

REGULAMIN

GOSPODARKI FINANSOWEJ

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

im. J.I.KRASZEWSKIEGO

w SOPOCIE

I. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r. nr 188, poz. 1848, z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1222).
3. Obowiązujący Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. J.I. Kraszewskiego w Sopocie.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność w interesie swoich członków na zasadach rozrachunku gospodarczego, dostosowując wydatki do dochodów. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi i innymi środkami finansowymi.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą określających cele i zadania rzeczowe oraz źródła ich finansowania.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość oraz sporządza sprawozdawczość zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 4

1. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega weryfikacji i ocenie pod względem rzetelności i prawidłowości przez Radę Nadzorczą lub na podstawie jej uchwały, przez podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Roczne sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta, względnie Komisji Rewizyjnej RN, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być ono rozpatrywane.
3. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się ze sprawozdaniem.
4. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni publikowane jest wraz z innymi sprawozdaniami organów Spółdzielni na stronie internetowej Spółdzielni.

2
§ 5

Ustalenie podziału nadwyżki przychodów nad kosztami lub sposobu pokrycia różnicy nadwyżki kosztów nad przychodami następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 6

1. Spółdzielnia ustala wysokość środków na wynagrodzenia w ramach kwot przewidzianych w corocznych planach gospodarczych.
2. Zasady wynagradzania Zarządu ustala Rada Nadzorcza w Regulaminie Wynagradzania Członków Zarządu i Głównego Księgowego w Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. I. Kraszewskiego w Sopocie.

II. Działalność gospodarcza Spółdzielni.

§ 7

1. Spółdzielnia może prowadzić działalność w zakresie:
 - obsługi nieruchomości na własny rachunek,
 - zagospodarowania i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek,
 - kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek,
 - wynajmu nieruchomości na własny rachunek,
 - zarządzania nieruchomościami na własny rachunek,
 - działalności związanej z kulturą, rekreacją i sportem.
2. Działalność wymienioną w ust. 1 prowadzoną dla swoich członków i ich rodzin, Spółdzielnia rozlicza po koszcie własnym bez naliczania marży zysku.

§ 8

Podział kosztów zarządu na poszczególne rodzaje działalności (miejsca ich powstania) przyjęty jest w planie gospodarczym na dany rok, który to plan uchwała Rada Nadzorcza.

§ 9

1. Na inwestycje mieszkaniowe i towarzyszą – środki własne Spółdzielnia może zaangażować jedynie za akceptacją Rady Nadzorczej.
2. Na finansowanie inwestycji towarzyszących (nie mieszkaniowych) jak i remonty kapitalne, Spółdzielnia może zaciągnąć kredyt bankowy lub pożyczkę w wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, w wysokości ustalonej przez Walne Zgromadzenie.

§ 10

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest finansowana z opłat wnoszonych przez posiadaczy tytułów prawnych do lokali mieszkalnych i lokali użytkowych (w tym garaży).
2. Opłaty wnoszone przez członków Spółdzielni posiadających prawa do lokali mieszkalnych, mogą być niższe od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, jeżeli Spółdzielnia zapewni inne środki na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat - jest roczny plan gospodarczy uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.
5. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu.
6. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, dokonywana jest korekta wymiaru opłat za używanie lokali.
7. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, określa Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
8. Koszty związane z prowadzeniem działalności kulturalno-społecznej finansowane są :
 - ze środków na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi (eksploatacja) pochodzących z wpłat wnoszonych przez członków zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenie,
 - z wpływów związanych z działalnością klubową,
 - z dofinansowania z Gminy,
 - z wpłat darczyńców.

Wielkość środków na prowadzenie tej działalności ustala roczny plan gospodarczy uchwalany przez Radę Nadzorczą.

III. Fundusze.

§ 11

Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze:

- fundusz udziałowy,
- fundusz zasobowy,
- fundusz wkładów mieszkaniowych,
- fundusz wkładów budowlanych,
- fundusz remontowy,
- Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych,
- fundusz rezerwowy z aktualizacji wyceny środków trwałych,
- fundusz społeczno – wychowawczy,
- fundusz remontowy celowy.

