

**REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„SZWOLEŻERÓW”**

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze /Dz.U. z 1982 r. Nr 30, poz. 210, tekst ujednolicony - Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z 2003 r. z późn. zmianami/.
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz.U. z 2001 r. Nr 4, poz. 27 tekst pierwotny z późn. zmianami/.
3. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości /Dz.U. z 1994 r. Nr 121, poz. 591 z późn. zmianami/.
4. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych /Dz. U. z 2000 r. Nr 54 poz. 654 z późn. zmianami/.
5. Ustawa z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług /Dz. U. z 2004 r. Nr 54 poz. 535 z późn. zmianami/.
6. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne /Dz. U. z 1997 r. Nr 54 poz. 348, z późn. zmianami, Dz. U. z 2006 r. Nr 89 poz. 625 348, tekst jednolity/.
7. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zaopatrzeniu w wodę i odprowadzeniu ścieków /Dz. U. z 2001 r. Nr 72 poz. 747, z późn. zmianami/.
8. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U. z 2001 Nr 71 poz. 733/.
9. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Szwoleżerów”.

§ 2

Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o:

1. Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Szwoleżerów”,
2. Zebraniu – należy przez to rozumieć Walne Zgromadzenie Członków,
3. Ilekroć w niniejszym Regulaminie jest mowa o kosztach:
 - 1) wynagrodzeń - należy przez to rozumieć koszty wynagrodzeń (osobowych i bezosobowych),
 - 2) ubezpieczenia społeczne pracodawcy,
 - 3) świadczeń na rzecz pracowników - należy przez to rozumieć koszty BHP, opieki lekarskiej oraz świadczeń urlopowych,
 - 4) wyposażenia - należy przez to rozumieć koszty zakupów na potrzeby spółdzielni, które nie spełniają warunków do uznania ich za środek trwały,
 - 5) materiałów - należy przez to rozumieć koszt zakupu materiałów i ich zużycia w celu zabezpieczenia działalności spółdzielni oraz materiałów biurowych na potrzeby biura spółdzielni,
 - 6) amortyzacji - należy przez to rozumieć koszty odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych rozłożone w czasie, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
 - 7) usług telekomunikacyjnych - należy przez to rozumieć koszty związane z

Muż

- opłatą za telefony stacjonarne, komórkowe i usługi internetowe,
- 8) usług bankowych i pocztowych - należy przez to rozumieć wszystkie opłaty pocztowe oraz różnego rodzaju opłaty bankowe, tj. koszty związane z prowadzeniem rachunku bankowego, konwoju gotówki itp.,
 - 9) ubezpieczeń - należy przez to rozumieć koszty związane z ubezpieczeniem majątku Spółdzielni oraz od zdarzeń losowych, odpowiedzialności cywilnej, komunikacyjnych i innych,
 - 10) energii elektrycznej poza budynkami - należy przez to rozumieć koszty zużycia energii elektrycznej do oświetlenia ciągów pieszych, pieszo-jezdných i ulic, stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 11) transportu - należy przez to rozumieć koszty własnego i obcego transportu,
 - 12) opłat eksploatacyjnych - należy przez to rozumieć opłaty na pokrycie kosztów wymienionych w art. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 13) podatek od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów - należy przez to rozumieć opłaty na rzecz jednostek samorządu terytorialnego,
 - 14) samorządowych - należy przez to rozumieć koszty: wynagrodzeń wypłacanych członkom organów samorządowych, organizacji zebrań organów oraz wszelkich materiałów zużytych na cele organów samorządowych,
 - 15) utrzymania lokali własnych - należy przez to rozumieć wszystkie koszty w rzeczywistej wysokości, poniesione przez Spółdzielnię,
 - 16) pozostałych - należy przez to rozumieć koszty nie ujęte w innych pozycjach,
 - 17) pożytki - należy przez to rozumieć pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej, które przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów,
 - 18) media - należy przez to rozumieć dostawę energii cieplnej: centralnego ogrzewania i podgrzania wody, dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków, dostawę gazu oraz wywóz nieczystości stałych.

§ 3

1. Spółdzielnia samodzielnie prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi, zaciągniętymi przez Zarząd, określonymi w uchwale Walnego Zgromadzenia.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznego planu gospodarczo - finansowego uchwalanego przez Radę Nadzorczą,
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość oraz sporządza sprawozdania finansowe, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Roczne sprawozdanie finansowe podlega sprawdzeniu pod względem rzetelności i prawidłowości przez biegłych rewidentów, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Roczne sprawozdania finansowe, wraz z opinią biegłego rewidenta, wyklada się do wiadomości spółdzielców, w siedzibie Spółdzielni, co najmniej na 21 dni przed terminem Zebrania, na którym ma być rozpatrywane.
6. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

Much

DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI

RODZAJE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 4

Na działalność Spółdzielni składają się:

1. Gospodarka zasobami, w tym:
 - a) zasobami mieszkaniowymi,
 - b) pozostałymi zasobami.
2. Działalność remontowa.
3. Działalność gospodarcza.

