

Uchwała nr 26 / 5 /2021
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
im. Stefana Batorego w Łęcznej
z dnia 22 września 2021 r.

w sprawie : **uchwalenia Regulaminu Zasad Gospodarki Finansowej**

Na podstawie § 40 ust.1 pkt.12 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stefana Batorego w Łęcznej z dnia 27 lipca 2018 r, § 7 ust.1 pkt.12 Regulaminu Rady Nadzorczej z dnia 23 czerwca 2018 r.

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
IM. STEFANA BATOREGO
W ŁĘCZNEJ
p o s t a n a w i a

§ 1

Uchwalić Regulamin Zasad Gospodarki Finansowej Spółdzielni w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc Regulamin zasad gospodarki finansowej uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 24/6/2019 z dnia 24 września 2019 r.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

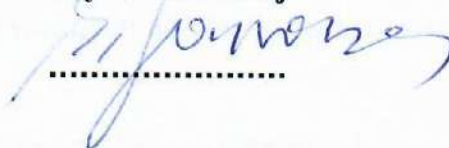
§ 4

Uchwała podlega opublikowaniu w sposób zwyczajowo przyjęty w Spółdzielni.

Sekretarz
Rady Nadzorczej


.....

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej


.....

Za Uchwałą: - 6 członków
Przeciw Uchwale : - 0 członków
Wstrzymujących: - 0 członków

RADCA PRAWNY
Lb 1190

Michał Karwat

**REGULAMIN
ZASAD GOSPODARKI FINANSOWEJ
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ IM. STEFANA BATOREGO
W ŁĘCZNEJ**

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r Prawo spółdzielcze (tekst jednolity : Dz. U z 2021.648),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz.U z 2021.1208),
3. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. Stefana Batorego w Łęcznej z dnia 27 lipca 2018 r.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków.
2. Działalność Spółdzielni jest finansowana:
 - ◆ wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi członków,
 - ◆ funduszem udziałowym (udziały członków zaewidencjonowane do momentu wprowadzenia zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 r. (Dz.U.2017 poz. 1956)
 - ◆ funduszem zasobowym,
 - ◆ funduszem remontowym,
 - ◆ przychodami ze świadczonych usług,
 - ◆ innymi środkami finansowymi.
3. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych. O górnej granicy ich wysokości decyduje Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni określające uchwałą najwyższą sumę zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć. Zaciągnięcie kredytu wymaga zgody Rady Nadzorczej.
4. Działalność Spółdzielni prowadzona jest na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych.
5. Jeżeli po uchwaleniu planów finansowych następują istotne zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi to dopuszcza się korektę ustaleń planu przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

6. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z rokiem kalendarzowym.
7. Spółdzielnia rozlicza prowadzoną przez siebie działalność bezwynikowo tzn. różnica pomiędzy kosztami a przychodami z całokształtu działalności rozliczana jest w latach następnych po roku rozliczeniowym. Nadwyżka z prowadzonej działalności może być przeznaczona na zasilanie funduszu na remonty zasobów Spółdzielni, zaś niedobór środków może być pokryty z funduszu zasobowego, a w następnej kolejności z funduszu udziałowego.
8. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa Zakładowy Plan Kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
9. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni podejmuje uchwałę o sposobie :
 - ◆ zagospodarowania nadwyżki bilansowej,
 - ◆ pokrycia strat.
10. Wartość majątku trwałego jest aktualizowana zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.
11. Odpisy amortyzacyjne dokonywane są na podstawie rocznych planów amortyzacji (ustalonych zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami i zapisami Zakładowego Planu Kont).
12. Koszty remontów środków trwałych z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych obciążają działalność, której służą.
13. Koszty remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych są finansowane środkami funduszu remontowego. Gospodarka remontowa prowadzona jest na podstawie odrębnego regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym.
14. Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia w ramach uchwalonych planów rzeczowo-finansowych.
Zasady wynagradzania określa Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy – ustanowiony wg zasad i w trybie określonym przepisami Kodeksu Pracy.

II. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność w interesie swoich członków w zakresie :

- ◆ eksploatacji zasobów mieszkaniowych,
- ◆ gospodarki remontowej,
- ◆ gospodarki lokalami użytkowymi,
- ◆ gospodarki ciepłej,
- ◆ zarządzania majątkiem własnym lub majątkiem stanowiącym własność jej członków,
- ◆ inwestycji mieszkaniowych.

Działalność z wyjątkiem gospodarki lokalami użytkowymi Spółdzielnia rozlicza po koszcie własnym.

2. Koszty Zarządu i administracji ogólnej wyodrębnia się w ewidencji i rozliczeniach.

Podział tych kosztów rozliczany jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.

3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z zachowaniem wymagań wynikających z :

- ◆ obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
- ◆ potrzeb struktury organizacyjnej Spółdzielni uchwalonej przez Radę Nadzorczą,
- ◆ uchwalonych przez Radę Nadzorczą planów rzeczowo-finansowych,
- ◆ zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- ◆ zasad rozliczania kosztów gospodarki lokalami użytkowymi i wykorzystywanie z tego tytułu pożytków.