§ 12

1. Fundusz udziałowy powstaje z wpłat udziałów członkowskich w wysokościach określonych w Statucie Spółdzielni.
2. Fundusz udziałowy może ulec pomniejszeniu z tytułu:
 - a/ zwrotu udziałów byłym członkom w terminach ustalonych w Statucie Spółdzielni,
 - b/ pokrycie strat bilansowych Spółdzielni.

§ 13

1. Fundusz zasobowy powstaje z:
 - wpłat wpisowego wnoszonego przez członków Spółdzielni w wysokości określonej Statutem Spółdzielni,
 - wartości lokali własnych,
 - umorzenia kredytów bankowych dokonanych przez budżet państwa,
 - aktualizacji wartości środków trwałych,
 - wartości prawa wieczystego użytkowania,
 - nadwyżek bilansowych Spółdzielni określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
 - nieodpłatnego przejęcia środków trwałych,
 - innych źródeł.

2. Fundusz zasobowy pomniejsza się o:
 - wartość umorzenia zasobów mieszkaniowych (za wyjątkiem budynków mieszkalnych),
 - wielkość umorzenia wartości prawa wieczystego użytkowania,
 - pokrycie strat bilansowych Spółdzielni zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - zasilenie funduszu remontowego.

§ 14

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzony jest z tytułu:
 - 1/ wniesienia wkładu na mieszkanie lokatorskie,
 - 2/ należnych lecz nie wniesionych przez członka wkładów budowlanych,
 - 3/ waloryzacji wkładu mieszkaniowego w związku z przekształceniem prawa do lokalu, przekazaniem lokalu do dyspozycji Spółdzielni lub przepisaniem prawa na rzecz innych osób uprawnionych,
 - 4/ aktualizacji wartości środków trwałych według obowiązujących przepisów.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych zmniejszany jest z tytułu:
 - 1/ zwrotu uprzednio przyjętych wkładów mieszkaniowych,
 - 2/ wniesienia wkładu w związku z przekształceniem prawa do lokalu lub uzyskaniem odrębnej własności,
 - 3/ umorzenia środków trwałych sfinansowanych funduszem.

§ 15

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzony jest z tytułu:
 - 1/ wpłacanych do Spółdzielni wkładów budowlanych,
 - 2/ należnych lecz nie wniesionych przez członka wkładów budowlanych,
 - 3/ waloryzacji wkładu budowlanego w związku z przekazaniem lokalu do dyspozycji Spółdzielni lub przepisaniem prawa na rzecz innych osób uprawnionych,
 - 4/ przeniesienie wkładu mieszkaniowego w związku z przekształceniem lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 5/ aktualizacji wartości środków trwałych według obowiązujących przepisów.

2. Fundusz wkładów budowlanych zmniejszany jest z tytułu:
 - 1/ zwrotu uprzednio przyjętych wkładów budowlanych,
 - 2/ wyniesienia wkładu w związku z uzyskaniem prawa odrębnej własności,
 - 3/ umorzenia środków trwałych sfinansowanych funduszem.

§ 16

Fundusz remontowy jest tworzony i wykorzystywany zgodnie z odrębnym regulaminem uchwalonym przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 17

1. Spółdzielnia tworzy Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych na podstawie ogólnie obowiązujących przepisów.
2. Wykorzystanie środków ZFŚS odbywa się na podstawie regulaminu - „Zasady gospodarowania Zakładowym Funduszem Świadczeń Socjalnych” przy uwzględnieniu zasad dysponowania tymi środkami określonymi ogólnie obowiązującymi przepisami.

§ 18

W sprawach omawianych w regulaminie obowiązują także przepisy szczególnie regulujące poszczególne zagadnienia objęte regulaminem (np. prawo budowlane, przepisy o wieczystym użytkowaniu, przepisy o rachunkowości itp.).

Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. I. Kraszewskiego w Sopocie Uchwałą Nr **51 / 2013 z dnia 17.12.2013 r.** i z tym dniem traci moc Regulamin Gospodarki Finansowej uchwalony w dniu 25.10.2005 r. (Uchwała R.N. Nr 4/2005).