UCHWAŁA NR ..43...../2022

RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „JUTRZENKA" W KOSZALINIE Z DNIA 29.03.2022 r.

w sprawie : zatwierdzenia Regulaminu zasad gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka" w Koszalinie

Na podstawie § 115 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka" w Koszalinie Rada Nadzorcza postanawia :

§ 1

Zatwierdzić Regulamin zasad gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka" w Koszalinie.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za Uchwałą głosowało ..9.. członków R.N.

Przeciw Uchwale głosowało ..—.. członków R.N.

Wstrzymało się od głosowania ..—.. członków R.N.

.....

SEKRETARZ R.N.

.....

PRZEWODNICZĄCY R.N.

REGULAMIN
zasad gospodarki finansowej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka" w Koszalinie

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin opracowano na podstawie § 115 Statutu Spółdzielni oraz innych przepisów prawa, a w szczególności :
   1) Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze;
   2) Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
   3) Ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r;
   4) Ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali;
   5) Ustawy z dnia 04.03.1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych;
   6) przepisów podatkowych dotyczących Spółdzielni mieszkaniowych,
   7) innych przepisów prawa dotyczących Spółdzielni mieszkaniowych i zakresu ich działania.

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na statutowych zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści jej członkom.
2. Podstawą podejmowania działalności są plany gospodarcze uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe na zasadach określonych w ustawie o rachunkowości oraz według szczegółowych zasad rachunkowości uchwalanych przez Zarząd Spółdzielni zgodnie ze Statutem i regulaminami uchwalonymi na jego podstawie.
2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega sprawdzaniu i ogłaszaniu wg zasad określonych w ustawie o rachunkowości.
3. Sprawozdanie finansowe jest weryfikowane przez Radę Nadzorczą.
4. Sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem z działalności Spółdzielni wykłada się w siedzibie Spółdzielni w terminie 21 dni przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.
5. Sprawozdanie finansowe zatwierdza Walne Zgromadzenie.
6. Walne Zgromadzenie dokonuje podziału nadwyżki bilansowej lub ustala sposób pokrycia straty bilansowej.
7. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywane są z funduszów zasobowego i udziałowego oraz innych funduszy własnych Spółdzielni według kolejności ustalonej w Statucie Spółdzielni.

§ 4

1. Walne Zgromadzenie oznacza najwyższą sumę zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.

2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla której potrzeb przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami posiadających prawa do lokali w tej nieruchomości.

II. DZIAŁALNOŚĆ STATUTOWO-GOSPODARCZA

§ 5

1. Działalność statutowo-gospodarcza Spółdzielni obejmuje w szczególności :
   1) gospodarkę zasobami mieszkaniowymi;
   2) gospodarkę zasobami stanowiącymi mienie Spółdzielni;
   3) działalność inwestycyjną i modernizacyjną;
   4) inną działalność gospodarczą i ustawową.

§ 6

Zasób mieszkaniowy Spółdzielni to budynki i lokale, do których członkowie oraz osoby niebędące członkami posiadają prawo odrębnej własności bądź spółdzielcze prawo do lokalu.

§ 7

Na podstawie rocznej ewidnencji kosztów i przychodów Spółdzielnia sporządza :

1) Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących zasób mieszkaniowy odrębnie dla każdej nieruchomości;
2) Wynik składników niezależnych od Spółdzielni :
   a) podatku od nieruchomości;
   b) wieczystego użytkowania gruntów;
   c) gospodarki odpadami komunalnymi;
   d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych;
   e) energii elektrycznej na cele ogólne nieruchomości;
   f) dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania i podgrzewania wody;
   g) dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków;
3) Wynik z działalności gospodarczej Spółdzielni, w tym wynik z najmu i dzierżawy mienia Spółdzielni, z działalności finansowej, z pozostałej działalności operacyjnej, odpłatnych dodatkowych usług Spółdzielni po uwzględnieniu podatku dochodowego stanowi nadwyżkę lub stratę bilansową.

