

Załącznik do uchwały nr 2 /2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników WSK „PZL Kraków” z dnia 27.04.2023 r.

REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników WSK „PZL-Kraków”

I. Podstawa prawna

§ 1

Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników WSK „PZL-Kraków” opracowano na podstawie:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze /j.t. Dz.U. z 2021 r., poz. 648/.
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /j.t. Dz.U. z 2021 r., poz. 1208 z późn. zm./.
3. Ustawa z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości /j.t. Dz.U. z 2023, poz. 120/.
4. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników WSK „PZL-Kraków”.

II. Postanowienia ogólne

§ 2

Regulamin określa zasady gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników WSK „PZL-Kraków”, zwanej dalej „Spółdzielnią” oraz sposób tworzenia i wydatkowania funduszy w Spółdzielni.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów rzeczowo-finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą, określających:
 - a) cele i zadania rzeczowe,
 - b) wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
 - c) źródła finansowania nakładów.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa „Zakładowy plan kont” zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo Spółdzielcze. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.

III. Źródła finansowania gospodarki Spółdzielni

§ 4

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków.
2. Działalność Spółdzielni jest finansowana:
 - a) funduszami własnymi spółdzielni,
 - b) środkami pochodzącymi od członków spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub posiadających prawo odrębnej własności lokalu,

- c) środkami uzyskiwanymi od właścicieli lokali posiadających prawo odrębnej własności, a nie będących członkami spółdzielni,
 - d) przychodami ze świadczonych usług,
 - e) pożytkami pochodzącymi z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni,
 - f) innymi środkami finansowymi.
3. Walne zgromadzenie określa „najwyższą sumę zobowiązań”
- a) „Najwyższa suma zobowiązań” określona w par. 4 ust 3 niniejszego regulaminu, a zatwierdzona przez Walne Zgromadzenie dotyczy wyłącznie bieżącej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników WSK „PZL-Kraków”, nie dotyczy zaciągnięcia przez Zarząd kredytów i pożyczek,
 - b) Spółdzielnia może korzystać z kredytów i pożyczek na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia określającej jej wysokość i cel.

IV. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi /GZM/.

§ 5

Koszty GZM:

1. Podstawą do określenia kosztów są:
 - 1) spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - 2) prawo odrębnej własności lokalu,
 - 3) nieruchomości wspólne,
 - 4) mienie Spółdzielni,
 - 5) inne.
2. Do kosztów związanych z utrzymaniem lokalu zalicza się w szczególności:
 - 1) koszty centralnego ogrzewania,
 - 2) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
 - 3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 4) koszty wywozu śmieci,
 - 5) koszty remontów i konserwacji,
 - 6) koszty obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji technicznych w które wyposażony jest dany lokal /np. instalacja gazowa, kominy spalinowe/, określonych w prawie budowlanym,
 - 7) opłaty z tytułu podatku od nieruchomości 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 centralnej ciepłej wody,
 - 3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 4) koszty wywozu śmieci,
 - 5) z tytułu podatku od nieruchomości obciążające tę nieruchomość,
 - 6) koszty ubezpieczenia budynku,
 - 7) koszty obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji technicznych, określonych w prawie budowlanym,
 - 8) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych,
 - 9) koszty konserwacji budynku,
 - 10) koszty anteny zbiorczej,
 - 11) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
 - 12) koszty utrzymania terenów zielonych i dróg osiedlowych,
 - 13) koszty utrzymania i konserwacji dźwigów,
 - 14) koszty utrzymania i konserwacji domofonów,

- 15) koszty utrzymania i konserwacji monitoringu,
- 16) 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, w tym opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu.

§ 6

Przychody GZM :

1. Podstawowymi przychodami są:
 - 1) opłaty eksploatacyjne członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
 - 2) opłaty właścicieli posiadających prawa odrębnej własności lokali,
 - 3) czynsz najmu lokali,
 - 4) pożytki z nieruchomości wspólnej,
 - 5) pozostałe przychody operacyjne z nieruchomości,
 - 6) przychody finansowe z nieruchomości,
 - 7) opłaty za usługi konserwacyjno-remontowe,
 - 8) opłaty za media,
 - 9) opłaty z tytułu podatku od nieruchomości,
 - 10) inne.
2. Do pożytków z nieruchomości wspólnej zalicza się między innymi:
 - 1) dochody z reklam na ścianach, dachach,
 - 2) wynajem pomieszczeń wspólnych,
 - 3) wynajem dodatkowych piwnic,
 - 4) dochody z dzierżawy terenu danej nieruchomości.
3. Pożytki z nieruchomości wspólnej przeznacza się wyłącznie na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości, na terenie której powstały.

