

REGULAMIN
zasad gospodarki finansowej
Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Bydgoszczy

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

1. Regulamin opracowano na podstawie § 34 ust 1 pkt 9c i § 84 ust 3 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 4.03.1994 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 i programy działalności społecznej i kulturalnej corocznie 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 badaniu i ogłaszaniu wg zasad określonych w ustawie o rachunkowości.
3. Sprawozdanie finansowe jest weryfikowane przez podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego, wybrany przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza przyjmuje wyniki badania biegłego rewidenta.
4. Sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta oraz sprawozdaniem z działalności Spółdzielni wyklada się w siedzibie Spółdzielni w terminie 14 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 funduszy 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) działalność społeczną, oświatową i kulturalną;
 - 5) 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 ewidencji 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;
 - h) dostawy gazu do mieszkań w budynkach opomiarowanych licznikami zbiorczymi;
- 3) Wynik z działalności gospodarczej Spółdzielni, w tym wynik z najmu i dzierżawy mienia Spółdzielni, działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej, 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 c, d, e, f, g i h podlega indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego określonego przez Zarząd Sp-ni 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 których Spółdzielnia realizuje zadania inwestycyjne przyjmuje się w wartości rynkowej jednak nie mniejszej od kosztu ich zakupu.

§10

1. Działalność społeczna, kulturalna i oświatowa w Spółdzielni realizowana jest w szczególności w oparciu o Dom Kultury Modraczek i polega na:
 - 1) organizowaniu przedsięwzięć kulturalnych, edukacyjnych, społeczno-wychowawczych i rekreacyjnych w formie prezentacji, koncertów, spektakli, konkursów, spotkań z twórcami, spotkań towarzyskich, wystaw, zajęć świetlicowych, klubów, kółek, lektoratów, kursów i konsultacji;
 - 2) organizowaniu imprez plenerowych w postaci pikników, festynów, turniejów, rajdów i innych zajęć ruchowych;
 - 3) dofinansowaniu placówek społecznych;
 - 4) organizowaniu konkursów oświatowo-kulturalnych, w tym upiększanie otoczenia.
2. Działalność społeczna, kulturalna i oświatowa jest rozliczana według szczegółowych zasad rachunkowości zatwierdzonych przez Zarząd oraz według zasad przyjętych przez Radę Nadzorczą w rocznych budżetach Spółdzielni.
3. Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna może być finansowana przez:
 - 1) członków Spółdzielni, w ramach opłat eksploatacyjnych;
 - 2) właścicieli lokali niebędących członkami oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali;
 - 3) uczestników zajęć;
 - 4) z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

III. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

§11

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
 - 1) fundusz własny zasobowy;
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych;
 - 3) fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych;
 - 4) Fundusz z aktualizacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy specjalne fundusze własne:
 - 1) fundusz, rezerwowy;
 - 2) fundusz remontowy;

3) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

§12

1. Fundusz zasobowy przeznaczony jest na finansowanie działalności statutowej, w tym gospodarczej i kulturalno- oświatowej Spółdzielni.
2. Fundusz zasobowy tworzony jest z:
 - 1) wpłat wpisowego dokonanych przez członków do 08.09.2017 r.;
 - 2) zatrzymanej w Spółdzielni części nadwyżki bilansowej;
 - 3) innych wpływów wg odrębnych przepisów i decyzji organów Spółdzielni.
3. Fundusz zasobowy zmniejsza się o:
 - 1) straty bilansowe Spółdzielni wg decyzji Walnego Zgromadzenia;
 - 2) inne zmniejszenia i wypłaty.
4. Fundusz zasobowy nie podlega podziałowi między członków Spółdzielni do czasu likwidacji Spółdzielni.
5. Integralną częścią funduszu zasobowego jest fundusz zasobów mieszkaniowych tworzony z:
 - 1) aktualizacji rozchodowanego majątku trwałego Spółdzielni nie pokrytego wkładami członków;
 - 2) uzyskanego nieodpłatnie majątku do wykonywania celów statutowych Spółdzielni;
 - 3) równowartości środków otrzymanych w formie dotacji, subwencji innych dopłat na dofinansowanie majątku, w tym infrastruktury związanej z funkcjonowaniem osiedli;
 - 4) innych wpłat określonych odrębnymi przepisami, Statutem lub umowami cywilnymi.
6. Fundusz zasobów mieszkaniowych zmniejsza się o:
 - 1) wartość umorzonych i amortyzowanych środków trwałych finansowanych środkami własnymi Spółdzielni;
 - 2) spłatę umorzonych kredytów mieszkaniowych;
 - 3) wartość przekazanej nieodpłatnie infrastruktury, finansowanej środkami Spółdzielni.
7. Integralną częścią funduszu zasobowego jest fundusz udziałowy powstały z wpłat udziałów członkowskich dokonanych do 08.09.2017 r. Zwrot tych wpłat może nastąpić po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo.
8. Wysokość udziałów poszczególnych członków różni się w zależności od terminu ich wniesienia.
9. Fundusz udziałowy może być wykorzystany na pokrycie straty bilansowej, w przypadku, gdy strata przekroczy wysokość funduszu zasobowego.

§13

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

§14

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 uzyskaną 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.

§15

1. W wypadku 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 przypadającej 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.

§16

1. W wypadku 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. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

§17

1. Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych powstaje z aktualizacji przeprowadzonej na podstawie przepisów określających ich przeprowadzenie.
2. Fundusz zmniejsza się o wartość aktualizacji zlikwidowanych (zdjętych z ewidencji) środków trwałych.

§18

1. Fundusz z aktualizacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych - powstaje w związku z aktualizacją wkładów na podstawie wartości rynkowej lokali.
2. Fundusz zmniejsza się w momencie wyodrębnienia własności lokalu.

§19

1. Fundusz rezerwowy przeznaczony jest na zabezpieczenia finansowe i gwarancyjne.
2. Fundusz rezerwowy tworzony jest z:
 - 1) wpłat kaucji gwarancyjnych przez kontrahentów Spółdzielni;
 - 2) wpłat na realizację innych przedsięwzięć majątkowych członków Spółdzielni i Spółdzielni;
 - 3) innych wpłat i źródeł.
3. Fundusz rezerwowy zmniejsza się o:
 - 1) potrącenia z kaucji gwarancyjnej tytułem: nieodpowiedniej jakości wykonania, nie usunięcia ewentualnych usterek robót i usług przez wykonawców;
 - 2) potrącenia z kaucji gwarancyjnej nieregulowanych czynszów z tytułu najmu lokalu lub dzierżawienia terenów;
 - 3) rozliczone przedsięwzięcia majątkowe lub zakupy praw majątkowych;
 - 4) inne wypłaty i nakłady.

§20

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 ulepszeń 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) pożyczkami wewnętrznymi z wolnych środków pieniężnych, które podlegają spłacie;
 - 3) 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 ulepszeń dla poszczególnych nieruchomości ustala Zarząd na podstawie potrzeb remontowych wynikających z przeglądów technicznych i konsultacji z właścicielami praw do lokali.
 9. Zarząd przystępuje do realizacji procesu remontowego w terminie 30 dni od ogłoszenia uchwały o remoncie, z zastrzeżeniem ust.10 i ust.12
 10. Zarząd może w uzasadnionych przypadkach realizować prace remontowe po wywieszeniu komunikatu na klatce schodowej nieruchomości, a w przypadkach awaryjnych bezzwłocznie po wystąpieniu awarii.
 11. Zarząd przy projektowaniu planów gospodarczych ustala wysokość obciążeń funduszu remontowego kosztami pośrednimi 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.
 12. Wniesienie sprzeciwu od uchwały nie wstrzymuje podjętych prac remontowych.

§21

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

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§22

1. Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwałą Rady Nadzorczej.
2. Traci moc „Regulamin zasad gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „BUDOWLANI” w Bydgoszczy uchwalony w dniu 15 grudnia 2003 r. Uchwałą nr 69/2003.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„BUDOWLANI”
w Bydgoszczy
Gabriela Domek

Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
„BUDOWLANI”
w Bydgoszczy
Dorota Klugiewicz