

**REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ
SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO - MIESZKANIOWEJ
„WIELKOBLOKOWA” W BIAŁYMSTOKU**

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

Regulamin Gospodarki Finansowej Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Wielkoblokowa” w Białymstoku określa zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, działającej w oparciu o ustawę z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze, Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych zw. dalej „ustawą”, Statut Spółdzielni i niniejszy Regulamin.

II. FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 2

1. Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa „Wielkoblokowa” prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Działalność Spółdzielni finansowana jest z:
 - 1) funduszy własnych Spółdzielni;
 - 2) wkładów budowlanych członków;
 - 3) przychodów ze świadczonych usług;
 - 4) innych środków finansowych.

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. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczo – finansowych określających:
 - 1) cele i zadania rzeczowe;
 - 2) wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych;
 - 3) źródła finansowania nakładów.

Plan gospodarczo – finansowy obejmujący fundusz remontowy, przychody i koszty działalności operacyjnej zatwierdza Rada Nadzorcza.

4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość w oparciu o Ustawę o rachunkowości z dnia 29 września 1994 roku oraz sporządza sprawozdanie finansowe wynikające z powszechnie obowiązujących przepisów. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
5. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu oraz ogłoszeniu w Monitorze Spółdzielczym B. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego dokonuje Rada Nadzorcza. Biegły rewident przedstawia opinię na temat rzetelności i prawidłowości prowadzonych ksiąg rachunkowych na podstawie przepisów prawa. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.
6. Zasady podziału nadwyżki finansowej lub sposobu pokrycia strat dokonuje w formie uchwały Walnego Zgromadzenia.
7. Pożytki i inne przychody 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. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.
8. Koszty remontów budynków i urządzeń technicznych zasobów mieszkaniowych finansowane są z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
9. Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia (płace podstawowe, dodatki, premie, nagrody itp.) w ramach uchwalanych planów gospodarczo – finansowych.
10. Zasady wynagradzania określa Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy ustanawiany według zasad i w trybie określonym przepisami Kodeksu Pracy.

III. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI

§ 3

1. Przedmiot działalności Spółdzielni obejmuje:
 - 1) obsługę nieruchomości na własny rachunek;
 - 2) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;

- 3) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek;
 - 5) zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi;
 - 6) zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi;
 - 7) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie;
 - 8) wykonywanie robót ogólnobudowlanych związanych z wznoszeniem budynków;
 - 9) kierowanie w zakresie działalności społecznej;
 - 10) działalność pozostałych organizacji członkowskich, gdzie indziej nie sklasyfikowana;
 - 11) działalność związana z kulturą, oświatą i sportem.
2. Wymienione powyżej działalności prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz członków są rozliczane według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.
 3. Jeżeli niektóre rodzaje działalności Spółdzielni prowadzone są w celu osiągnięcia dochodu, to koszty i przychody tych działalności wyodrębnia się ewidencyjnie od kosztów i przychodów działalności rozliczanej według ustępu 2.
 4. Koszty zarządu i administracji ogólnej wyodrębnia się w ewidencji księgowej. Podział kosztów ogólnych podlega rozliczeniu proporcjonalnie do powierzchni m² lokali.
 5. Inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni są prowadzone z uwzględnieniem:
 - 1) zasad organizacyjno – finansowych poszczególnych przedsięwzięć, uchwalonych przez Walne Zgromadzenie;
 - 2) planów gospodarczo – finansowych inwestycji;
 - 3) zezwoleń na budowę uzyskanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
 - 4) zasad rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych ustalania wartości początkowej lokali, uchwalonych w formie regulaminu przez statutowo uprawniony organ Spółdzielni;
 - 5) umów o budowę lokali zawartych przez Spółdzielnię.
 6. Spółdzielnia prowadzi inwestycje mieszkaniowe przy udziale wykonawców zewnętrznych. Inwestycje mieszkaniowe łącznie z infrastrukturą towarzyszącą, lokale użytkowe i garaże są w całości finansowane ze środków własnych przyszłych mieszkańców i użytkowników w formie wkładu budowlanego.
 7. Spółdzielnia wstępnie finansuje niektóre nakłady inwestycyjne np.: dokumentację projektową, pozyskanie terenów itp. ze środków własnych, które następnie są finansowane jako całość zadania inwestycyjnego poprzez wkład budowlany.
 8. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

