

Załącznik do Uchwały Nr 7/2019 Rady Nadzorczej
SBM „Wielkoblokowa” z dnia 26 marca 2019 roku

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 (Dz. U. z 2018 r., poz. 1285), ustawę z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r., poz. 845 z późn. zm.) zw. dalej „ustawą”, Statut Spółdzielni i niniejszy Regulamin.

II. FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 2

1. Spółdzielnia Budowlano – Mieszkaniowa „Wielkoblokowa” w Białymstoku, zwana dalej Spółdzielnią 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 z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2019 r., poz. 351 z późn. zm) 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 po spełnieniu przesłanek z art. 64 ust. 1 ustawy o rachunkowości. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni 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 jest zgodny z aktualnym wpisem do CENTRALNEJ INFORMACJI KRAJOWEGO REJESTRU SĄDOWEGO Numer KRS: 0000052232 i STATUTEM SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „WIELKOBLOKOWA” w Białymstoku.
2. Działalność Spółdzielni jest rozliczana według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.
3. Pozostała działalność gospodarcza Spółdzielni, która jest prowadzona w celu osiągnięcia zysku, to koszty i przychody działalności są rozliczane w taki sposób, że 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. 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.

6) Wymiar opłat z tytułu używania 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 Dotyczący Zasad Określania i Rozliczania Kosztów.

8. 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.

9. Rozliczenie finansowego wyniku gospodarki ciepłej, nadpłat i niedopłat dokonuje się indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali po zakończeniu sezonu grzewczego.

10. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna prowadzona jest z uwzględnieniem wymagań wynikających z rocznych planów gospodarczo - finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

11. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię pokrywane są z:

- 1) wpłat wnoszonych przez członków Spółdzielni z tytułu posiadania prawa do lokalu mieszkalnego i użytkowego
- 2) opłat za najem pomieszczeń klubowych
- 3) nadwyżki bilansowej Spółdzielni, w sytuacji podjęcia przez Walne Zgromadzenie stosownej uchwały

12. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą, a w szczególności zarządzać nieruchomością niestanowiącą jej mienia lub mienia jej członków.

IV. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

§ 4

Fundusze Spółdzielni stanowią:

Własne:

- 1) fundusz zasobowy;
- 2) fundusz wkładów budowlanych;

Pozostałe:

- 3) fundusz remontowy;
- 4) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych

1. Fundusz zasobowy.

- 1) Fundusz zasobowy powstaje z części nadwyżki bilansowej. Nie podlega podziałowi między członków, a w chwili likwidacji Spółdzielni jest przeznaczony na cele spółdzielni. Jest źródłem finansowania Spółdzielni.
- 2) Spółdzielnia tworzy fundusz zasobowy z:
 - a) podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni,
 - b) dotacji, subwencji, dofinansowania oraz wszelkiego rodzaju dopłat do prowadzonej przez Spółdzielnię działalności statutowej,
 - c) dochodów ze zbycia nieruchomości przeznaczonych na finansowanie zakupu terenów budowlanych,
 - d) różnicy z aktualizacji wyceny uprzednio zaktualizowanych a zbytych lub likwidowanych środków trwałych, nie zaliczonych do spółdzielczego zasobu mieszkaniowego,
 - e) nieodpłatnego przyjęcia wartości niematerialnych i prawnych oraz środków trwałych nie zaliczonych do spółdzielczego zasobu mieszkaniowego,

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.

2. **Fundusz wkładów budowlanych.**

Fundusz wkładów budowlanych powstaje z:

- 1) wnoszonych przez członków wkładów na sfinansowanie kosztów budowy lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży z prawem 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 powiększony o wartość nieruchomości gruntowej proporcjonalnie do powierzchni lokalu.

3. **Fundusz remontowy.**

Fundusz remontowy tworzy się na remonty zasobów mieszkaniowych z podziałem na nieruchomości z odpisów podstawowych i z wpłat określonych w planie gospodarczo – finansowym uchwalonym przez Radę Nadzorczą. Ewidencję księgową prowadzi się dla nieruchomości gruntowej a w przypadku nieruchomości lokalowych łącznie na budynek. 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. Zasady gospodarowania funduszem remontowym określa Ustawa oraz Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w SB-M „Wielkoblokowa”.

4. **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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 351) 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 sankcji przewidzianych w Statucie Spółdzielni. Po stwierdzeniu bezskuteczności egzekucji, potwierdzonej orzeczeniem organu egzekucyjnego, Główny Księgowy przedstawia Zarządowi wniosek o spisanie w ciężar kosztów operacyjnych kwoty objętej tym orzeczeniem. Decyzję w przedmiotowej sprawie rozpoznaje Zarząd Spółdzielni.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 6

1. Niniejszy Regulamin został przyjęty Uchwałą nr 7/2019 podjętą na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 26.03.2019 roku i obowiązuje z dniem podjęcia.
2. Traci moc obowiązującą Regulamin Gospodarki Finansowej Spółdzielni przyjęty Uchwałą nr 22/2008 na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 15 października 2008 roku.

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej


.....
Tomasz Klepadło