

Regulamin
Zasad Gospodarki Finansowej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Żarach
ul. Wieniawskiego 1

Rozdział I

Podstawa prawna

§ 1

Działalność finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej określona jest w :

1. Ustawie z dnia 16 września 1982 r. 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 29 września 1994r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2009r. Nr 152 poz. 1223 z późn. zm.)
4. Ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2011r. Nr 74 poz. 397 z późn. zm.)
5. Ustawie z dnia 4 marca 1994r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (tekst jednolity Dz.U. z 1996r. Nr 70 poz. 335 z późn. zm.)
6. Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej w Żarach – wpisanego do Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 05.08.2002r. Nr KRS 000123849
7. Regulaminach wewnętrznych Spółdzielni Mieszkaniowej w Żarach

Rozdział II

Postanowienia ogólne

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Bieżąca działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, która może być uzupełniona kredytem bankowym do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

3. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i działalność gospodarczą na podstawie planów gospodarczo-finansowych, które są zatwierdzane przez Radę Nadzorczą.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w ustawie o rachunkowości.
2. Ewidencja księgowa prowadzona jest w oparciu o zakładowy plan kont i zasady (politykę) rachunkowości zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.
3. Bilans Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie .

Rozdział III

Działalność Spółdzielni

§ 4

1. Działalność statutowa Spółdzielni obejmuje :
 - a) gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, w tym :
 - działalność eksploatacyjną,
 - pozostałe przychody i koszty operacyjne,
 - przychody i koszty finansowe,
 - zyski i straty nadzwyczajne,
 - b) gospodarkę funduszem remontowym,
 - c) rozliczenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - d) działalność inwestycyjną,
 - e) działalność gospodarczą, w tym :
 - najem lokali użytkowych,
 - dzierżawa terenu, pozostała działalność operacyjna i finansowa,
 - f) gospodarkę mediami, w tym :
 - energii cieplnej (c.o. i c.w.u.),
 - wody i odprowadzania ścieków,
 - g) działalność wykonawstwa własnego przez służby konserwacyjne.

§ 5

- 1 Różnica między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
- 2 Odpis na fundusz remontowy obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- 3 Wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.
- 4 Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, a są to :
 - a) najem piwnic, wózkarni, suszarni, pralni,
 - b) najem miejsc na dachach na anteny satelitarne ,
 - c) najem ścian na reklamy,
 - d) dzierżawa gruntów w obrębie wydzielonej nieruchomości,
 - e) inne dotyczące części wspólnych nieruchomości,pomniejszone o poniesione koszty i podatek dochodowy od osób prawnych stanowią przychód danej nieruchomości i nie podlegają zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie,
- 5 Pożytki i inne przychody uzyskane z własnej działalności Spółdzielni pomniejszone o poniesione koszty i podatek dochodowy od osób prawnych są przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków i nie podlegają zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie. Rozliczane są według powierzchni użytkowej nieruchomości zamieszkałych przez członków.
- 6 Wynik gospodarki mediami podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikiem lokali. Powstałe różnice między kosztami a zaliczkami w zakresie c.o. i c.w.u. i z.w. podlegają zwrotowi lub dopłacie. Szczegółowe zasady rozliczeń mediów ujęte są w regulaminach.

§ 6

1. Wysokość środków na wynagrodzenia w Spółdzielni określa Rada Nadzorcza w planach gospodarczo-finansowych za dany rok.
2. Pracownicy Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządu są wynagradzani zgodnie z Zakładowym Układem Zbiorowym Pracy zarejestrowanym w Okręgowym Inspektoracie Pracy w Zielonej Górze w dniu 16.03.1995r. pod nr U-LXVII/95 z późniejszymi zmianami.

3. Zasady wynagradzania Członków Zarządu Spółdzielni oraz ich wysokość określa Uchwała Rady Nadzorczej.
4. Zarząd Spółdzielni w ramach Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy samodzielnie ustala wysokość wynagrodzenia pracowników Spółdzielni biorąc pod uwagę plan gospodarczo-finansowy za dany rok.

§ 7

1. Szczegółowe rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zawiera „Regulamin rozliczenia kosztów gospodarki mieszkaniowej i ustalania opłat za używanie lokalu” w Spółdzielni Mieszkaniowej w Żarach.

Rozdział IV

Tworzenie funduszy zasadniczych i ich wydatkowanie

§ 8

I Fundusz udziałowy.

1. Fundusz udziałowy tworzony jest przez wpłaty udziałów przez członków w wysokości określonej w Statucie Spółdzielni.
2. Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:
 - a) zwrotu udziału byłym członkom w terminie ustalonym w Statucie Spółdzielni,
 - b) przedawnieniu roszczenia o zwrot udziału,
 - c) przeznaczenie udziału na pokrycie straty.

§ 9

II Fundusz zasobowy.

1. Z funduszu zasobowego finansuje się środki trwałe (zasoby).
2. Fundusz zasobowy tworzony jest z :
 - a) umorzenia kredytów na mieszkania lokatorskie,
 - b) nieodpłatnie otrzymanych zasobów mieszkaniowych,
 - c) przeceny środków trwałych (funduszu aktualizacji zasobów),
 - d) wyksięgowania umorzeń mieszkań sfinansowanych funduszem z przeniesionych praw lokatorskich na odrębną własność.
3. Zmniejszenie funduszu zasobowego w środkach trwałych może nastąpić w szczególności przez:

- a) nieodpłatnego przekazania zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - b) zwrotu do PKO BP kwot z tytułu cofnięcia kredytów po przekształceniu prawa lokatorskiego na odrębną własność lub uzyskania mieszkania wolnego w sensie prawnym po zwolnieniu przez członka posiadającego prawo lokatorskie,
 - c) odpisu umorzenia zasobów mieszkaniowych sfinansowanych umorzonymi kredytami.
4. Fundusz zasobowy finansuje środki obrotowe (wolne środki) i tworzony jest z tytułu:
- a) wpłat wpisowego przez członków w wysokości określonej w Statucie Spółdzielni,
 - b) wpłat nominalnej kwoty umorzenia kredytu w przypadku wygaśnięcia praw do lokali lub przeniesienie praw na odrębną własność,
 - c) równowartość przejętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych- sfinansowanych ze środków funduszy Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
 - d) innych wpływów środków obrotowych według decyzji organów samorządowych Spółdzielni.
5. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych pomniejsza się o :
- a) równowartość cofniętego Spółdzielni umorzenia kredytu,
 - b) spłat do PKO nominalnej kwoty umorzenia kredytu w przypadku wygaśnięcia praw do lokali lub przeniesienia praw na odrębną własność,
 - c) inne wydatki według decyzji organów samorządowych Spółdzielni.

§ 10

III. Fundusz wkładów mieszkaniowych (mieszkania lokatorskie).

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z :
 - a) wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków,
 - b) wpłaconych wcześniej zaliczek na poczet wkładów mieszkaniowych,
 - c) waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokali,
 - d) waloryzacji wkładów mieszkaniowych w wyniku przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu :
 - a) wypłaty zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokali według wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa,

- b) przeniesienia wkładu mieszkaniowego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa lokatorskiego na prawo odrębnej własności lokalu,
- c) umorzenia wkładów zasobów mieszkaniowych i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

§ 11

IV. Fundusz wkładów budowlanych.

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z :
 - a) wpłat wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni,
 - b) waloryzacji wkładów budowlanych z tytułu przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych,
 - c) waloryzacji wkładów budowlanych w związku z wygaśnięciem praw do lokali (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni).
2. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - a) wypłaty zwaloryzowanych wkładów według wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa w związku z wygaśnięciem spółdzielczych praw do lokali (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni),
 - b) przeniesienia wkładu budowlanego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa własnościowego na prawo odrębnej własności,
 - c) umorzenia wkładów zasobów budowlanych i zwiększenia wskutek aktualizacji ich wyceny.
3. Wielkość wymaganych wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz tryb rozliczeń z tytułu wkładów określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 12

V. Fundusz wkładów zaliczkowych.

1. Fundusz wkładów zaliczkowych tworzony jest w przypadku rozpoczęcia nowych inwestycji mieszkaniowych i tworzony jest z tytułu wpłat zaliczek przez przyszłych użytkowników lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu w okresie budowy na odrębną własność.