- 1) obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
 - 2) struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 3) planów gospodarczo - finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 4) zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, uchwalonych w formie regulaminów przez statutowo uprawniony organ Spółdzielni.
9. Wymiar opłat za używanie lokali oraz rozliczenia kosztów gospodarki są dokonywane w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi. Jeśli jednak w ciągu roku następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów, w porównaniu do wcześniej zakładanych, to dokonywana jest korekta planu gospodarczo - finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wymiaru opłat za używanie lokali. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi na koniec roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w następnym roku. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów określa Regulamin Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.
10. Gospodarka ciepła jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
- 1) ustawy Prawo energetyczne,
 - 2) planów gospodarczo - finansowych,
 - 3) zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
11. Rozliczenie finansowego wyniku gospodarki cieplnej, nadpłat i niedopłat dokonuje się indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali po upływie okresu rozliczeniowego, nie później niż do 30 marca następnego roku kalendarzowego.
12. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna prowadzona jest z uwzględnieniem wymagań wynikających z rocznych planów gospodarczo - finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
13. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię pokrywane są z wpłat wnoszonych przez:
- 1) członków Spółdzielni,
 - 2) osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze, własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu korzystające z działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię na podstawie zawartych umów, dotacji, subwencji, darowizn oraz z innych źródeł.

14. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą, a w szczególności zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków.

IV. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

§ 4

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

- 1) fundusz udziałowy;
- 2) fundusz zasobowy;
- 3) fundusz wkładów budowlanych;
- 4) fundusz remontowy;
- 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

2. Fundusz udziałowy.

Fundusz udziałowy powstaje z wniesienia udziału przez członków w wysokościach określonych w Statucie Spółdzielni. Środki funduszu udziałowego służą do finansowania bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni. Fundusz udziałowy odzwierciedla część majątku Spółdzielni i podlega zwrotowi w chwili wystąpienia członka ze Spółdzielni lub jej rozwiązania. Fundusz udziałowy jest obok funduszu zasobowego, podstawowym źródłem finansowania majątku Spółdzielni. Wysokość wnoszonych przez członków do Spółdzielni udziałów i ich zwrot dokonuje się w wartościach nominalnych w przeliczeniu na złote polskie, w wysokości zgodnej z zapisami na indywidualnych kontach członków Spółdzielni. W przypadku wystąpienia konieczności pokrycia straty bilansowej z funduszu udziałowego, względnie oprocentowania udziałów lub ich zwiększenia z tytułu podziału nadwyżki bilansowej, zwroty udziałów są dokonywane w wysokościach uwzględniających ich zwwyżki lub zniżki.

3. Fundusz zasobowy.

- 1) Fundusz zasobowy powstaje z wpłat członków Spółdzielni i z części nadwyżki bilansowej. Nie podlega podziałowi między członków, a w chwili likwidacji Spółdzielni jest przeznaczony na cele spółdzielni. Jest, obok funduszu udziałowego, źródłem finansowania Spółdzielni.
- 2) Spółdzielnia tworzy fundusz zasobowy z:
 - a) wpisowego, którego wysokość określa Statut Spółdzielni,
 - b) podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni,

- c) dotacji, subwencji, dofinansowania oraz wszelkiego rodzaju dopłat do prowadzonej przez Spółdzielnię działalności statutowej,
 - d) dochodów ze zbycia nieruchomości przeznaczonych na finansowanie zakupu terenów budowlanych,
 - e) różnicy z aktualizacji wyceny uprzednio zaktualizowanych a zbytych lub likwidowanych środków trwałych, nie zaliczonych do spółdzielczego zasobu mieszkaniowego,
 - f) nieodpłatnego przyjęcia wartości niematerialnych i prawnych przez środki trwałych nie zaliczonych do spółdzielczego zasobu mieszkaniowego,
- 3) Fundusz zasobowy Spółdzielni ulega zmniejszeniu z uwagi na:
- a) pokrycie poniesionej przez Spółdzielnię straty bilansowej,
 - b) przekazanie własności środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych na rzecz członka Spółdzielni.

