

**REGULAMIN
GOSPODARKI FINANSOWEJ
PUŁAWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

Podstawa prawna:

Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze
(Dz.U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.)

Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych
(Dz.U. nr 119/2003 poz. 1116 z późn. zm.)

Ustawa z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych
(Dz.U. Nr 54 poz. 654 z późn. zm.)

Ustawa z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości
(Dz.U. z 2009r. Nr 152 poz. 1223 z późn. zm.)

Statut Spółdzielni

§1

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§2

1. Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami, pożyczkami lub dotacjami.
2. Zaciągnięcie kredytu lub pożyczki reguluje § 26 Statutu Spółdzielni.

§3

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie rocznych planów ekonomiczno – gospodarczych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

§ 4

Spółdzielnia tworzy fundusze:

1. zasadnicze
2. celowe

§ 5

Funduszami zasadniczymi są:

1. Fundusz udziałowy
2. Fundusz zasobowy
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych
4. Fundusz wkładów budowlanych w tym fundusz zaliczek na poczet wkładów budowlanych.

§ 6

1. Fundusz udziałowy tworzy się z wpłat udziałów członków w wysokości i terminie określonym przez Statut Spółdzielni.
2. Wysokość udziału określa § 11 pkt. 2 Statutu.
3. Fundusz udziałowy służy do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni.
4. Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu zwrotu udziałów członkowskich

§ 7

- 1 Fundusz zasobowy może być tworzony z:
 - wpisanego wpłaconego przez członków w wysokości określonej przez Statut Spółdzielni i niepodlegającego zwrotowi w razie rezygnacji z członkostwa;
 - umorzenia kredytu po rozliczeniu inwestycji;
 - nadwyżki przychodów nad kosztami z tytułu zbycia lokali wolnych w sensie prawnym;
 - nadwyżki bilansowej na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia;
 - wartości gruntów w użytkowaniu wieczystym i przekształconych w prawo własności;
 - pozostałych zwiększeń dotyczących majątku Spółdzielni;
 - funduszu aktualizacji majątku trwałego wykazanego w bilansie w odrębnej pozycji.

- 2 Fundusz zasobowy może ulec zmniejszeniu w razie:
 - pokrycia straty bilansowej Spółdzielni na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia;
 - finansowania inwestycji w wyniku której powstaje majątek Spółdzielni;
 - innych zmniejszeń zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej.

§ 8

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzony jest z:
 - wpłat członków otrzymujących mieszkania na warunkach lokatorskiego prawa do mieszkania;
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu w przypadku:
 - zwrotu wkładu, w związku z ustaniem członkostwa i przekazaniem mieszkania do Spółdzielni .

§ 9

1. Fundusz wkładów budowlanych, w związku z ustawowym zakazem ustanawiania spółdzielczych praw własnościowych do lokali, od dnia 31.07.2007r. nie ulega zwiększeniu.
2. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu w przypadku
 - przekształceń spółdzielczych własnościowych praw do lokali w prawo odrębnej własności lokalu.

§ 10

1. W okresie realizacji inwestycji tworzony jest fundusz zaliczek na poczet wkładów budowlanych, na który członkowie dokonują ratałnych wpłat pokrywających koszty budowy przypadające na ich lokale.
2. Fundusz zaliczek jest przejściowy i ulega stopniowej likwidacji w procesie wyodrębnienia własności lokali.

§ 11

Funduszami celowymi Spółdzielni są:

- Fundusz remontowy z przeznaczeniem na remonty zasobów mieszkaniowych i ogrzewania budynków mieszkalnych;
- Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.

§ 12

1. Fundusz remontowy obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Celem funduszu remontowego jest zabezpieczenie środków finansowych na utrzymanie zasobów w należyłym stanie technicznym.
3. Ewidencja wpływów i wydatków prowadzona jest według naliczeń (zasada memoriału). Ewidencja jest prowadzona odrębnie dla każdej nieruchomości. Wynik z rozliczenia środków funduszu ewidencjonowanych na poszczególnych nieruchomościach przechodzi na następny rok obrotowy.
4. Podstawowym źródłem przychodów funduszu są wpłaty wnoszone przez właścicieli lokali mieszkalnych, członków posiadających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych i osób niebędących członkami, posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych.
5. Środki funduszu mogą pochodzić również z:
 - nadwyżki bilansowej;
 - z innych źródeł.
6. Zasady tworzenia, wydatkowania i ewidencjonowania środków z funduszu remontowego określa „regulamin funduszu remontowego”.

