

REGULAMIN

gospodarki finansowej Wrzesińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

§ 1

Spółdzielnia prowadzi działalność według zasad rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków.

§ 2

1. Działalność Spółdzielni finansowana jest:

- 1) funduszami własnymi Spółdzielni,
- 2) wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi członków,
- 3) innymi środkami finansowymi.

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. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie dla nieruchomości, dla której będą przeznaczone środki finansowe i wymaga pisemnej zgody wszystkich członków Spółdzielni, których prawa do lokalu związane są z tą nieruchomością oraz wszystkich innych osób posiadających tytuły prawne do lokalu w danej nieruchomości.

Zaciągnięcie kredytu pod inne zabezpieczenie wymaga zgody większości członków i innych osób posiadających tytuły prawne do lokali w danej nieruchomości.

2. Zasady finansowania budownictwa mieszkaniowego oraz pozostałych inwestycji regulują odrębne przepisy.
3. Działalność socjalna Spółdzielni jest wyodrębniona od gospodarczej w zakresie planowania i finansowania.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych określających:

- 1) potrzeby członków i innych osób posiadających tytuły prawne do lokali,
- 2) możliwości finansowe i techniczne,
- 3) zewnętrzne i wewnętrzne warunki rozwoju.

2. Plany gospodarczo-finansowe uchwała Rada Nadzorcza.



1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe według obowiązujących w tym zakresie przepisów Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Ustawy o rachunkowości oraz przyjętej i zatwierdzonej do stosowania polityki rachunkowości.

W Spółdzielni stosuje się Zakładowy Plan Kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu i ogłaszaniu wg zasad określonych w Ustawie o rachunkowości oraz w Ustawie Prawo Spółdzielcze.

Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego dokonuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

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 w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.

3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, pomniejszone o koszty własne, Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na utrzymanie mienia Spółdzielni. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z działalności gospodarczej Spółdzielni oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa Rada Nadzorcza.
5. Ustalenie podziału nadwyżki finansowej lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 5

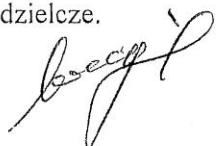
1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 4) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
- 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

2. Środki funduszy wymienionych w ust.1 pkt 3 i 5 gromadzone są na odrębnych rachunkach bankowych. Wolne środki tych funduszy mogą być czasowo przeznaczane na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej.
3. Nie wykorzystane w ciągu roku środki funduszy wymienionych w ust.1 pkt 3, 4 i 5 przechodzą na rok następny.

§ 6

Obowiązek tworzenia funduszu udziałowego wynika z art.78 § 1 pkt 1 Ustawy Prawo spółdzielcze.



Fundusz udziałowy tworzy się z wpłat udziałów członkowskich według zasad ustalonych w Statucie. Jest to jeden z funduszy podstawowych i jest angażowany na finansowanie bieżącej działalności Spółdzielni.

Fundusz udziałowy może ulec pomniejszeniu z tytułu:

- 1) zwrotu udziałów byłym członkom w terminie ustalonym w Statucie Spółdzielni,
- 2) pokrycia ewentualnych strat bilansowych Spółdzielni.

§ 7

Obowiązek tworzenia funduszu zasobowego wynika z art. 78 § 1 pkt 2 ustawy Prawo spółdzielcze oraz postanowień Statutu.

Fundusz zasobowy tworzy się z:

- 1) wpisowego wpłacanego przez członków,
- 2) wartości majątkowych otrzymanych nieodpłatnie,
- 3) nadwyżki przychodów nad kosztami z tyt. zbycia lokali wolnych w sensie prawnym,
- 4) przedawnionych zobowiązań,
- 5) równowartości środków trwałych sfinansowanych ze środków własnych przeznaczonych na inwestycje,
- 6) odpisów amortyzacyjnych środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
- 7) nadwyżek bilansowych Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia;
- 8) innych źródeł określonych odrębnymi przepisami.

Fundusz zasobowy może ulec pomniejszeniu z tytułu:

- 1) pokrycia straty bilansowej Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,
- 2) finansowania inwestycji, w wyniku których powstają budowle, obiekty i urządzenia wspólnego użytku oraz zagospodarowania terenów (mała architektura, parkingi, place zabaw dla dzieci itp.),
- 3) zakupu środków trwałych nie mieszkaniowych wynikających z planu potrzeb,
- 4) równowartości środków trwałych przekazanych nieodpłatnie lub zlikwidowanych stanowiących zasoby mieszkaniowe Spółdzielni,
- 5) równowartości cofniętego Spółdzielni umorzenia kredytu,
- 6) równowartości umorzenia środków trwałych nie podlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

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

Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość przejściowego zaangażowania wolnych środków funduszu zasobowego na uzupełnienie środków funduszu na remonty z jednoczesnym określeniem zasad i terminu refundacji zaangażowanych środków. Decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza.

§ 8

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych powstaje z wpłat członków. Wielkość wkładów, jakie obowiązani są wnieść członkowie określają odrębne przepisy. Rozliczenia z tym związane określa „Regulamin rozliczania kosztów inwestycji oraz ustalania członkowskiego kosztu budowy lokali.”