4. Fundusz wkładów budowlanych.

Fundusz wkładów budowlanych powstaje z:

- 1) wpłaconych przez członków wkładów na budowę mieszkań, na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności;
- 2) dodatkowych wpłat wnoszonych na poczet wkładów budowlanych związanych z pokryciem kosztów modernizacji zasobów oraz innych wpłat.

Wkład budowlany odpowiada całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.

5. Fundusz remontowy.

Fundusz remontowy tworzy się na remonty zasobów mieszkaniowych z podziałem na osiedla, docelowo na nieruchomości oraz mienie Spółdzielni z odpisów podstawowych i z wpłat określonych w planie gospodarczo – finansowym uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie spółdzielni. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Zasady gospodarowania funduszem remontowym określa Ustawa oraz Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w SB-M „Wielkoblokowa”.

6. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzy się z corocznego odpisu podstawowego, naliczonego w stosunku do przeciętnej liczby zatrudnionych, w sposób określony obowiązującymi przepisami. Gospodarkę Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych określa Ustawa o Zakładowym Funduszu Świadczeń Socjalnych oraz Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych w SB-M „Wielkoblokowa” w Białymstoku.

V. INNE POSTANOWIENIA

§ 5

1. Spółdzielnia może tworzyć rezerwy określone w Ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości na przyszłe zobowiązania. Decyzję o utworzeniu rezerwy podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Spółdzielnia tworzy odpisy aktualizujące należności zgodnie z Ustawą o rachunkowości powstałe z tytułu:
 - 1) opłat eksploatacyjnych lokali mieszkalnych;
 - 2) opłat eksploatacyjnych lokali użytkowych;
 - 3) pozostałych należności.

Odpisy aktualizujące z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne i użytkowe dokonywane są w przypadku, gdy kwota zadłużenia nie znajduje zabezpieczenia w posiadanych wkładach budowlanych. Decyzję o utworzeniu odpisów aktualizujących podejmuje Zarząd.

3. Uznanie za nieściągalne należności Spółdzielni od członków z tytułów związanych ze spółdzielczym prawem do lokalu stanowi podstawę do zastosowania przez Radę Nadzorczą sankcji w stosunku do danego członka, przewidzianych w Statucie Spółdzielni. Jeżeli wskutek zastosowania tych sankcji ustanie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, to należność Spółdzielni powinna być potrącona z kwoty wkładu związanego z lokalem, do którego ustało to prawo, jeśli kwota wkładu jest niższa od należności Spółdzielni, to podlega egzekucji sądowej i komorniczej. W przypadku otrzymania Postanowienia Komorniczego o bezskuteczności egzekucji, Główny Księgowy przedstawia Zarządowi zaopiniowany przez Radcę Prawnego wniosek o spisanie w ciężar kosztów operacyjnych kwoty objętej postanowieniem komorniczym. Decyzję w przedmiotowej sprawie rozpatruje Zarząd Spółdzielni.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 6

1. Niniejszy Regulamin został przyjęty Uchwałą nr 22/2008 podjętą na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 15 października 2008 roku i obowiązuje z dniem podjęcia.
2. Traci moc obowiązującą Regulamin Gospodarki Finansowej Spółdzielni przyjęty Uchwałą nr 5/2007 na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 14 marca 2007 roku.

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

.....
Jan Kowalczuk

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

.....
Jacek Klimowicz