

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

I. Finansowanie działalności spółdzielni:

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.

Działalność spółdzielni finansowana jest:

- funduszami własnymi spółdzielni,
- wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi członków,
- przychodami ze świadczonych usług,
- kredytami bankowymi,
- innymi środkami finansowymi.

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych do wysokości nie przekraczającej największej sumy zobowiązań oznaczonej przez Zebranie Przedstawicieli Członków.

2. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie planów rzeczowo-finansowych obejmujących: zakres rzeczowy, wielkość nakładów z podaniem źródeł finansowania.

Plan rzeczowo-finansowy funduszu remontowego oraz przychodów i kosztów działalności operacyjnej zatwierdza Rada Nadzorcza.

3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość oraz sprawozdawczość określoną odrębnymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
4. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo spółdzielcze.

Roczne sprawozdanie finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli Członków w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

5. Zasady podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat dokonuje w formie uchwały Zebranie Przedstawicieli Członków.
6. 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 proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i

utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążających członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

7. Koszty remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych finansowane są z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

Koszty modernizacji budynków, budowli i urządzeń technicznych zasobów mieszkaniowych przypadających na lokale:

- na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu finansowane są uzupełniającymi wpłatami członków na wkłady mieszkaniowe lub budowlane,
- stanowiące odrębną własność oraz zajmowane umową najmu finansowane są uzupełniającymi wkładami właścicieli i najemców lokali położonych w modernizowanych budynkach.

II. Działalność gospodarcza spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:

- gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- działalności inwestycyjnej,
- inną działalność gospodarczą.

1. Działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) obejmuje:

- eksploatację lokali mieszkalnych,
- eksploatację i wynajmy lokali użytkowych,
- dostawę energii centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
- działalność społeczno – wychowawczą.

Poszczególne wymienione działalności spółdzielni prowadzone przez spółdzielnię na rzecz ich członków rozliczane są według kosztów rzeczywiście poniesionych.

Zasady ustalania i rozliczania kosztów GZM oraz ustalania opłat za używanie lokali uchwała Rada Nadzorcza.

Wymiar opłat za używanie lokali oraz rozliczanie kosztów gospodarki dokonywane są w okresach rocznych. Jeśli jednak 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.

Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

Koszty zarządu i administracji ogólnej wyodrębnia się w ewidencji księgowej. Podziału kosztów zarządu i administracji ogólnej na poszczególne wyodrębnione nieruchomości dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni m² lokali.

- Gospodarka cieplna prowadzona jest z uwzględnieniem wymagań wynikających z ustawy Prawo Energetyczne oraz zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzewania wody zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

Wymiar opłat i rozliczenie kosztów gospodarki cieplnej dokonywane są w okresach 12 miesięcznych określonych w dziale IV regulaminu określającego zasady rozpoczynania i przerywania prac urządzeń służących do przesyłania energii cieplnej w celu ogrzewania budynków i pomieszczeń oraz rozliczeń kosztów dostawy ciepła dla ogrzewania lokali i podgrzewania wody .

Jeśli w okresie rozliczeniowym następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów w porównaniu do wcześniej zakładanych, to dokonywana jest korekta planu finansowego gospodarki cieplnej oraz wymiaru opłat.

Rozliczenie nadpłat i niedopłat z tytułu zużycia energii cieplnej po upływie okresu rozliczeniowego dokonuje się indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali. Jeżeli rzeczywiste koszty zakupu ciepła do lokalu są niższe od pobranych zaliczkowych opłat, Spółdzielnia zwraca nadpłatę użytkownikowi lokalu a jeżeli rzeczywiste koszty zakupu ciepła do lokalu są wyższe od pobranych zaliczkowo opłat, użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę do Spółdzielni.

- Działalność społeczno – wychowawcza prowadzona jest w świetlicy osiedlowej Spółdzielni. Działalność ta finansowana jest z opłat naliczanych członkom Spółdzielni w ramach opłat za używanie lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu.

2. Działalność inwestycyjna.

Inwestycje mieszkaniowe w Spółdzielni prowadzone są z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

- uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków,
- planu rzeczowo- finansowego inwestycji,
- zezwolenia na budowę zgodnie z przepisami Prawa budowlanego,
- zasad rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali, uchwalonych przez statutowo uprawniony organ Spółdzielni,
- zawartych przez Spółdzielnię umów o budowę lokalu.

3. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą, a w szczególności:

- zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków,
- wynajmować lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu znajdujące się w innych budynkach niż wybudowane lub nabyte w celu wynajmu lokali.

III. Fundusze Spółdzielni:

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:

- Fundusz udziałowy,
- Fundusz zasobowy,
- Fundusz wkładów mieszkaniowych ,
- Fundusz wkładów budowlanych,

- Fundusz wkładów zaliczkowych.

Fundusze celowe:

- Fundusz remontowy,

2. Fundusz udziałowy powstaje z wpłat członków w wysokościach określonych w statucie Spółdzielni.

3. Fundusz zasobowy powstaje z:

- wpłat wpisowego wnoszonych przez członków,
- umorzenia odsetek w części spłaconych kredytów przez Spółdzielnię po zwolnieniu lokalu,
- przeniesienie skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię,
- nadwyżek bilansowych Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Zebrania Przedstawicieli Członków,
- innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.

Fundusz zasobowy pomniejsza się o:

- równowartość środków trwałych przekazanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię,
- równowartość cofniętego Spółdzielni umorzenia kredytu z tytułu zmiany statutu prawa lokatorskiego na własnościowe,
- równowartość umorzenia środków trwałych nie podlegających amortyzacji,
- straty bilansowe Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Zebrania Przedstawicieli Członków.

4. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych powstaje z :

- wpłat wnoszonych przez członków na poczet wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
- dodatkowych wpłat wnoszonych na poczet wkładów mieszkaniowych i budowlanych związanych z pokryciem kosztów modernizacji zasobów.

Wielkość wymaganych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, jakie są zobowiązani wnieść członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów określają odrębne przepisy, natomiast zasady ustalania i wnoszenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w wypadku termomodernizacji budynku określa statut spółdzielni.

5. Fundusz wkładów zaliczkowych.

Fundusz wkładów zaliczkowych obejmuje wniesione przez członków spółdzielni wkłady mieszkaniowe lub budowlane przed otrzymaniem mieszkania, fundusz ten po zasiedleniu przenosi się na wkład mieszkaniowy lub budowlany lokatora. Zaliczki wpłacone a niewykorzystane na potrzeby mieszkaniowe podlegają zwrotowi.

6. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzy się z :

- odpisów dokonywanych w ciężar kosztów zasobami mieszkaniowymi, wysokość odpisów zatwierdza Rada Nadzorcza,
- kwoty uzyskane od wykonawców z tytułu wad i usterek,

- innych wpływów określonych odrębnymi przepisami.

Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Środki funduszu mogą być wykorzystane na :

- remonty zasobów mieszkaniowych,
- remonty budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi (ciągi pieszojezdne, drogi osiedlowe, przyłącza i sieci zewnętrzne wodno-kanalizacyjne i elektryczne),
- remonty i naprawy placów zabaw.

Niewykorzystany fundusz remontowy przechodzi na następny rok . Szczegółowe zasady wykorzystania funduszu określa regulamin tworzenia i wydatków funduszu remontów Spółdzielni.

IV. Postanowienia końcowe

1. Spółdzielnia może tworzyć rezerwy określone w Ustawie z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (tj. Dz. U. z 2002 nr 76 poz.694) na przyszłe zobowiązania. Decyzję o utworzeniu rezerwy podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. 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.

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 i budowlanych. Decyzję o utworzeniu odpisów aktualizujących podejmuje Zarząd.

3. Uznane za nieściągalne należności Spółdzielni od członków z tytułów związanych ze spółdzielczym prawem do lokalu stanowi podstawę do zastosowania przez Radę Nadzorczą sankcji w stosunku do danego członka przewidzianych w statucie.

Jeśli wskutek zastosowania tych sankcji ustanie spółdzielcze prawo do lokalu, to należność Spółdzielni powinna być potrącona z wkładu związanego z lokalem, do którego ustało prawo, a jeśli kwota wkładu jest niższa od należności Spółdzielni, to podlega egzekucji sądowej i komorniczej. Egzekucja nieskuteczna spisana w ciężar kosztów operacyjnych na uzasadniony wniosek zatwierdza Zarząd Spółdzielni.

Regulamin obowiązuje od daty podjęcia Uchwały Rady Nadzorczej Nr 32/08/2006 z mocą obowiązującą od dnia 31.08.2006r.