

**REGULAMIN
GOSPODARKI FINANSOWEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” w Bolesławcu**

**ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków.
2. Działalność spółdzielni jest finansowana:
 - funduszami własnymi spółdzielni,
 - wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi członków,
 - przychodami ze świadczonych usług,
 - innymi środkami finansowymi.
3. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów rzeczowo-finansowych określających:
 - cele i zadania rzeczowe,
 - wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
 - źródła finansowania nakładów.
2. Określenie szczegółowych zasad i trybu opracowania projektów planów oraz uchwalanie planów należy do właściwości Rady Nadzorczej.

§ 3

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan zatwierdzony przez Zarząd.

§ 4

1. Roczne sprawozdania finansowe spółdzielni podlegają badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo Spółdzielcze.
2. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza zgodnie z postanowieniami statutu.
3. Roczne sprawozdania finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta wyklada się w biurze spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 5

1. Rada Nadzorcza ustala wielkość środków na wynagrodzenia (płace podstawowe, dodatki, premie, nagrody itp.) w ramach uchwalanych planów rzeczowo- finansowych (ust.2).
2. Zasady wynagradzania określa zakładowy układ zbiorowy pracy ustanawiany według zasad i w trybie określonym przepisami Kodeksu Pracy.

ROZDZIAŁ II DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI

§ 6

Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:

- a) inwestycji,
- b) gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- c) innej działalności gospodarczej.

§ 7

1. Członek Spółdzielni docelowo finansuje inwestycje, tj. budowę lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, przekazując równowartość przypadającego na dany lokal kosztu budowy na fundusz wkładów.
2. 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).
3. Poniesione przez spółdzielnię nakłady na inwestycje zaniechane rozlicza się w wyniku finansowym spółdzielni.

§ 8

1. **Gospodarka zasobami mieszkaniowymi** jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

a) regulaminów:

- zasad ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz opłat za używanie lokali,
- rozliczania kosztów zużycia wody i odbioru ścieków oraz opomiarowania instalacji wodociągowej,
- rozliczania kosztów dostawy ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody użytkowej,

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 rozliczanie 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, dokonywana jest korekta planu rzeczowo-finansowego oraz korekta wymiaru opłat za używanie lokali.

§ 9

Spółdzielnia może prowadzić **inną działalność gospodarczą**, a w szczególności:

- a) wynajmować lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu,
- b) zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków.

ROZDZIAŁ III ROZLICZENIE WYNIKU SPÓŁDZIELNI

§ 10

Wynik na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi /GZM/ spółdzielni stanowi różnicę między kosztami a przychodami ustaloną na dzień bilansowy, która zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym i odnoszona jest na konto rozliczeń międzyokresowych poszczególnych nieruchomości.

§ 11

1. Wyniki uzyskane z pożytków poszczególnych nieruchomości, po ich opodatkowaniu, zasilają przychody lub koszty następnego roku danej nieruchomości.
2. Prawo do pożytków z majątku wspólnego spółdzielni i jej działalności przysługuje każdemu członkowi.
Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia przeznacza na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków proporcjonalnie do powierzchni nieruchomości.
3. Prawo do pożytków nieruchomości wspólnej przysługuje właścicielom lokali proporcjonalnie od ich udziału w nieruchomości wspólnej.
Pożytki należne spółdzielni jako właścicielowi lokali w nieruchomości wspólnej traktowane są jako pożytki z majątku wspólnego spółdzielni i rozliczane według zasad określonych w ust. 3.

§ 12

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia zasila m. in. gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i fundusze spółdzielni.

ROZDZIAŁ IV FUNDUSZE

§ 13

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:
 - udziałowy,
 - zasobowy,
 - wkładów mieszkaniowych,
 - wkładów budowlanych,
 - wkładów zaliczkowych,
 - remontowy,
 - termomodernizacyjny,
 - świadczeń socjalnych.
2. Tworzenie innych funduszy jest możliwe jeśli przewidują to przepisy ustawowe lub Statut spółdzielni.

§ 14

1. **Fundusz udziałowy** powstaje z wpłat udziałów członków w wysokościach określonych w Statucie Spółdzielni.
2. Fundusz udziałowy zmniejszany jest z tytułu:
 - a) zwrotu udziałów członkowskich,
 - b) pokrycia strat bilansowych spółdzielni w części przekraczającej fundusz zasobowy.
3. Zwroty udziałów dokonywane są w kwotach nominalnych po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.

§ 15

1. **Fundusz zasobowy** powstaje z:
 - wpłat wpisowego wnoszonych przez członków,
 - równowartości przejętych do eksploatacji środków trwałych, wartości nie materialnych i prawnych sfinansowanych ze środków własnych spółdzielni lub otrzymanych przez spółdzielnię nieodpłatnie,
 - ujawnienia prawa wieczystego użytkowania gruntów,
 - nadwyżek bilansowych spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,
 - innych przychodów.
2. Fundusz zasobowy pomniejsza się o:
 - równowartość środków trwałych przekazanych nieodpłatnie przez spółdzielnię,
 - spłaty umorzeń kredytu bankowego w związku z przeniesieniem własności lokali,
 - równowartość umorzenia środków trwałych nie podlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
 - straty bilansowe spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia
3. Różnice wkładów mieszkaniowych i budowlanych są odnoszone na fundusz zasobowy. Wolne środki funduszu zasobowego wykorzystywane są na zaspokojenie zapotrzebowania spółdzielni na środki obrotowe.
4. Zaangażowanie środków funduszu zasobowego w finansowanie kosztów budowy lub utrzymania lokali objętych tytułem spółdzielczego prawa do lokalu jest możliwe tylko w formie pożyczki wewnętrznej, na podstawie decyzji Rady Nadzorczej określającej m.in. warunki pożyczki (termin spłaty, wysokość oprocentowania).