V. Koszty i przychody działalności gospodarczej Spółdzielni

§ 7

1. Podstawą do określenia kosztów są:
 - 1) pomieszczenia wynajmowane na podstawie umowy cywilno-prawnej i innej umowy (reklamy, miejsca parkingowe itp.),
 - 2) pomieszczenia własne Spółdzielni.
 - 3) inne.
2. Do kosztów związanych z utrzymaniem lokali i mienia zalicza się:
 - 1) koszty centralnego ogrzewania,
 - 2) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
 - 3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
 - 4) koszty wywozu śmieci,
 - 5) koszty remontów i konserwacji,
 - 6) opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości,
 - 7) koszty ubezpieczenia,
 - 8) koszty obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji technicznych, określonych w prawie budowlanym,
 - 9) koszty energii elektrycznej,
 - 10) koszty sprzątania,

- 11) koszty utrzymania terenów zielonych i dróg osiedlowych,
 - 12) koszty zarządzania,
 - 13) inne.
3. Przychody Spółdzielni to:
- 1) czynsze najmu lokali, dzierżaw terenu, reklam na podstawie umów cywilnoprawnych 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.

VI. Rozliczenie wyniku na działalności Spółdzielni

§ 8

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) funduszy własnych Spółdzielni według następującej kolejności: funduszu remontowego spółdzielni, wyodrębnionego funduszu remontowego.
5. Pokrycie straty obciążającej fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

VII. Zasady finansowania działalności Spółdzielni

§ 9

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z :
 - 1) Regulaminów obowiązujących w Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników WSK „PZL- Kraków”
 - 2) obowiązków spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
 - 3) planów rzeczowo –finansowych Spółdzielni.
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.

VIII. Fundusze Spółdzielni

§ 10

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:
 - 1) zasobowy,
 - 2) udziałowy,
 - 3) wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) remontowy zasobów mieszkaniowych,
2. Inne fundusze mogą być tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

§ 11

1. Fundusz zasobowy tworzony jest z:
 - 1) wpłat wpisowego wnoszonego przez członków do dnia 08.09.2017 r.
 - 2) równowartości przejętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych sfinansowanych ze środków własnych spółdzielni lub otrzymanych przez spółdzielnię nieodpłatnie,
 - 3) nadwyżek bilansowych Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,
 - 4) równowartości skutków wzrostu wartości środków trwałych w wyniku przeszacowania,
 - 5) innych źródeł.
2. Fundusz zasobowy pomniejsza się o:
 - 1) równowartość środków trwałych przekazanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię,
 - 2) spłaty umorzeń kredytu bankowego w związku z przeniesieniem własności lokali,
 - 3) równowartość umorzenia środków trwałych nie podlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub własnościowych /budynki, dźwigi/,
 - 4) spadek wartości środków trwałych, których nabycie sfinansowano funduszem zasobowym,
 - 5) straty bilansowe Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia.
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.

§ 12

1. Spółdzielnia posiada fundusz udziałowy utworzony przed 09.09.2017 roku z wpłat udziałów członków w wysokościach określonych w Statucie Spółdzielni.
2. Fundusz udziałowy zmniejszany jest z tytułu:
 - a) zwrotu udziałów członkowskich,
 - b) pokrycia strat bilansowych Spółdzielni.
3. Zwroty udziałów dokonywane są w kwotach nominalnych w terminie 30 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok, w którym członkostwo ustalo.

§ 13

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych powstał z wpłat wnoszonych przez członków na poczet wkładów mieszkaniowych lub budowlanych wymaganych dla ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu.
2. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
3. 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. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa.
5. 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.

§ 14

1. Spółdzielnia tworzy Fundusz remontowy. W jego ramach wyodrębnia środki służące finansowaniu remontów nieruchomości zabudowanych budynkami mieszkalnymi i garażami.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym określa Regulamin funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników WSK „PZL-Kraków”.

IX. Postanowienia końcowe.

§ 15

Niniejszym tracą moc postanowienia Regulaminu gospodarki finansowej w Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników WSK PZL Kraków uchwalonego przez Radę Nadzorczą w dniu 03.02.2010 r. - uchwała Rady Nadzorczej Nr 7/2010

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą nr 2/2023 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Pracowników WSK „PZL-Kraków” z dnia 27.04.2023 r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.

RADA NADZORCZA
SM Pracowników WSK „PZL-Kraków”
.....
Sekretarz Rady Nadzorczej

RADA NADZORCZA
SM Pracowników WSK „PZL-Kraków”
.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej