umów cywilno-prawnych i czynsze na podstawie innych umów,
- b) opłaty za media,
- c) pożytki z mienia Spółdzielni,
- d) pozostałe przychody operacyjne Spółdzielni,
- e) dzierżawa gruntów niezabudowanych stanowiących mienie Spółdzielni,
- f) przychody finansowe Spółdzielni,
- g) inne.

V. Rozliczenie wyniku Spółdzielni

§ 7

1. Różnica między kosztami, a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, dla których Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości, zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.

2. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.

3. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Zasila m.in. gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i fundusze Spółdzielni.
4. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
 - a) fundusz zasobowy,
 - b) fundusz udziałowy,
 - c) funduszy własnych spółdzielni według następującej kolejności: funduszu remontowego spółdzielni, wyodrębnionego funduszu remontowego, Zakładowego funduszu Świadczeń Socjalnych.
5. Pokrycie straty obciążającej fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

VI. Zasady Finansowania Działalności Spółdzielni

§ 8

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z :
 - a) regulaminów:
 - rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - indywidualnego rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej,
 - b) obowiązków spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
 - c) planów rzeczowo –finansowych Spółdzielni,
 - d) struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - e) Zakładowych Zasad /Polityki /Rachunkowości.
2. Opłaty eksploatacyjne za używanie lokali oraz rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi /GZM/ są dokonywane zgodnie z uchwalonymi regulaminami. Jeśli jednak w ciągu roku następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów, w porównaniu do wcześniej zakładanych, to dokonywana jest korekta planu rzeczowo-finansowego oraz korekta wymiaru opłat za używanie lokali.

§ 9

Inwestycje

Angażowanie środków własnych spółdzielni na finansowanie kosztów inwestycji jest możliwe tylko w formie pożyczki wewnętrznej na podstawie decyzji Rady Nadzorczej określającej warunki pożyczki (m.in. wysokość pożyczki, termin spłaty , wysokość oprocentowania) Poniesione przez spółdzielnię nakłady na inwestycje zaniechane rozlicza się w wyniku finansowym Spółdzielni.

§ 10

Działalność społeczna i oświatowa-kulturalna.

1. Działalność powyższa jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z :
 - a) merytorycznego programu działalności,
 - b) planów rzeczowo –finansowych.
2. Działalność finansowana jest z funduszu eksploatacyjnego spółdzielni.

VII. Fundusze Spółdzielni.

§ 11

Spółdzielnia tworzy fundusze:

1. udziałowy,

2. zasobowy,
3. wkładów mieszkaniowych,
4. wkładów budowlanych,
5. remontowy,

§ 12

1. Fundusz udziałowy:

1.1 Tworzony jest z wpłat udziałów członków w wysokościach określonych w Statucie Spółdzielni.

1.2 Fundusz udziałowy zmniejszany jest z tytułu:

- a) zwrotu udziałów członkowskich,
- b) pokrycia strat bilansowych Spółdzielni.

1.3 Zwroty udziałów dokonywane są w kwotach nominalnych i po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.

2. Fundusz zasobowy:

2.1 Tworzony jest z :

- a) wpisowego wnoszonego przez członków,
- b) równowartości otrzymanych nieodpłatnie zasobów mieszkaniowych, a także przyjętych do eksploatacji środków trwałych nie mieszkaniowych, wartości niematerialnych i prawnych,
- c) nadwyżek bilansowych Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,
- d) równowartości skutków wzrostu wartości środków trwałych w wyniku przeszacowania,
- e) innych źródeł.

2.2 Fundusz zasobowy pomniejsza się o:

- a) równowartość środków trwałych przekazanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię,
- b) spłaty umorzeń kredytu bankowego w związku z przeniesieniem własności lokali,
- c) równowartość umorzenia środków trwałych nie podlegających amortyzacji , jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub własnościowych /budynki/,
- d) spadek wartości środków trwałych , których nabycie sfinansowano funduszem zasobowym,
- e) straty bilansowe Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia.

2.3 Wolne środki funduszu zasobowego / np. wpisowe / mogą być wykorzystane na zaspokojenie bieżącej działalności Spółdzielni lub na wstępne finansowanie inwestycji.

Decyzje w sprawie zaangażowania środków funduszu zasobowego każdorazowo podejmuje Rada Nadzorcza określając szczegółowe warunki.

3. Fundusz wkładów mieszkaniowych.

3.1. Tworzy się w celu finansowania procesu inwestycyjnego budownictwa mieszkaniowego o statusie lokatorskim

3.2. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków, uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

3.3. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.

3.4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.

3.5. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

3.6. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadająca na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeśli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji, w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat czynszowych, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.

4. Fundusz wkładów budowlanych

4.1. Tworzy się w celu finansowania procesu inwestycyjnego lokali mieszkalnych i użytkowych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności.

4.2. Członek, ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych szczegółowo w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

4.3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa.

4.4. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa prawa do lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

5. Fundusz remontowy

5.1. Szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystania tych funduszy określa odrębny regulamin.

5.2. Źródłem finansowania remontów wynikających z zatwierdzonego planu remontowego jest fundusz remontowy.

VIII. Postanowienia końcowe

§ 13

Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 5/14 z dnia 16.05 2014 i obowiązuje od dnia 16.05.2014 r .

Sekretarz Rady Nadzorczej
Krystyna Szostak

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Wiesław Sura