

Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu

I. Podstawa prawna

§ 1

1. Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 188, poz.1848 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz.1116 z późn. zm.).
3. Ustawy podatkowe.
4. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali z późn. zm.
5. Statut Spółdzielni.
6. Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni.

II. Przepisy ogólne – określenia

§ 2

1. Mieniem Spółdzielni są:
 - a) nieruchomości służące na prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowo – kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami.
 - b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków,
 - c) nieruchomości niezabudowane.
2. Odrębną własność (odrębna nieruchomość) stanowi samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu wyodrębniony na rzecz właściciela w budynku na zasadach przeniesienia własności.
3. Właściciel nieruchomości odrębnej może być członkiem Spółdzielni lub zrezygnować z członkostwa.
4. Do odrębnej własności przynależą na zasadzie pomieszczeń przynależnych inne pomieszczenia, choćby nawet do tego lokalu bezpośrednio nie przylegały – w szczególności są to piwnice.
5. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz część budynku lub budynków i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
6. Pożytkiem Spółdzielni będą dochody ze stosunku prawnego z nieruchomości, które do niej należą.
7. Pożytkiem z nieruchomości będą dochody ze stosunku prawnego z danej nieruchomości.

III. Źródła finansowania gospodarki Spółdzielni

§ 3

1. Źródłami finansowania gospodarki Spółdzielni są środki pochodzące:
 - a) od członków Spółdzielni:
 - posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu,
 - oczekujących na spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - oczekujących na prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego,
 - oczekujących na prawo odrębnej własności lokalu o innym przeznaczeniu,
 - b) od posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokali niebędących członkami,
 - c) od właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
 - d) od najemców lokali,
 - e) z kredytów bankowych.
2. Źródłami finansowania inwestycji są:
 - a) środki własne:
 - fundusz wkładów budowlanych,
 - fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - fundusz zasobowy we wstępnej fazie realizacji inwestycji,
 - b) środki zewnętrzne:
 - kredyt bankowy,
 - środki członków finansujących budowę,
 - środki pochodzące z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
 - pomoc ze środków publicznych.
3. Źródłami finansowania remontów są:
 - a) środki własne:
 - fundusz remontowy,
 - b) środki zewnętrzne:
 - kredyt bankowy.
4. Źródłami finansowania modernizacji są:
 - a) środki własne:
 - fundusz wkładów budowlanych i mieszkaniowych,
 - fundusz remontowy,
 - b) środki zewnętrzne:
 - kredyt bankowy,
 - środki współwłaścicieli i współużytkowników.
5. Źródłami finansowania bieżącej działalności Spółdzielni (GZM) są:
 - a) środki własne:
 - opłaty członków Spółdzielni,
 - opłaty posiadaczy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędących członkami Spółdzielni,
 - opłaty właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni,
 - opłaty najemców lokali mieszkalnych, użytkowych lub innych nieruchomości.
 - b) środki zewnętrzne:
 - kredyt bankowy.

6. Źródłami finansowania przedsięwzięć gospodarczych są:
 - a) środki własne:
 - fundusz zasobowy na podstawie szczegółowych decyzji ZPCz,
 - b) środki zewnętrzne:
 - kredyt bankowy.

IV. Zasady finansowania poszczególnych rodzajów działalności gospodarczej Spółdzielni

§ 4

1. Członek Spółdzielni docelowo finansuje inwestycje, tj. budowę lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu, jak również i otoczenia, przekazując równowartość przypadającego na dany lokal kosztu budowy na fundusz wkładów budowlanych lub wkładów mieszkaniowych.
2. Decyzje o realizacji inwestycji Spółdzielnia podejmuje w przypadku wystąpienia zapotrzebowania na daną inwestycję lub posiadania środków na rozpoczęcie i realizację inwestycji.
3. Źródłem finansowania wstępnego etapu inwestycji (do którego zaliczyć należy: pozyskanie gruntu, badania geologiczne, opracowania dokumentacji technicznej, prace związane z infrastrukturą itp.) są środki funduszu zasobowego lub kredyt bankowy.
4. Etap realizacji robót budowlano – montażowych i instalacyjnych finansowany jest ze środków wnoszonych przez członków wkładami budowlanymi, mieszkaniowymi oraz przejściowo kredytem budowlanym lub ze środków pochodzących z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego i pomocy ze środków publicznych.
5. Wkład budowlany lub mieszkaniowy jest elementem spłaty zaangażowanych środków finansowych z funduszu zasobowego i kredytu bankowego, tj. środków finansowych i poniesionych nakładów związanych z przygotowaniem inwestycji, a w dalszej kolejności kredytów zaciągniętych na podstawową realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego.
6. Wkład budowlany lub mieszkaniowy jest równoważny w części kosztów realizacji zadania inwestycyjnego przypadającego na lokal, obejmujących ogół kosztów od dnia rozpoczęcia do dnia przejęcia do użytkowania inwestycji, uwzględniając naliczone na czas trwania inwestycji odsetki, prowizję od pożyczek, kredytów, przedpłat i zobowiązań służących sfinansowaniu tej budowy.
7. Źródłem finansowania remontów wynikających z zatwierdzonego planu remontowego są środki określone w pkt. III ust.3 niniejszego regulaminu.
8. Fundusz remontowy tworzony jest z:
 - a) odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni, od członków posiadających spółdzielcze prawa do lokali oraz najemców lokali,
 - b) naliczenia wpłat członków Spółdzielni – właścicieli posiadających odrębną własność,
 - c) naliczenia wpłat właścicieli posiadających odrębną własność lokalową a niebędących członkami Spółdzielni.
 - d) kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości czy mieniu Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowi wydatki funduszu remontowego,