GOSPODARKA ZASOBAMI

§ 5

Pod pojęciem gospodarki zasobami rozumie się utrzymanie w należyтым, co najmniej niepogorszonym stanie budynków, budowli i urządzeń technicznych i innych nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

Gospodarka zasobami obejmuje w szczególności:

- 1) zapewnienie dostaw ciepła, energii elektrycznej, wody i odbioru ścieków,
- 2) utrzymanie czystości,
- 3) zapewnienie odbioru odpadów,
- 4) utrzymanie i konserwacja terenów zewnętrznych,
- 5) konserwację i przeglądy techniczne zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 6) remonty i modernizacje zasobów Spółdzielni.

§ 6

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁALNOŚĆ REMONTOWA

§ 7

Działalność remontowa jest to działalność obejmująca remonty służące utrzymaniu, w co najmniej niepogorszonym stanie oraz ulepszaniu stanu zasobów Spółdzielni zgodnie z § 3 ust. 8 ustawy prawo budowlane.

§ 8

1. Działalność remontowa finansowana jest:
 - 1) ze środków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych tworzonego z odpisu w ciężar kosztów poszczególnych nieruchomości,
 - 2) ze środków pozyskanych od jednostek samorządu terytorialnego, z kredytów, zaciągniętych przez Spółdzielnię,
2. Działalność remontowa obciąża koszty:
 - 1) funduszu remontowego nieruchomości, zgodnie z rocznym planem gospodarczo – finansowym zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady finansowania remontów określone są w regulaminie zasad tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego.

DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

§ 9

1. Działalność gospodarcza prowadzona przez Spółdzielnię polega na:
 - 1) wynajmowaniu lokali w budynkach mieszkalnych,
 - 2) wynajmowaniu lokali w pawilonach wolnostojących,
 - 3) wydzierżawianiu terenów pod działalność handlową i usługową,
 - 4) prowadzeniu usług reklamowych,
 - 5) świadczeniu innych usług,
2. Przychodami działalności gospodarczej są wpływy z tytułu:
 - 1) najmu,
 - 2) dzierżawy,
 - 3) odszkodowań za bezumowne korzystanie z mienia Spółdzielni,
 - 4) odsetek od lokat,
 - 5) odsetek od nieterminowej płatności z tyt. użytkowania lokali użytkowych i dzierżaw,
 - 6) reklam,
 - 7) innych opłat związanych z działalnością Spółdzielni
3. Działalność gospodarczą obciążają koszty:
 - 1) wynagrodzeń i świadczeń na rzecz pracowników,
 - 2) utrzymania, konserwacji, i remontów własnych lokali i nieruchomości oraz urządzeń,
 - 3) materiałów i wyposażenia,
 - 4) mediów,
 - 5) użytkowania wieczystego i podatku od nieruchomości,
 - 6) pozostałe koszty związane z tą działalnością w wysokości faktycznie poniesionej,
 - 7) koszty ogólne zarządu,
4. Wynik na tej działalności jest składową zysku względnie straty bilansowej Spółdzielni, z wyłączeniem pożytków uzyskiwanych z części wspólnych nieruchomości gdzie przychody netto tj. po odliczeniu kosztów i podatków pokrywają koszty eksploatacji tej nieruchomości.

TWORZENIE I WYKORZYSTANIE FUNDUSZY SPÓŁDZIELNI

§ 10

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1) Podstawowe
 - 2) Specjalne
2. Fundusze podstawowe obejmują:
 - 1) Fundusz Udziałowy,
 - 2) Fundusz Zasobowy,
 - 3) Fundusz Wkładów Mieszkaniowych,
 - 4) Fundusz Wkładów Budowlanych,
 - 5) Fundusz z Aktualizacji Wyceny,
3. Fundusze specjalne obejmują:
 - 1) Fundusz Remontowy Zasobów Mieszkaniowych,

M. L.

§ 11

FUNDUSZ UDZIAŁOWY:

1. Przychodami Funduszu Udziałowego są:
 - 1) wpłaty udziałów członkowskich, w wysokości określonej w Statucie,
 - 2) uznanie nadwyżką bilansową Spółdzielni,
 - 3) odtworzenie udziałów członkowskich z nadwyżki bilansowej w razie pokrycia strat bilansowych z Funduszu Udziałowego.
2. Wydatkami Funduszu Udziałowego są:
 - 1) zwroty wniesionych udziałów,
 - 2) pokrycie strat bilansowej Spółdzielni w części przekraczającej Fundusz Zasobowy.

