

Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Mystal”

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Zasady działalności finansowej Spółdzielni określają:

1. Ustawa o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. z późniejszymi zmianami,
2. Ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. z późniejszymi zmianami,
3. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. z późniejszymi zmianami,
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Mystal”,
5. Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni Mieszkaniowej „Mystal”,
6. Ustawy podatkowe,
7. Inne ustawy.

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków.
2. Działalność Spółdzielni jest finansowana:
 - a) funduszami własnymi Spółdzielni,
 - b) wkładami budowlanymi i mieszkaniowymi członków,
 - c) przychodami ze świadczonych usług,
 - d) innymi środkami finansowymi.
3. 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

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczych i planów remontowych opracowywanych przez Zarząd Spółdzielni i uchwalanych corocznie przez Radę Nadzorczą.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest finansowana z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali.
3. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczy. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe zgodne z powszechnie obowiązującymi przepisami.
5. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza, po uprzednim wyrażeniu zgody na badanie przez Walne Zgromadzenie.
6. Roczne sprawozdanie finansowe wraz z informacją dodatkową oraz opinia biegłego rewidenta (jeżeli było przez niego badane) wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.
7. Zasady wynagrodzenia pracowników określa zatwierdzony przez Zarząd Regulamin Wynagrodzenia natomiast wynagrodzenie Zarządu określa Rada Nadzorcza.
8. Ustalenie podziału nadwyżki finansowej lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia
9. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych przepisami powszechnie obowiązującymi.
10. Odpisów amortyzacyjnych dla poszczególnych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych dokonuje się według stawek określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych.

11. Odpisy amortyzacyjne środków trwałych niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych oraz koszty ich remontów obciążają koszty działalności, której środki te służą.

§ 4

1. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:

- a) budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, w szczególności: węzły cieplne, klatki schodowe, piwnice,
- b) pomieszczenia znajdujące się w budynkach mieszkalnych lub poza nimi, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych, tj.: pomieszczenie administracji, warsztat konserwacyjno - remontowy,
- c) urządzenia i uzbrojenia terenów, na których znajdują się w/w budynki: rurociągi i przewody sieci wodociągowo – kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej, sieci elektroenergetyczne, budowle komunikacyjne (np. drogi osiedlowe, chodniki), inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych (np. latarnie, ogrodzenia),
- d) grunty
- e) prawa wieczystego użytkowania, na których posadowione są budynki mieszkalne i garaże spółdzielcze własnościowe oraz garaże stanowiące odrębną własność,
- f) garaże spółdzielcze własnościowe i garaże stanowiące odrębną własność.

2. Opłaty związane z wymienionymi w ustępie 1 budowlami (pomieszczeniami), obiektami i urządzeniami służące pokrywaniu kosztów, stanowią przychody i koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

3. Obiekty wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych sfinansowane zostały ze środków zaciągniętego na ten cel kredytu obciążającego członków spółdzielni oraz wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Część umorzona kredytu tworzy między innymi fundusz zasobowy w środkach trwałych.

4. W myśl art. 16 c pkt 1 i 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych amortyzacji nie podlegają:

- a) grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntów,
 - b) budynki, lokale, budowle i urządzenia zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych lub służących działalności społeczno - wychowawczej prowadzonej przez spółdzielnie mieszkaniowe, Natomiast na podstawie art. 6 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podlegają umorzeniu w ciężar funduszy, którymi zostały sfinansowane.
5. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.
6. Umowa o której mowa w ust. 5 może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.
7. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako zawarcie umowy między spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.

§ 5

1. Środki funduszu remontowego przeznaczone są na finansowanie wydatków na remonty nieruchomości budowlanych oraz współudział – w części przypadającej na Spółdzielnię – w finansowaniu wydatków na remonty nieruchomości wspólnych, zarządzanych zgodnie z ustawą o własności lokali.

2. Koszty bieżącej konserwacji i koszty materiałów na budynki mieszkalne, garaże i urządzenia techniczne oraz obiekty infrastruktury technicznej bezpośrednio z nimi związane są finansowane z opłat eksploatacyjnych osób, którym przysługują prawa do lokali.

3. Środki na inwestycje, które mają służyć potrzebom własnym spółdzielni, a w szczególności

użytkownikom lokali, nie związane z lokalami mieszkalnymi pochodzą ze środków funduszu zasobowego spółdzielni i są określane planem inwestycyjnym przez Radę Nadzorczą w ramach planu inwestycyjnego.

§ 6

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

3. Zasady rozliczania tych pożytków oraz sposób ich wykorzystania określa Walne Zgromadzenie w uchwale w sprawie nadwyżki finansowej.

II. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI.