§ 13

1. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzony jest zgodnie z ustawą z dnia 4 marca 1994r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych z późn. zmianami.
2. Równowartość odpisów naliczonych na ZFŚS przekazywana jest na wyodrębnione konto w terminach:
 - do 31.V danego roku kalendarzowego 75% odpisu podstawowego;
 - do 30.IX pozostała kwota odpisu podstawowego.
3. Odpisy na ZFŚS obciążają koszty działalności eksploatacyjnej.
4. Środki Funduszu niewykorzystane w danym roku przechodzą na rok obrachunkowy następny.

§ 14

1. Działalność Spółdzielni, zgodnie ze Statutem obejmuje:
 - zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - wynajem nieruchomości;
 - budowanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków , lub osób niebędących członkami ,odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu;
 - działalność gospodarcza – usługi telekomunikacyjne.
 - działalność społeczno- wychowawcza
2. Zadania określone w Statucie Spółdzielni realizuje poprzez:
 - utrzymanie budynków mieszkalnych w należyłym stanie technicznym;
 - utrzymanie mienia spółdzielni w należyłym stanie technicznym;
 - utrzymanie terenów przyległych do budynków;

- dostarczenie mediów do lokali

§ 15

1. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami, których jest właścicielem lub współwłaścicielem na zasadach poniżej określonych.
2. Koszty działalności Spółdzielnia finansuje środkami z opłat eksploatacyjnych na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w częściach przypadających na lokale w danej nieruchomości, według zasad zawartych w treści art. 4 „ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych”.
3. Zasady podziału kosztów i ustalania opłat eksploatacyjnych reguluje odrębny regulamin Spółdzielni.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty danej nieruchomości w roku następnym.

§ 16

Zarządzanie nieruchomościami w całości nabytymi przez członków od Spółdzielni odbywa się na zasadach uregulowanych w ustawie o własności lokali.

§ 17

1. Działalność w zakresie gospodarki majątkiem spółdzielczym regulują umowy z odbiorcami usług z tytułu:
 - najmu lokali użytkowych
 - dzierżawy gruntów;
 - wynajmowania powierzchni pod reklamę;
2. Przychody i koszty z wynajmu majątku Spółdzielni są planowane w rocznych planach gospodarczo – ekonomicznych i uchwalane przez Radę Nadzorczą.
3. Stawki opłat dla poszczególnych najemców zawiera umowa najmu

§ 18

1. Budowanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali realizuje się w Spółdzielni zgodnie ze Statutem.
2. Zasady i tryb wnoszenia wkładów zaliczkowanych określają umowy o budowę lokalu zawarte z członkami Spółdzielni, lub osobami niebędącymi członkami, ubiegającymi się o ustanowienie własności lokalu.
3. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie kosztów budowy następuje wg regulaminów uchwalanych przez Radę Nadzorczą, tworzonych przez Zarząd dla każdego zadania inwestycyjnego.

§ 19

Działalność społeczno – wychowawcza może być finansowana przez:

- członków Spółdzielni, w ramach opłat eksploatacyjnych;
- właścicieli lokali niebędących członkami, oraz osoby niebędące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali;
- uczestników zajęć;
- z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 20

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

- wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkaniowych,
- wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni.

§ 21

1. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania 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.

§ 22

1. Wynik 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, są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającym opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.
Na wynik z pozostałej działalności gospodarczej składają się również :
 - wynik z pozostałej działalności operacyjnej,
 - wynik z działalności finansowej.

§ 23

Niniejszy regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 29 marca 2011 r. Uchwałą nr 265/2011.

Sekretarz
Rady Nadzorczej PSM
Elżbieta Juśko

Przewodniczący
Rady Nadzorczej PSM
mgr Waldemar Rejmak

Rada Nadzorcza
Puławskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
ul. Centralna 2a
24-100 Puławy