§ 16

1. Jeśli posiadane przez spółdzielnię środki funduszu udziałowego i zasobowego są większe od bieżących potrzeb związanych z działalnością spółdzielni, to nadwyżki te są wykorzystywane na :
 - lokaty terminowe w banku,
 - zakup bonów skarbowych,
 - inne formy lokat kapitałowych.
2. O sposobie wykorzystania nadwyżek środków funduszu udziałowego i zasobowego decyduje Zarząd.

§ 17

1. **Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych** powstaje z :
 - wpłat gotówkowych wnoszonych przez członków na poczet wkładów mieszkaniowych lub budowlanych wymaganych dla ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu,
 - nakładów rzeczowych lub równowartości pracy zaliczanych członkom na poczet wymaganych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

2. Wielkość wymaganych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, jakie są zobowiązani wносить członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów, określają odrębne przepisy.
3. Środki funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych są gromadzone na odrębnym rachunku bankowym i mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie kosztów budowy lokali dla członków, którzy je wnieśli.
4. Jeśli wnoszone przez członków wpłaty na poczet wymaganych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych przewyższają bieżąco ponoszone przez spółdzielnię koszty inwestycji i możliwe jest wykorzystanie tych nadwyżek jako lokat terminowych w banku.

§ 18

Fundusz wkładów zaliczkowych powstaje z wpłat dokonywanych przez członków na poczet wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Z chwilą przyjęcia lokalu do użytku następuje rozliczenie zaliczek z członkami.

§ 19

1. **Fundusz remontowy** zasobów mieszkaniowych tworzy się z :
 - odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wysokość tych odpisów ustala rada nadzorcza spółdzielni.
 - kwot potrącanych wykonawcom robót inwestycyjnych z tytułu wad i usterek,
 - uzyskanych przez spółdzielnię odszkodowań ubezpieczeniowych z tytułu szkód w zasobach mieszkaniowych,
 - wpłat właścicieli lokali użytkowych znajdujących się w budynku mieszkalnym.
 - innych środków określonych odrębnymi przepisami (np. kwoty z podziału nadwyżki bilansowej spółdzielni).
2. Szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystania funduszu określa odrębny regulamin.

§ 20

1. **Fundusz termomodernizacyjny** tworzony jest z przedpłat wnoszonych przez członków i właścicieli lokal mieszkalnych.
2. Wykonane prace termomodernizacyjne rozliczane są ze zgromadzonych przedpłat w ramach wkładów mieszkaniowych lub budowlanych oraz środków współwłaścicieli, a przy modernizacjach nie powodujących zwiększenia wartości obiektu, z funduszu remontowego. Uzupełnieniem środków na realizację modernizacji (termomodernizacji) może być też kredyt bankowy.
3. Decyzję w zakresie modernizacji obiektów, a w tym termomodernizacji podejmuje Rada Nadzorcza w ramach planów gospodarczych spółdzielni, określając źródła finansowania.

§ 21

Zasady tworzenia i dysponowania środkami **funduszu świadczeń socjalnych** określają odrębne przepisy.

ROZDZIAŁ V POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 22

1. Spółdzielnia tworzy odpisy aktualizujące należności zgodnie z Ustawą o rachunkowości powstałe z tytułu:
 - opłat eksploatacyjnych i kredytów lokali mieszkalnych,
 - opłat eksploatacyjnych lokali użytkowych,
 - pozostałych należności.
2. Odpisy aktualizujące należności z tytułu opłat eksploatacyjnych i kredytów za lokale mieszkalne i użytkowe dokonywane są w przypadku, gdy kwota zadłużenia nie znajduje zabezpieczenia w posiadanych wkładach mieszkaniowych lub budowlanych.
3. Decyzję o utworzeniu odpisów aktualizujących podejmuje Zarząd.

§ 23

1. Decyzję o uznaniu za nieściągalne od poszczególnych dłużników należności spółdzielni z tytułów, o których mowa w § 22 ust. 1., podejmuje Zarząd.
2. Uznanie należności za nieściągalną jest równoznaczne z jej umorzeniem w ciężar odpisu aktualizującego, o którym mowa w § 22 ust. 1., a jeśli wielkość tego odpisu jest niższa od umorzonych należności, to różnica podlega rozliczeniu w ramach wyniku bilansowego spółdzielni na koniec roku.

§ 24

1. Spółdzielnia pobiera opłaty na pokrycie kosztów obsługi związanych z prowadzeniem rozliczeń finansowych innych podmiotów gospodarczych korzystających z hydroforni i węzłów cieplnych należących do spółdzielni.
2. Czasochłonność poszczególnych czynności obsługi oraz koszt 1 osobogodziny obsługi ustala Rada Nadzorcza.

§ 25

Regulamin zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej nr 63/2011 z dnia 24.10.2011 z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2011.

U C H W A Ł A Nr ⁶³...../2011

RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BOLESŁAWIANKA”

w Bolesławcu

z dnia 24 października 2011 roku

w sprawie zatwierdzenia Regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni
Mieszkaniowej „Bolesławianka”.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka” działając na podstawie art. 46 § 2 ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. nr 188 z 2003 roku, poz. 1848) oraz § 54 pkt 14 Statutu Spółdzielni, na wniosek Zarządu Spółdzielni uchwala co następuje:

§ 1.

Zatwierdza Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”. w treści stanowiącej załącznik do niniejszej Uchwały.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia z mocą obowiązującą od 01.01.2011r.

§ 3.

Traci moc uchwała nr 47/2004 z dnia 29.11.2004 r. Rady Nadzorczej w sprawie zatwierdzenia Regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Bolesławianka”.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„BOLESŁAWIANKA”

Marta Gęsikowska

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Bolesławianka”