§ 8

1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat – wynik, o którym mowa w § 7 ust 1 pkt 1 zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym i wpływa na wysokość opłat.
2. Różnica między kosztami a przychodami z opłat z tytułów określonych w § 7 ust.1 pkt 2 lit a i b zwiększa odpowiednio przychody lub koszty w roku następnym.

3. Różnica między kosztami a przychodami z opłat z tytułów określonych w § 7 ust 1 pkt 2 lit e, f i g podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego określonego przez Zarząd Spółdzielni w harmonogramie rozliczeń.
4. Nadwyżka bilansowa jest przeznaczona na cele określone przez Walne Zgromadzenie. Zarząd przygotowuje projekt podziału nadwyżki na :
   1) pokrycie wydatków na eksploatację i utrzymanie nieruchomości obciążających członków Spółdzielni, w szczególności na zarządzanie i administrowanie nieruchomością;
   2) zwiększenie funduszu zasobowego.

§ 9

1. Działalność inwestycyjna Spółdzielni obejmuje :
   1) nakłady na budownictwo finansowane ze środków własnych członków, kredytów bankowych, dotacji, dochodów z lokali użytkowych i innych źródeł;
   2) długoterminową gospodarkę finansową, w tym lokowanie wolnych środków pieniężnych.
2. W ramach nakładów inwestycyjnych wyodrębnia się koszty obsługi inwestycyjnej rozliczane wg uchwał Zarządu Spółdzielni.
3. Grunty, na któryh Spółdzielnia realizuje zadania inwestycyjne przyjmuje się w wartości rynkowej jednak nie mniejszej od kosztu ich zakupu.

III. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

§ 10

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne :
   1) fundusz udziałowy;
   2) fundusz zasobowy;
   3) fundusz z aktualizacji wyceny;
   4) fundusz wkładów zaliczkowych;
   5) fundusz wkładów mieszkaniowych;
   6) fundusz wkładów budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy specjalne fundusze własne :
   1) fundusz remontowy;
   2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

§ 11

1. Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków do 08.09.2017 r.
   Zwrot tych wpłat może nastąpić po zatwiedzeniu sprawozdania, w którym ustało członkostwo. Wysokość poszczególnych udziałów różni się w zależności od terminu ich wniesienia.
   Fundusz udziałowy może być wykorzystany na pokrycie straty bilansowej, w przypadku, gdy strata przekroczy wysokość funduszu zasobowego.
2. Fundusz zasobowy przeznaczony jest na sfinansowanie działalności statutowej, w tym gospodarczej Spółdzielni.

Fundusz zasobowy tworzony jest z :

1) wpłat wpisowego dokonanych przez członków do 08.09.2017 r;
2) zatrzymanej w Spółdzielni części nadwyżki bilansowej;
3) umorzenia kredytu po rozliczeniu inwestycji;
4) nadwyżki przychodów nad kosztami z tytułu zbycia lokali wolnych w sensie prawnym;
5) spłat kredytu zaciągniętego na budowę lokali użytkowych, stanowiących własność Spółdzielni;
6) nieodpłatnie przejętych środków trwałych,
7) pozostałych zwiększeń.

Fundusz zmniejsza się z tytułu :

1) pokrycia straty bilansowej za poprzedni rok obrotowy, decyzje podejmuje najwyższy organ Spółdzielni;
2) finansowania budowy lokali dla własnych potrzeb;
3) nieodpłatnego przekazania, likwidacji, sprzedaży środków trwałych;
4) zwrotu umorzeń do banku w kwocie nominalnej, w przypadku przekształcenia prawa do lokalu;
5) innych zmniejszeń i wypłat.

Fundusz zasobowy nie podlega podziałowi między członków Spółdzielni do czasu likwidacji Spółdzielni.

§ 12

Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego, umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio wkłady mieszkaniowe i budowlane.