2. Środki funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych przeznaczone są na finansowanie budowy mieszkań.

§ 9

Zasady tworzenia i wykorzystania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych określono w odrębnym regulaminie.

§ 10

Wolne środki obrotowe Spółdzielni przeznacza się na lokaty terminowe w banku.

§ 11

Zasady tworzenia i wykorzystywania zakładowego funduszu świadczeń socjalnych określa art.3 ust.4 Ustawy z dnia 4 marca 1994 roku o ZFŚS (Tekst jedn. Dz.U. z 1996 r. nr 70, poz.335 z późn.zm.).

§ 12

Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:

1. gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
2. gospodarki inwestycyjnej,
3. pozostałej działalności gospodarczej,
4. zarządzania nieruchomościami na zlecenie.

§ 13

1. Działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest z uwzględnieniem wymagań wynikających z :

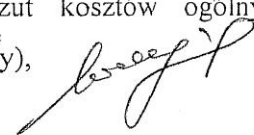
- 1) obowiązków spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
- 2) planów rzeczowo-finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 3) zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali z podziałem na nieruchomości, uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Ustalony wymiar opłat za używanie lokali jest realizowany w okresach rocznych.

Jeżeli 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.

2. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:

- 1) koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych i eksploatacji dźwigów osobowych (w tym: odpis na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, wywóz nieczystości stałych, podatki od nieruchomości i wieczystego użytkowania gruntów, koszty ubezpieczenia majątku Spółdzielni, konserwacji zasobów mieszkaniowych i utrzymania czystości, narzut kosztów ogólnych Administracji Spółdzielni, koszty utrzymania mienia Spółdzielni, inne koszty),



2) koszty centralnego ogrzewania, dostawy ciepłej i zimnej wody,

Rozliczenie kosztów wyszczególnionych w punkcie 1 dokonywane jest w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi zgodnie z §114 ust.2 Statutu.

Koszty wymienione w punkcie 2 rozliczane są raz w roku w okresie rozliczeniowym od 1 października do 30 września roku następnego zgodnie z § 115 Statutu.

3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi pokrywane są z następujących przychodów:

- 1) czynszów (opłat eksploatacyjnych) płaconych przez użytkowników mieszkań,
- 2) czynszów opłacanych przez najemców za używanie lokali mieszkalnych lub użytkowych,
- 3) opłat za centralne ogrzewanie oraz ciepłą i zimną wodę.

Przez czynsz (opłaty eksploatacyjne) płacony przez członków posiadających lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu, prawo odrębnej własności oraz najemców rozumie się wpłatę na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi określonych w ust. 2.

4. Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia stawek czynszu na poszczególne lokale reguluje „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali” uchwalony przez Radę Nadzorczą.

5. Rozliczenie kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych odrębnie dla każdej nieruchomości. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art.1 ust.3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art.4 ust.1-2 i 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Ustalona na koniec roku różnicę pomiędzy kosztami i przychodami przenosi się na okres następny, jako rozliczenia międzyokresowe.

Zasada ta nie dotyczy rozliczenia kosztów i opłat związanych z centralnym ogrzewaniem, ciepłą i zimną wodą.

W przypadku powstania niedoboru i równocześnie braku możliwości jego pokrycia z nadwyżek uzyskanych w latach ubiegłych lub przewidywanych przychodów roku następnego, Zarząd przedstawia do zatwierdzenia Radzie Nadzorczej sposób pokrycia niedoboru.

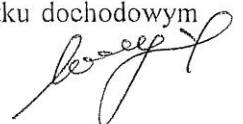
6. O przeznaczeniu dochodów wypracowanych na pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni decyduje Walne Zgromadzenie Członków.

§ 14

1. Straty i zyski nadzwyczajne powstałe w działalności, o której mowa w § 12 rozlicza się z kosztami i przychodami tej działalności.
2. Księgowania na koncie strat i zysków nadzwyczajnych dokonuje się w oparciu o obowiązujące przepisy.

§ 15

Zasady i tryb opodatkowania Spółdzielni regulują obowiązujące przepisy Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych i Ustawy o VAT.



Spółdzielnia samodzielnie określa wielkość wynagrodzeń pracowników kierując się:

1. przepisami kodeksu pracy,
2. przepisami ogólnymi o wynagrodzeniach,
3. postanowieniami Statutu,
4. zakładowym układem zbiorowym pracy,
5. potrzebami kadrowymi i możliwościami finansowymi Spółdzielni.

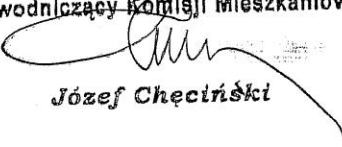
§ 17

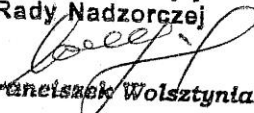
Integralnymi składnikami niniejszego regulaminu są:

1. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali.
2. Regulamin zakładowego funduszu świadczeń socjalnych.
3. Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.

§ 18

Powyższy regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej
Przewodniczący Komisji Mieszkaniowej**

Józef Chęciński

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

inż. Franciszek Wolsztyniak