- e) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych,
 - f) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek pobieranych od wykonawców robót remontowych,
 - g) wpłat o których mowa w art. 12 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. różnicy pomiędzy wartością rynkową prawa odrębnej własności lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, przy przenoszeniu prawa do lokalu we własność odrębną,
 - h) wolnych środków z przekształceń mieszkań z lokatorskiego na własnościowe prawo do lokalu,
 - i) kwot uzyskanych ze sprzedaży mieszkań przewyższających wartość wkładów budowlanych,
 - j) wyniku dodatniego uzyskanego przez Spółdzielnię na pozostałych działalnościach (nadwyżki bilansowej) – przeniesionej na podstawie uchwały ZPCz,
 - k) dotacji, subwencji, dofinansowania i innych źródeł,
 - l) odpisów na finansowanie robót związanych z dokończeniem procesu termomodernizacyjnego.
9. Kierunki wykorzystania przedmiotowego funduszu wyznaczać będą przepisy załącznika nr 1 do Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21.12.1996r. w sprawie określenia rodzaju wydatków na remont i modernizację budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego oraz Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16.08.1999r. w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych (Dz. U. Nr 74/99, poz.836) – czyli odpowiadać definicji naprawy głównej i bieżącej.
 10. Członkowie Spółdzielni obowiązani są uzupełnić wkład budowlany lub mieszkaniowy w przypadku podjęcia przez Spółdzielnię modernizacji budynku, a tym samym lokalu.
 11. Decyzje w zakresie modernizacji obiektów, a w tym termomodernizacji podejmuje Rada Nadzorcza, w ramach planów gospodarczych Spółdzielni, określając źródła finansowania.
 12. Wykonane prace modernizacyjne lub termomodernizacyjne pokrywane są z wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, a przy modernizacjach nie powodujących zwiększenia wartości obiektu, z funduszu remontowego. Uzupełnieniem środków na realizację modernizacji (termomodernizacji) może być też kredyt bankowy.
 13. Przedsięwzięcia gospodarcze i organizacyjne finansowane są w ramach posiadanych środków funduszu zasobowego lub kredytu bankowego.
 14. Decyzje o realizacji przedsięwzięcia Rada Nadzorcza podejmuje imiennie, określając źródła finansowania zgodnie z planem gospodarczym Spółdzielni.
 15. Bieżąca działalność Spółdzielni jest finansowana w oparciu o przepisy ogólnie obowiązujące, w tym określone w ustawie o rachunkowości, ustawie Prawo spółdzielcze i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

V. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 5

1. Podstawą określenia kosztów bieżącej działalności spółdzielni (GZM) jest:
 - a) spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) prawo własności lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,