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat oraz lokalami użytkowymi i wykorzystywania z tego tytułu pożytków określają właściwe przedmiotowo regulaminy.

4. Opłaty pobierane od mieszkańców nie mogą być niższe od kosztów poniesionych na ich eksploatację.

W przypadku niewykorzystania środków wpłaconych na bieżącą eksploatację przechodzą one na pokrycia tych kosztów w roku następnym.

W przypadku braku środków na finansowanie eksploatacji bieżącej, niedobory winny być pokryte w następnych latach wpłatami wnoszonymi przez członków.

5. Gospodarka ciepła prowadzona jest na podstawie :

- ◆ ustawy Prawo energetyczne,
- ◆ regulaminu i zasad rozliczania kosztów gospodarki ciepłej.

III. FUNDUSZE

§ 3

Spółdzielnia tworzy fundusze :

- 1) fundusz zasobowy,
- 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 3) fundusz remontowy,
- 4) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
- 5) fundusz udziałowy - udziały członków zaewidencjonowane do czasu wprowadzenia zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 r.

(Dz.U. 2017 r. poz. 1956)

§ 4

1 FUNDUSZ UDZIAŁOWY

1.1. Gospodarowanie funduszem

1. Fundusz udziałowy - udziały członków zaewidencjonowane do czasu wprowadzenia zmian w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20.07.2017 r.
(Dz.U. 2017 r. poz. 1956)
2. Fundusz udziałowy ulega zmniejszeniu na skutek:
 - a) zwrotu uprzednio przyjętych udziałów członkowskich,
 - b) pokrycia straty bilansowej w części przekraczającej pierwsze źródło pokrycia straty jakim jest fundusz zasobowy.
3. Udziały nie podlegają waloryzacji i zwracane są w wysokości nominalnej w przypadku ustania członkostwa i nie zalegania z płatnościami w Spółdzielni.
4. W przypadku wystąpienia konieczności pokrycia straty bilansowej z funduszu udziałowego, zwroty udziałów są dokonywane w wysokościach uwzględniających te niżki.
5. Żądanie wypłacenia udziałów powinno być zgłoszone na piśmie.
Zwrot (wypłata) udziałów następuje w ciągu 30 dni od dnia zgłoszenia na piśmie.
6. Udziały zmarłego członka Spółdzielni są wypłacane w ciągu 30 dni od dnia dostarczenia prawomocnego postanowienia spadkowego.
7. Decyzja o przeznaczeniu funduszu udziałowego na pokrycie straty bilansowej leży w kompetencji Walnego Zgromadzenia.

2. FUNDUSZ ZASOBOWY

2.1. Tworzenie i gospodarowanie funduszem

1. Fundusz zasobowy tworzony jest z następujących tytułów:
 - ◆ uzyskania nadwyżki przychodów nad kosztami z tytułu zbycia lokali wolnych w sensie prawnym,
 - ◆ uzyskania nadwyżki przychodów nad kosztami ze zbycia składników majątku trwałego,
 - ◆ nieodpłatnego przejęcia środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
 - ◆ uznania skutkami wzrostu wartości środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych,
 - ◆ pozyskania wpływów z innych źródeł.
2. Fundusz zasobowy ulega zmniejszeniu na skutek:
 - ◆ umorzenia środków trwałych niemieszkaniowych,
 - ◆ przeniesienia spółdzielczych praw do mieszkań na odrębną własność,
 - ◆ uznania spadku wartości środków trwałych, których nabycie sfinansowano funduszem zasobowym,
 - ◆ finansowania przedsięwzięć gospodarczych i organizacyjnych,
 - ◆ pokrycia straty bilansowej Spółdzielni zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia.
3. Stan funduszu zasobowego nie może być niższy od wniesionych przez członków Spółdzielni wpłat wpisowego, które stanowią rezerwę finansującą bieżącą działalność Spółdzielni.
4. Przedsięwzięcia gospodarcze i organizacyjne mogą być finansowane w ramach posiadanych środków funduszu zasobowego, w granicach określonych planem gospodarczo-finansowym Spółdzielni.

3 FUNDUSZ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych tworzy się z:
 - ◆ wkładów wnoszonych przez członków na poczet wkładów mieszkaniowych i budowlanych wymaganych dla ustanowienia spółdzielczych praw do lokalu lub odrębnej własności lokalu.

2. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - ◆ zwrotu wkładów mieszkaniowych lub budowlanych wnoszonych przez członków,
 - ◆ przeniesienie wkładu mieszkaniowego na poczet wkładu budowlanego,
 - ◆ przeniesienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na prawo własności lub odrębną własność,
 - ◆ przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na prawo odrębnej własności,
 - ◆ umorzenia wkładów zasobów mieszkaniowych i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny,
 - ◆ umorzenia wkładu budowlanego zasobów mieszkaniowych nie podlegających amortyzacji i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.
3. Wielkość wymaganych do wniesienia wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, oraz zasady i tryb rozliczeń z tego tytułu określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 7

4. FUNDUSZ REMONTOWY

4.1 Tworzenie i gospodarowanie funduszem.

1. Fundusz remontowy nieruchomości tworzy się z :
 - ◆ opłat na potrzeby remontowe nieruchomości wpłacanych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni i przez osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu, mieszkańców o nieuregulowanym statusie prawnym do lokalu, najemców lokali,
 - ◆ kwot z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki lub za zwłokę w ich usuwaniu, a uzyskanych od wykonawców robót remontowych,
 - ◆ kredytów bankowych zaciąganych na remonty nieruchomości,
 - ◆ nadwyżki przychodów nad kosztami z działalności gospodarczej Spółdzielni wg decyzji Walnego Zgromadzenia.
2. Fundusz remontowy Spółdzielni powstaje z:
 - ◆ oprocentowania środków funduszu zgromadzonych na rachunkach bankowych i lokatach bankowych,
 - ◆ nadwyżki ze zbycia lokali wolnych w sensie prawnym będących w posiadaniu Spółdzielni,
 - ◆ innych wpływów nie obciążających kosztów działalności Spółdzielni.

3. Środki funduszu remontowego nieruchomości mogą być przeznaczone na:
 - ◆ sfinansowanie kosztów robót remontowych nieruchomości,
 - ◆ spłatę kredytu i pożyczek zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych danej nieruchomości,
 - ◆ pokrycia uzasadnionych kosztów usuwania wad i usterek budowlanych danej nieruchomości nie objętych gwarancją Wykonawcy,
 - ◆ remont, rozbudowę infrastruktury osiedlowej np. parkingi, place zabaw, chodniki, itp.
4. Środki funduszu remontowego Spółdzielni mogą być przeznaczone na finansowanie gospodarki remontowej związanej z mieniem Spółdzielni między innymi na :
 - ◆ remonty budynków i lokali o innym przeznaczeniu,
 - ◆ remont infrastruktury znajdującej się w mieniu Spółdzielni,
 - ◆ cele inwestycyjne do 5 lat za zgodą Rady Nadzorczej.
5. Środki funduszu remontowego mogą być przeznaczone na dofinansowanie w formie pożyczki, remontów na poszczególnych nieruchomościach.
6. Niewykorzystane w danym roku środki finansowe funduszu przechodzą na rok następny. Przekroczenie środków finansowych ponad wpływy obciążają bilans Spółdzielni na rok następny.
7. Szczegółowe zasady gospodarki funduszem remontowym określa odrębny regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

§ 8

5. ZAKŁADOWY FUNDUSZ ŚWIADCZEŃ SOCJALNYCH

5.1 Tworzenie i gospodarowanie funduszem.

1. Fundusz tworzy się z corocznego odpisu podstawowego, naliczonego w stosunku do przeciętnej liczby zatrudnionych na dany rok kalendarzowy.
2. Wysokość odpisu podstawowego (zgodnie z Dz. U. z 2021 poz. 746):
 - ◆ na jednego zatrudnionego wynosi 37,5% przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w gospodarce narodowej w roku poprzednim lub drugim półroczu roku poprzedniego, jeżeli przeciętne wynagrodzenie z tego okresu stanowiło kwotę wyższą;
 - ◆ może być zwiększony o 6,25% przeciętnego wynagrodzenia, na każdą zatrudnioną osobę w stosunku, do której orzeczono znaczny lub umiarkowany stopień niepełnosprawności,
 - ◆ może być zwiększony o 6,25% przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego, na każdego uprawnionego emeryta i rencistę.
3. Środki zakładowego funduszu zwiększa się o :

- ◆ wpływy z oprocentowania pożyczek udzielonych na cele mieszkaniowe,
 - ◆ odsetki od środków funduszu,
 - ◆ inne środki określone w odrębnych przepisach.
4. Fundusz świadczeń socjalnych wykorzystywany jest na cele pracownicze:
- ◆ pożyczki na remonty mieszkań,
 - ◆ działalność wypoczynkowo-kolonijną,
 - ◆ pomoc dla pracowników znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej.
5. Szczegółowe zasady gospodarki funduszem świadczeń socjalnych określa odrębny regulamin.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9

1. Spółdzielnia może tworzyć odpisy aktualizujące należności określone w art. 35b z dnia 29 września 1994 r o rachunkowości / tekst jednolity: Dz.U 2021. 217 jeśli powstały z tytułu:

- ◆ opłat za zajmowane lokale mieszkalne, użytkowe, garaże.
- ◆ umowy najmu,
- ◆ umowy o dostawę i usługi.

Odpisy aktualizujące należności zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych.

Decyzję o ich utworzeniu lub rozwiązaniu podejmuje Zarząd Spółdzielni.

2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie mają zastosowanie przepisy powołane na wstępie.

§ 10

Traci moc dotychczasowy Regulamin zasad gospodarki finansowej uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 24/6/2019 z dnia 24 września 2019 r.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

.....
Kamień

**Przewodnicząca
Rady Nadzorczej**

.....
S. Krawiec