§ 12

FUNDUSZ ZASOBOWY

1. Fundusz Zasobowy tworzony jest z:
 - 1) wpłaty wpisowego, wnoszonego przez członków w wysokości określonej w Statucie,
 - 2) wartości majątkowych otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
 - 3) podziału nadwyżki bilansowej lub innych źródeł, określonych w odrębnych przepisach,
 - 4) dotacji, subwencji, dofinansowania oraz wszelkiego rodzaju dopłat do prowadzonej przez Spółdzielnię działalności statutowej,
 - 5) różnicy z aktualizacji wyceny uprzednio zaktualizowanych a zbytych lub likwidowanych środków trwałych niemieszkaniowych,
 - 6) nieodpłatnego przyjęcia wartości niematerialnych i prawnych oraz środków trwałych niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
 - 7) różnicy pomiędzy wartością uzupełnionego przez członka wkładu budowlanego w przypadku przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego względnie ustanowienia własnościowego prawa do lokalu użytkowego na rzecz członka Spółdzielni a wysokością wpłaty umorzonego kredytu bankowego lub waloryzowanej wartości lokalu użytkowego.
2. Wydatkami Funduszu Zasobowego są:
 - 1) zmniejszenia z tytułu zmian w stanie środków trwałych, niezaliczonych do zasobów mieszkaniowych, oraz ich przeszacowania,
 - 2) przekazanie własności środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych na rzecz członka Spółdzielni,
 - 3) pokrycie strat bilansowych Spółdzielni.

§ 13

FUNDUSZ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH

1. Fundusz Wkładów Mieszkaniowych jest tworzony w celu ewidencji wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków Spółdzielni, którym przyznano lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych.
2. Wielkość wkładów, jakie obowiązani są wnosić członkowie określa Zarząd, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Handi

3. Fundusz Wkładów Mieszkaniowych rozliczany jest z członkami (w przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do lokalu), byłymi członkami lub osobami uprawnionymi z uwzględnieniem zobowiązań wobec Spółdzielni,
4. Fundusz Wkładów Mieszkaniowych zmniejszany jest z tytułu:
 - 1) zwrotu uprzednio przyjętych wkładów mieszkaniowych,
 - 2) umorzenia wartości środków trwałych finansowanych bezpośrednio z Funduszu Wkładów Mieszkaniowych, zgodnie z zapisem art. 6 ust. 2 u. o s.m.,
 - 3) uznania skutków zdarzeń losowych,
 - 4) przeniesienie wkładu z tytułu przekształcenia prawa do lokalu ze spółdzielczego lokatorskiego na spółdzielcze własnościowe lub na prawo odrębnej własności lokalu.

§ 14

FUNDUSZ WKŁADÓW BUDOWLANYCH

1. Fundusz Wkładów Budowlanych jest tworzony w celu ewidencji wkładów budowlanych wnoszonych przez członków Spółdzielni i osoby nie będące członkami, którzy posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do lokali.
2. Fundusz Wkładów Budowlanych jest tworzony z:
 - 1) wpłaconych przez członków Spółdzielni wkładów budowlanych,
 - 2) przeniesienia zaliczek z Funduszu Wkładów Zaliczkowych na poczet wkładów budowlanych,
 - 3) należnych, lecz niewniesionych wkładów budowlanych z tytułu przekształcenia praw do lokali ze spółdzielczych lokatorskich na własnościowe lub prawo odrębnej własności lokalu,
 - 4) przeszacowania zasobów mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia tworzy Fundusz Wkładów Zaliczkowych, który powstaje z wpłat zaliczkowych członków oczekujących na zawarcie umowy prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub użytkowego (lub ekspektatywy tego prawa), z którymi zostały zawarte umowy na budowę tych lokali, do czasu ostatecznego rozliczenia kosztów budowy.

§ 15

FUNDUSZ REZERWOWY Z AKTUALIZACJI WYCENY

1. Fundusz z Aktualizacji Wyceny ulega zwiększeniu z tytułu:
 - 1) dodatniej różnicy z aktualizacji środków trwałych,
 - 2) ujemnej różnicy z aktualizacji w zakresie zmniejszenia dotychczasowego umorzenia.
2. Fundusz z Aktualizacji Środków Trwałych zmniejsza się z tytułu:
 - 1) ujemnej różnicy z aktualizacji wyceny,
 - 2) dodatniej różnicy z aktualizacji w zakresie zwiększenia dotychczasowego umorzenia,
 - 3) przeksięgowania różnicy netto, zaktualizowanej wartości środka trwałego w razie jego sprzedaży lub likwidacji.

Miel

§ 16

FUNDUSZ REMONTOWY SPÓŁDZIELNI

1. Spółdzielnia tworzy Fundusz Remontowy Zasobów Mieszkaniowych.
2. Fundusz Remontowy dla poszczególnych nieruchomości tworzy się z odpisu w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z zasadami wynikającymi z przyjętego planu gospodarczo - finansowego Spółdzielni oraz uzyskanych odszkodowań. ✓
3. Szczegółowe zasady finansowania remontów określa regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 17

Zasady rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi reguluje odrębny regulamin, uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 18

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą.

Warszawa, dnia 05.11.2012 r.

T. Sapien
Przewodnicząca

*pod względem
formalno-prawnym*

Dorota Duchnowska

[Signature]
RADCA PRAWNY

