

Regulamin Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” w Krakowie.

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

Regulamin określa zasady gospodarki finansowej Spółdzielni oraz sposób tworzenia i wydatkowania funduszy w spółdzielni.

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków. Działalność spółdzielni jest finansowana :
 - a) funduszami własnymi spółdzielni
 - b) wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi członków
 - c) przychodami za świadczone usługi
 - d) innymi środkami finansowymi (np. dotacje, darowizny, kredyty).
2. 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.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów rzeczowo-finansowych. Uchwalanie tych planów należy do właściwości Rady Nadzorczej.
4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość zgodni z powszechnie obowiązującymi przepisami. Zasady ewidencji księgowej określają Zakładowe Zasady (Polityka) Rachunkowości ZZ(P)R zatwierdzone przez Zarząd spółdzielni.
5. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo Spółdzielcze. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego spółdzielni, jeżeli roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu, dokonuje Rada Nadzorcza.
6. Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia w ramach uchwalanych planów rzeczowo-finansowych. Zasady wynagradzania określa Regulamin Wynagradzania Pracowników SM "Budostal" ustanawiany według zasad i w trybie określonym przepisami Kodeksu Pracy.

II. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM)

§ 3

Koszty GZM :

1. Podstawą do określenia kosztów są :
 - a) spółdzielcze lokatorskie i własnościowe prawo do lokalu,
 - b) prawo odrębnej własności lokalu,

- c) nieruchomości wspólne,
 - d) mienie Spółdzielni,
 - e) inne
2. Do kosztów związanych z utrzymaniem lokalu zalicza się w szczególności:
- 1) koszty centralnego ogrzewania,
 - 2) koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków,
 - 3) koszty wywozu śmieci/opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - 4) koszty remontów i konserwacji,
 - 5) opłaty z tytułu podatku od nieruchomości i wieczystego użytkowania gruntów w udziale przypadającym na dany lokal.
3. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zalicza się w szczególności :
- 1) koszty centralnego ogrzewania,
 - 2) koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - 3) koszty wywozu śmieci/ opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi
 - 4) opłaty za użytkowanie wieczyste i z tytułu podatku od nieruchomości obciążające tę nieruchomość,
 - 5) koszty ubezpieczenia,
 - 6) koszty obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji technicznych, określonych w prawie budowlanym,
 - 7) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych,
 - 8) koszty konserwacji budynku,
 - 9) koszty anteny zbiorczej,
 - 10) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
 - 11) koszty utrzymania terenów zielonych i dróg osiedlowych,
 - 12) koszty utrzymania i konserwacji dźwigów,
 - 13) inne
4. Koszty wymienione w ust.3 powiększa się o przypadającą na nieruchomość część kosztów zarządzania.
5. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, zalicza się koszty wymienione w ust. 3 oraz inne wydatki poniesione przez Spółdzielnię.

§ 4

Przychody GZM :

1. Podstawowymi przychodami są :
- a) opłaty eksploatacyjne członków spółdzielni i osób nie będących członkami Spółdzielni, posiadającymi spółdzielcze prawa do lokali,
 - b) opłaty właścicieli posiadających prawa odrębnej własności lokali,
 - c) czynsz najmu lokali mieszkalnych,
 - d) pożytki z nieruchomości wspólnej,

- e) Pozostałe przychody operacyjne z nieruchomości,
 - f) Przychody finansowe z nieruchomości,
 - g) opłaty za media,
 - h) opłaty z tytułu użytkowania wieczystego gruntu i podatku od nieruchomości,
 - i) inne
2. Do pożytków z nieruchomości wspólnej zalicza się między innymi :
- a) dochody z reklam na ścianach, dachach,
 - b) wynajem pomieszczeń wspólnych,
 - c) wynajem dodatkowych piwnic,
 - d) dochody z dzierżawy terenu danej nieruchomości.

Pożytki z nieruchomości wspólnych przeznacza się na pokrycie wydatków tej nieruchomości związanych z eksploatacją i utrzymaniem.

III. Koszty i przychody działalności gospodarczej Spółdzielni.

§ 5

1. Podstawą do określenia kosztów są :
 - a) pomieszczenia wynajmowane na podstawie umowy cywilno-prawnej i innej umowy (reklamy, miejsca parkingowe itp.),
 - b) pomieszczenia własne Spółdzielni,
 - c) inne
2. Do kosztów związanych z utrzymaniem lokali i mienia zalicza się :
 - 1) koszty centralnego ogrzewania,
 - 2) koszty dostawy wody i odprowadzania ścieków,
 - 3) koszty wywozu śmieci /opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - 4) koszty remontów i konserwacji,
 - 5) opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości,
 - 6) koszty ubezpieczenia,
 - 7) koszty obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji technicznych określonych w prawie budowlanym,
 - 8) koszty energii elektrycznej,
 - 9) koszty sprzątania,
 - 10) koszty utrzymania terenów zielonych i dróg osiedlowych,
 - 11) koszty zarządzania,
 - 12) inne
3. Przychody Spółdzielni to:
 - 1) czynsze najmu lokali, dzierżaw terenu, reklam na podstawie umów cywilno-prawnych i czynsze na podstawie innych umów,
 - 2) opłaty za media,
 - 3) pożytki z mienia Spółdzielni,
 - 4) pozostałe przychody operacyjne Spółdzielni,
 - 5) dzierżawa gruntów niezabudowanych stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 6) przychody finansowe Spółdzielni,
 - 7) inne.