- c) nieruchomości wspólne,
 - d) mienie Spółdzielni,
 - e) działalność społeczna, oświatowa i kulturalna.
2. Członek Spółdzielni posiadający lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu oraz posiadacz własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego niebędący członkiem zobowiązany jest do uczestnictwa w kosztach związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - c) zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów.
 3. Właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni, zobowiązany jest uczestniczyć w kosztach związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem swojego lokalu,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - d) zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów,
 - e) pokrywaniem wydatków związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną.
 4. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni zobowiązany jest do uczestniczenia w kosztach związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem swojego lokalu,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członek Spółdzielni,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku.
 - 5. Członkowie Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w kosztach związanych z działalnością społeczną, kulturalną i oświatową.**
 6. Właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni może na podstawie umowy ze Spółdzielnią odpłatnie korzystać z działalności społeczno - oświatowej i kulturalnej.
 7. Podstawową kategorią przychodów Spółdzielni są opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji budynków mieszkalnych, w których lokale stanowią mienie Spółdzielni i odrębną własność.
 8. Przychodami Spółdzielni są:
 - a) opłaty eksploatacyjne za użytkowanie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - b) czynsz najmu lokali mieszkalnych i użytkowych
 - c) zaliczki właścicieli nieruchomości wyodrębnionych na pokrycie kosztów nieruchomości wspólnych,
 - d) pożytki Spółdzielni,
 - e) pożytki z nieruchomości,
 - f) zaliczkowe wpłaty na media,
 - g) opłaty za nieczystości stałe,
 - h) opłaty za remonty bieżące i konserwacje,
 - i) pozostałe opłaty wynikające ze Statutu Spółdzielni.
 9. Do pożytków Spółdzielni zalicza się:
 - a) wynajem lokali użytkowych, dzierżawa gruntów niezabudowanych,
 - b) pozostałe przychody Spółdzielni.
 10. Pożytki Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.
 11. Do pożytków z nieruchomości zalicza się:

- a) dochody z reklam ,
 - b) wynajem pomieszczeń wspólnych,
 - c) wynajem dodatkowych piwnic,
 - d) dzierżawa terenu wchodzącego w zakres danej nieruchomości.
12. Pożytki z nieruchomości przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków w tej nieruchomości.

VI. Koszty i przychody pozostałej działalności

§ 6

1. Pozostałymi kosztami Spółdzielni są:
 - a) koszty operacyjne Spółdzielni:
 - opłaty sądowe i komornicze,
 - kary i sankcje,
 - opłaty skarbowe,
 - opłaty za wpisy do ksiąg wieczystych,
 - b) koszty finansowe Spółdzielni:
 - zapłacone odsetki dla dostawców za nieterminowe regulowanie faktur,
 - zapłacone odsetki budżetowe i bankowe,
 - pozostałe koszty finansowe Spółdzielni.
2. Pozostałymi przychodami Spółdzielni są:
 - a) przychody operacyjne Spółdzielni, między innymi:
 - zwrócone koszty sądowe i komornicze,
 - darowizny,
 - środki finansowe uzyskane ze zbycia zbędnych środków trwałych,
 - b) przychody finansowe Spółdzielni:
 - odsetki od rachunków bankowych i lokat terminowych,
 - pozostałe przychody.

VII. Wynik na działalności Spółdzielni

§ 7

1. Wynik na działalności Spółdzielni stanowi różnicę między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustaloną na dzień bilansowy, która zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym i odnoszona jest na konto rozliczeń międzyokresowych do rozliczenia z członkami.
2. Konto rozliczeń międzyokresowych poszczególnych nieruchomości będzie obejmowało przychody i koszty tych nieruchomości wraz z pożytkami danej nieruchomości wspólnej.
3. Nadwyżka przychodów nad kosztami, względnie kosztów nad przychodami będzie rozliczana z członkami Spółdzielni i użytkownikami lokali danej nieruchomości.
4. W stosunku do właścicieli odrębnych nieruchomości, którzy w ciągu roku wnosić będą zaliczki na pokrycie kosztów nieruchomości wspólnej, należy dokonać rozliczenia po zakończeniu roku bilansowego uwzględniając pożytki z nieruchomości wspólnej.
5. Wynik finansowy z pozostałej działalności Spółdzielni obejmuje przychody i koszty finansowe, pozostałe przychody i koszty operacyjne oraz zyski i straty nadzwyczajne.

Wynik ten stanowi nadwyżkę bilansową w rozumieniu przepisów ustawy Prawo spółdzielcze pozostającą w ewidencji konta „860” do momentu zatwierdzenia sprawozdania finansowego. W przypadku, gdy dochód podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, na koncie „860” należy również zaewidencjonować podatek dochodowy.

6. Podziału nadwyżki bilansowej dokonuje ZPCz według zasad określonych w Statucie Spółdzielni.
7. Wynik ujemny na pozostałej działalności spółdzielni przenosi się do rozliczenia z członkami na podstawie uchwały ZPCz.

VIII. Postanowienia końcowe

§ 8

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Nr 29/2006 z dnia 13.11.2006r. Rady Nadzorczej Spółdzielni i obowiązuje od dnia jej podjęcia.
2. Traci moc Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Radomiu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 21.03.1995r.