§ 7

1. Spółdzielnia prowadzi działalność określoną w Statucie w zakresie obejmującym:

- a) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania w nich lokatorskich praw do lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, z możliwością uzyskania odrębnej własności tych lokali.
- b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
- c) budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
- d) udzielanie członkom pomocy w budowaniu przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
- e) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub o innym przeznaczeniu,
- f) zarządzanie nieruchomościami własnymi, wspólnymi, a także nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków, przekazanymi w drodze umownej w administrację Spółdzielni,
- g) prowadzenie działalności społeczno – oświatowej i kulturalnej na rzecz członków i innych osób zamieszkałych na terenie nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię,
- h) sprzedaż lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu w drodze przetargu,
- i) sprzedaż bez przeprowadzania przetargu własności nabytych przez Spółdzielnię od Myszkowskiej Fabryki Naczyn Emaliowanych „Światowit” SA w Myszkowie i Myszkowskich Zakładów Metalurgicznych „Mystal” SA w upadłości w Myszkowie lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu tzw. zakładowych wraz z udziałem w prawie własności części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali oraz w prawie wieczystego użytkowania gruntu: w takim przypadku może nastąpić na warunkach określonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni oraz na pisemny wniosek i na rzecz najemców wymienionych lokali niezależnie od daty powstania najmu.
- j) sprzedaż w drodze przetargu własności nabytych przez Spółdzielnię od Myszkowskiej Fabryki Naczyn Emaliowanych „Światowit” SA w Myszkowie i Myszkowskich Zakładów Metalurgicznych „Mystal” w upadłości w Myszkowie lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu wraz z udziałem w prawie własności części wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali oraz prawie wieczystego użytkowania gruntu: w takim przypadku sprzedaż dotyczy:
 - wolnych lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - udziału w nieruchomości zabudowanej w skład której wchodzi prawo do gruntu oraz niewyodrębnione lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu zajmowane przez najemców, z tym że w takim przypadku sprzedaż następuje jednocześnie w odniesieniu do wszystkich lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu w danej nieruchomości zabudowanej do których

Spółdzielni przysługuje prawo własności.

2. Działalność, którą prowadzi spółdzielnia na rzecz członków jest rozliczana z członkami według kosztów rzeczywiście poniesionych przez spółdzielnię, a jeżeli niektóre rodzaje działalności prowadzone przez spółdzielnię są prowadzone w celu osiągnięcia dochodu to koszty i przychody tych działalności wyodrębnienia się ewidencyjnie.

§ 8

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

- a) obowiązków spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
- b) struktury organizacyjnej spółdzielni zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą,
- c) planów rzeczowo – finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- d) zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

§ 9

Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna jest prowadzona z uwzględnieniem planu gospodarczego.

III. FUNDUSZE.

§ 10

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:

- a) fundusz udziałowy,
- b) fundusz zasobowy,
- c) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- d) fundusz remontowy,
- e) fundusz dochodów z prowadzonej działalności gospodarczej,
- f) inne fundusze celowe.

§ 11

- 1. Fundusz udziałowy służy finansowania bieżącej działalności Spółdzielni.
- 2. Funduszem kieruje i zarządza Zarząd Spółdzielni.
- 3. Fundusz udziałowy ewidencjonowany jest na odrębnym koncie.
- 4. Spółdzielnia prowadzi imienną ewidencję udziałów.
- 5. Fundusz udziałowy tworzony jest z wpłat udziałów członków dokonywanych do dnia 09.09.2017r.
- 6. Fundusz udziałowy może ulec pomniejszeniu z tytułu:
 - a) zwrotu udziałów byłym członkom i ich spadkobiercom w terminie ustalonym w Statucie Spółdzielni.
 - b) pokrycia strat bilansowych spółdzielni, w sytuacji gdy wartość funduszu zasobowego jest niewystarczająca
- 7. Członek Spółdzielni nie wnosi od 09.09.2017 r. wpisowego i udziałów.
- 8. Zasady i termin zwrotu wpłat na udziały określa Statut Spółdzielni.

§ 12

1. Fundusz zasobowy tworzy się z:

- a) wpisowego wniesionego przez członków do 09.09.2017 r.,
- b) umorzenia kredytów i pożyczek,
- c) nieodpłatnego przyjęcia wartości niematerialnych i prawnych oraz środków trwałych, nie zaliczanych do spółdzielczego zasobu mieszkaniowego,
- d) nadwyżki inwentaryzacyjnej zasobów mieszkaniowych,
- e) podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni,

f) dotacji, subwencji, dofinansowania oraz wszelkiego rodzaju dopłat do prowadzonej przez spółdzielnię działalności statutowej,

g) dochodów ze zbycia nieruchomości przeznaczonych na finansowanie zakupu terenów budowlanych,

h) innych źródeł określonych odrębnymi przepisami

2. Fundusz zasobowy przeznacza się na działalność Spółdzielni, tj. na:

a) pokrycie przez Spółdzielnię straty bilansowej,

b) przekazanie własności środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych na rzecz członka Spółdzielni,

c) spłaty umorzeń kredytu bankowego z tytułu wyodrębnienia mieszkań lokatorskich na własność (pomoc z budżetu państwa),

d) umorzenia mieszkaniowych środków trwałych,

e) finansowania budowy lokali dla własnych potrzeb Spółdzielni,

f) finansowania inwestycji – budowli, urządzeń wspólnego użytku, elementy zagospodarowania terenu – służących członkom i właścicielom lokali, które nie zwiększają wartości środków trwałych.

3. Stan funduszu zasobowego nie może być niższy od wniesionych przez członków Spółdzielni wpłat wpisowego, które stanowią rezerwę finansującą bieżącą działalność Spółdzielni.

§ 13

1. Fundusze wkładów mieszkaniowych tworzy się z:

a) wkładów mieszkaniowych wniesionych przez członków,

b) wpłaconych zaliczek na poczet wkładów mieszkaniowych,

c) waloryzacji w związku ze zdaniem lokalu spółdzielni.

2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:

a) przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni:

– zwrotu wkładów mieszkaniowych,

– zaliczenia wkładu mieszkaniowego członka na poczet zaległych opłat,

b) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własności,

c) umorzenia środków trwałych finansowanych wkładami mieszkaniowymi oraz zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

3. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:

a) wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni,

b) waloryzacji wkładów budowlanych w związku ze zdaniem lokalu Spółdzielni,

c) aktualizacji wartości środków trwałych.

4. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:

a) przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni:

– zwrotu wkładów budowlanych,

– zaliczenia wkładu budowlanego na poczet zaległych opłat.

b) przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,

c) umorzenia środków trwałych sfinansowanych wkładami budowlanymi oraz zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

5. Wielkość wymaganych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, jakie są zobowiązani wносить członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

6. Środki funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie kosztów budowy bądź modernizacji lokali dla członków, którzy je wnieśli.

§ 14

1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na finansowanie gospodarki remontowej zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

2. Obowiązek tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wynika z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. Celem tworzenia tego funduszu jest zabezpieczenie środków finansowych na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie technicznym.
5. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym określa odrębny regulamin zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej.

§ 15

1. Spółdzielnia wyłącznie w przypadku:

- a) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
 - b) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości,
- rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

2. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się dokonanie w terminie 14 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 1.

3. Rozliczenie funduszu remontowego, w terminie o którym mowa w pkt 2, polega na zwrocie nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości, o której mowa w pkt 1.

§ 16

Fundusze celowe są to fundusze przeznaczone na realizację określonych zadań, na które sporządza się plany finansowe.

§ 17

Na podstawie prowadzonej ewidencji w zakresie kosztów i przychodów Spółdzielnia sporządza:

- a) wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkaniowych,
- b) wynik z pozostałej działalności gospodarczej.

§ 18

1. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, która to różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

2. Wynik ten nie jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni i rozlicza się go poprzez rozliczenia międzyokresowe kosztów.

§ 19

1. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie.
2. Wynik z rozliczenia mediów podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali.

§ 20

Różnice powstałe pomiędzy pobranymi zaliczkami a rzeczywistymi kosztami zużycia mediów podlegają rozliczeniu z lokatorem, w zależności od tego czy wykazują nadwyżkę opłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami czy nadwyżkę kosztów nad opłatami zaliczkowymi.

§ 21

1. Wynik bilansowy – zysk lub strata z pozostałej działalności gospodarczej jest różnicą pomiędzy przychodami i kosztami z tej działalności.
2. Otrzymane przychody z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającemu opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.
3. Na wynik z pozostałej działalności gospodarczej składają się również:
 - a) wynik z pozostałej działalności operacyjnej,
 - b) wynik z działalności finansowej.

§ 22

Sumę pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej, wykazuje się w sprawozdaniu rocznym jako część składową wyniku finansowego Spółdzielni i po pomniejszeniu o podatek od osób prawnych oraz zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie, przeznacza się na:

a) w przypadku zysku:

- zwiększenia funduszu zasobowego,
- - zwiększenie funduszu remontowego,
- -zwiększenie przychodów z gospodarki zasobami mieszkaniowymi służące pokryciu kosztów eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości stanowiącą spółdzielcze zasoby mieszkaniowe.

b) w przypadku straty:

- zmniejszenie funduszu zasobowego,
- zmniejszenie funduszu udziałowego.

§ 23

Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Mystal” w Myszkowie Uchwałą nr 17/2018 w dniu 10 października 2018 r. i obowiązuje od dnia 23.10.2018 r.

ZARZĄD
Spółdzielni Mieszkaniowej
"MYSTAL"

CZŁONEK ZARZĄDU

Ryszard Ciupla

CZŁONEK ZARZĄDU

Beata Huras