IV. Rozliczenie wyniku Spółdzielni

§ 6

1. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, dla których Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości, zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.
2. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
3. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Zasila m.in. gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i fundusze Spółdzielni.
4. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności :
 - a) Fundusz zasobowy,
 - b) Fundusz udziałowy,
 - c) Fundusz remontowy.
5. Pokrycie starty obciążającej fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

V. Zasady Finansowania Działalności Spółdzielni

§ 7

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 Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal” w Krakowie,
 - rozliczania kosztów i ustalania opłat z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”,
 - indywidualnego rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w nieruchomościach Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal”,
 - pozostałych
 - 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 rozliczenie 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, to dokonywana jest korekta planu rzeczowo-finansowego oraz korekta wymiaru opłat za używanie lokali.

VI. Fundusze Spółdzielni.

§ 8

Spółdzielnia tworzy fundusze :

1. Udziałowy,
2. Zasobowy,
3. Wkładów mieszkaniowych,
4. Wkładów budowlanych.
5. Wkładów zaliczkowych,
6. Remontowy.

§ 9

1. Fundusz udziałowy :

- 1.1. Tworzony jest z wpłat udziałów członków w wysokościach określonych w Statucie Spółdzielni.
- 1.2. Fundusz udziałowy zmniejszany jest z tytułu :
 - a) Zwrotu udziałów członkowskich,
 - b) Pokrycia strat bilansowych Spółdzielni.
- 1.3. Zwroty udziałów dokonywane są w kwotach nominalnych w terminie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członkostwo ustało.

2. Fundusz zasobowy :

- 2.1. Tworzony jest z :
 - a) Wpisowego wnoszonego przez członków,
 - b) Równowartości otrzymanych nieodpłatnie zasobów mieszkaniowych a także przyjętych do eksploatacji środków trwałych nie mieszkaniowych, wartości niematerialnych i prawnych,
 - c) Nadwyżek bilansowych Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,
 - d) Równowartości skutków wzrostu wartości środków trwałych w wyniku przeszacowania,
 - e) Innych źródeł.
- 2.2. Fundusz zasobowy pomniejsza się o :
 - a) Równowartość środków trwałych przekazanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię,
 - b) Spłaty umorzeń kredytu bankowego w związku z przeniesieniem własności lokali,
 - c) Równowartość umorzenia środków trwałych nie podlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub własnościowych (budynki, dźwigi),
 - d) Spadek wartości środków trwałych, których nabycie sfinansowano funduszem zasobowym,
 - e) Starty bilansowe Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia.
- 2.3. Wolne środki funduszu zasobowego (np. wpisowe) mogą być wykorzystane na zaspokojenie bieżącej działalności Spółdzielni lub na wstępne finansowanie

inwestycji. Decyzje w sprawie zaangażowania środków funduszu zasobowego każdorazowo podejmuje Rada Nadzorcza określając szczegółowe warunki.

3. Fundusz wkładów mieszkaniowych:

1. Tworzy się w celu finansowania procesu inwestycyjnego budownictwa mieszkaniowego o statusie lokatorskim.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków, uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
3. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.
4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
5. 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.

4. Fundusz wkładów budowlanych:

1. Tworzy się w celu finansowania procesu inwestycyjnego lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży użytkowanych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności.
2. Członek, ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych szczegółowo w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa.
4. Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa prawa do lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

5. 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 i przeniesienie na wkład mieszkaniowy lub budowlany.

6. Fundusz remontowy:

1. Szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystania tych funduszy określa odrębny regulamin.
2. Źródłem finansowania remontów wynikających z zatwierdzonego planu remontowego jest fundusz remontowy.

VII. Postanowienia końcowe.

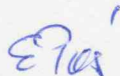
§ 10

Traci ważność „Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budostal””, uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej, Protokół Rady Nadzorczej nr 13/01/1997 z dnia 20.01.1997 roku.

§ 11

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 49/2017 z dnia 29.08.2017 roku i obowiązuje od dnia 01.09.2017 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej



(-) Elżbieta Paś

Przewodniczący Rady Nadzorczej



(-) Julia Słęczek

Radca Prawny
KR - 421


mgr Alicja Morikowska