2. Fundusz wkładów zaliczkowych ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - a) zwrotu zaliczek niewykorzystanych na budowę lokalu (w kwocie nominalnej bez waloryzacji),
 - b) przeniesienia zaliczek na pokrycie kosztów budowy lokali stanowiących odrębną własność lokali.

§ 13

VI. Fundusz remontowy na remonty zasobów mieszkaniowych.

1. Obowiązek tworzenia odpisu na fundusz remontowy wynika z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemców lokali mieszkalnych oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
3. Celem tworzenia funduszu na remonty jest zabezpieczenie środków finansowych na pokrycie kosztów remontów do których jest zobowiązana Spółdzielnia i utrzymywania zasobów w odpowiednim stanie technicznym.
4. Ewidencja wpływów i wydatków na remonty prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.
5. Koszty remontów lokali użytkowych obciążają koszty eksploatacji lokali użytkowych.
6. Wysokość odpisu na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza w oparciu o roczny plan rzeczowo-finansowy remontów.
7. Fundusz remontowy tworzony jest z :
 - a) odpisu w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi określony w pkt.2 niniejszego §,
 - b) dobrowolnych wpłat na fundusz remontowy,
 - c) odszkodowań uzyskanych od ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych,
 - d) innych źródeł określonych w regulaminie funduszu na remonty mieszkaniowe
8. Fundusz remontowy wydatkowany jest:
 - a) remont zasobów mieszkaniowych: budynków, infrastruktury towarzyszącej,

- b) koszty remontów wykonane przez konserwatorów Spółdzielni,
 - c) pokrycie różnicy wynikającej z faktycznie przeniesionych kosztów odszkodowań, a refundacją przez ubezpieczycieli.
 - d) inne wydatki określone w regulaminie funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.
9. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie robót remontowych nieruchomości wymaga zgody większości członków posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub wyodrębnioną własność i osób niebędących członkami Spółdzielni posiadających prawa do lokali w nieruchomości, na potrzeby której kredyt byłby zaciągany. Spłata tego kredytu obciąża wszystkich użytkowników lokali w tej nieruchomości.

§ 14

VII. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.

1. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony jest z:
 - a) odpisu w ciężar kosztów według zasad określonych w ustawie o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych,
 - b) odsetek od środków na rachunku bankowym funduszu,
 - c) odsetek od pożyczek udzielonych dla pracowników z ZFM,
 - d) innych wpływów.
2. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych wydatkowany jest na :
 - a) działalność wypoczynkowo-kolonijną,
 - b) pomoc dla pracowników znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej,
 - c) pożyczki na wkłady mieszkaniowe i budowlane,
 - d) pożyczki na remonty mieszkań,
 - e) umorzenie pożyczek z ZFM dla pracowników znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej,
 - f) inne wydatki określone w regulaminie ZFŚS.
3. Zasady tworzenia i wydatkowania ZFŚS określa Ustawa z dnia 4 marca 1994r. (Dz. U Nr 70 poz.335 z 1996r. z póź. zm.) oraz „Regulamin ZFŚS Spółdzielni Mieszkaniowej w Żarach” zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

Rozdział V
Działalność inwestycyjna w Spółdzielni
§ 15

1. Działalność inwestycyjna w Spółdzielni obejmuje:

- nakłady na inwestycje mieszkaniowe prawa lokatorskiego z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
- nakłady na inwestycje budowy lokali mieszkalnych i użytkowych wraz z infrastrukturą dla ustanowienia własności odrębnej ze środków przyszłych użytkowników.
- nakłady na inwestycje lokali mieszkalnych i użytkowych z przeznaczeniem na sprzedaż i najem.
- inwestycje budowlane na potrzeby własne administracyjno-biurowe.

2. Nakłady na inwestycje obejmują koszty przygotowania dokumentacji, robót budowlano-montażowych i obsługi inwestorskiej własnej i obcej. Koszty obsługi inwestorskiej własnej stanowią wyodrębnioną komórkę obsługi inwestorskiej wraz z narzutem kosztów ogólnych komórek funkcjonalnych Zarządu.

Rozdział VI
Postanowienia końcowe

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 7/2012 z dnia 25.04.2012r.
2. Traci moc „Regulaminu Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Żarach” zatwierdzony w dniu 19.04.2005r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Przewodniczący
Rady Nadzorczej