§ 13

1. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona do Spółdzielni przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na pokrycie części kosztu budowy mieszkania. Wysokość wkładu stanowi różnicę między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona do Spółdzielni przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa odrębnej własności na pokrycie pełnego kosztu budowy lokalu lub wartości rynkowej istniejącego lokalu w drodze przetargu.
3. Przez koszt budowy, o którym mowa w ust. 1 i 2, rozumie się część kosztów inwestycji przypadającą na budowany lokal.
4. Terminy wpłaty wkładu określa umowa o budowę lokalu, a w zakresie przekraczającym kwoty przewidziane w umowie ustala Zarząd Spółdzielni.
5. Jeżeli część wkładu została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
6. Wartością rynkową lokalu jest wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie odrębnych przepisów w tym zakresie.

§ 14

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
2. 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. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym w szczególności niewniesiony wkład mieszkaniowy. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków, potrąca się również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającj na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat z tytułu używania lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
4. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest jego opróżnienie.

§ 15

1. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu. 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.
2. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego, a w wypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami oraz kwoty zaległych opłat z tytułu używania lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
   Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§ 16

Fundusz z aktualizacji wyceny tworzony jest obligatoryjnie z różnicy między wartością netto środków trwałych po i przed aktualizacją ich wyceny na podstawie odrębnych przepisów.
Fundusz zmniejsza się z tytułu utraty trwałej wartości w przypadku przeznaczenia do likwidacji, wycofania z użytku lub innych przyczyn powodujących utratę wartości środka trwałego, w części w jakiej zwiększono ich wartość na skutek aktualizacji.

§ 17

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Fundusz tworzą odpisy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz należna danej nieruchomości część innych przychodów funduszu remontowego. Fundusz remontowy jest źródłem finansowania kosztów remontów i konserwacji poszczególnych nieruchomości.
2. Członkowie Spółdzielni, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani świadczyć na fundusz remontowy zgodnie z postanowieniami Statutu. Wysokość stawek na fundusz remontowy ustalana jest dla każdej nieruchomości indywidualnie na podstawie Uchwał Zarządu.

3. Zarząd Spółdzielni obowiązany jest prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości :
   1) ewidencję i rozliczenie przychodów oraz kosztów eksploatacji i utrzymania;
   2) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości uwzględniającą wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
4. Remonty zasobów mieszkaniowych są finansowane :
   1) wniesionymi środkami na fundusz remontowy danej nieruchomości;
   2) kredytami bankowymi zaciągniętymi na potrzeby remontowe i ulepszeń danej nieruchomości, które podlegają spłacie.
5. Gospodarowanie środkami funduszu remontowego powinno zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 4 lat. W przypadku przekroczenia tego okresu konieczne jest podniesienie zaliczki na poczet funduszu remontowego.
6. Zarząd w uzasadnionych przypadkach może podjąć decyzję o przedłużeniu tego terminu, a w szczególności :
   1) konieczności wykonania robót budowlanych będących następstwem klęski żywiołowej, katastrofy budowlanej bądź zapobiegających zagrożeniom bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców danej nieruchomości;
   2) konieczności wykonania remontu obejmującego kilka elementów budynku bądź współfinansowanego np. z dotacji.
7. W przypadku zaistnienia okoliczności opisanych w art. 24', art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych lub też art. 108 i następnych ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, właściciele przedmiotowej nieruchomości zobowiązani są do zwrotu na rzecz Spółdzielni zaangażowanych środków na realizację wykonanych prac remontowych, które nie zostały pokryte ze środków funduszu remontowego nieruchomości.
8. Plan remontów i konserwacji dla poszczególnych nieruchomości ustala Zarząd na podstawie potrzeb remontowych wynikających z przeglądów technicznych.
9. Zarząd przy projektowaniu planów gospodarczych ustala wysokość obciążeń funduszu remontowego kosztami Spółdzielni pokrywającymi koszty związane z zarządzaniem remontami, nakłady niezbędne dla przeprowadzenia prac remontowych, ich organizacji i obsługi, a przede wszystkim kierowania poszczególnymi pracami, odbioru prac zanikowych, odbioru końcowego, kosztorysowania, oceny i ekspertyzy technicznej.

§ 18

1. Ogólne zasady tworzenia funduszu świadczeń socjalnych określa ustawa o ZFŚS.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem określa „Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych" uchwalony przez Zarząd Spółdzielni.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwałą Rady Nadzorczej.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