REGULAMIN
GOSPODARKI FINANSOWEJ

Środowiskowej Spółdzielni Mieszkaniowej Niewidomych

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Zarząd Środowiskowej Spółdzielni Mieszkaniowej Niewidomych, zwany dalej „Zarządem", działa na podstawie:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz.U.2013.1443 z 2013 r. ze zmianami),
2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U.2013.1222 z 2013 r. ze zmianami)
3. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tj. Dz.U.2013.1409 z 2013 r. ze zmianami)
4. Statutu Środowiskowej Spółdzielni Mieszkaniowej Niewidomych zarejestrowanego na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Warszawie z dnia 28 września 2015r.
5. Niniejszego Regulaminu

§ 2

Definicje w Regulaminie:

1. **Dofinansowanie** – środki pochodzące ze środków wspólnych (np. zysku), nie podlegające zwrotowi, przekazywane na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni na sfinansowanie w całości lub w części kosztów remontów realizowanych poprzez fundusz remontowy nieruchomości.
2. **Koszt budowy lokalu** – ostateczny koszt zadania inwestycyjnego w części przypadającej na przydzielony lokal.
3. **Lokal** – samodzielny lokal mieszkalny, lokal użytkowy w tym garaż.
4. **Mienie ogólnospółdzielcze** – należy przez to rozumieć majątek trwały stanowiący własność spółdzielni nie związany integralnie z poszczególnymi nieruchomościami. Mienie ogólnospółdzielcze nie może być finansowane środkami z wkładów budowlanych lub mieszkaniowych,
5. **Mienie wspólne** – należy przez to rozumieć mienie nie stanowiące własności poszczególnych nieruchomości, ale integralnie z nimi związane (np. place zabaw, ciągi komunikacyjne) nie będące jednak mieniem ogólnospółdzielczym,

6. **Nieruchomość** – działka lub działki gruntu zabudowane budynkiem lub budynkami mieszkalnymi bądź użytkowymi, a także działka niezabudowana dla której założona jest jedna księga wieczysta.
7. **Nieruchomość wspólna** – należy przez to rozumieć grunt oraz wszystkie części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do indywidualnego użytku.
8. **Odpis na fundusz remontowy** – jednostkowa wartość w zł / m^2 powierzchni lokalu, naliczana w opłacie za używanie lokalu na pokrycie kosztów remontów nieruchomości, bez pomieszczeń przynależnych,
9. **Powierzchnia użytkowa lokalu stanowiąca podstawę rozliczenia kosztu i wymiaru opłat** – powierzchnia użytkowa lokalu określona w uchwale Zarządu w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali, a dla nieruchomości wybudowanych z udziałem środków z KFM – w umowie o korzystanie z lokalu, bez pomieszczeń przynależnych,
10. **Regulamin** – niniejszy regulamin
11. **Regulamin rozliczeń** – **Regulamin rozliczeń finansowych z Członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.**
12. **Regulamin przyjmowania** – **Regulamin w sprawie zasad przyjmowania w poczet Członków, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych, przydziału, najmu i zamiany lokali mieszkalnych.**
13. **Remont** – wszystkie prace mające na celu przywrócenie właściwego stanu technicznego budynku oraz jego wartości użytkowej, a niestanowiące bieżącej konserwacji,
14. **Statut** – **Statut Środowiskowej Spółdzielni Mieszkaniowej Niewidomych** zarejestrowany na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Warszawie z dnia 11 września 2015r.
15. **Świadczenie** – obowiązek użytkownika lokalu do uczestniczenia w finansowaniu kosztów remontów poprzez fundusz remontowy,
16. **Ustawa o gospodarce nieruchomościami** – Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U.2015.1774 z 2015 r. ze zmianami)
17. **Ustawa o rachunkowości** – Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tj. Dz.U.2013.330 z 2013 r. ze zmianami)
18. **Ustawa o własności lokali** – Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tj. Dz.U.2015.1892 z 2015 r. ze zmianami)
19. **Ustawa Prawo Spółdzielcze** – Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tj. Dz.U.2013.1443 z 2013 r. ze zmianami)
20. **Ustawa Prawo Budowlane** – Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tj. Dz.U.2013.1409 z 2013 r. ze zmianami)
21. **Użytkownik lokalu**:
    1) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
    2) członek Spółdzielni posiadający spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
    3) właściciel lokalu będący członkiem Spółdzielni,

4) właściciel lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
5) posiadacz spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu niebędący członkiem Spółdzielni,
6) najemca lokalu,
7) użytkownik lokalu bez tytułu prawnego.

22. **Wartość rynkowa lokalu** w rozumieniu niniejszego **Regulaminu** jest to wartość określona przez rzeczoznawców majątkowych, na zlecenie Spółdzielni, zgodnie z przepisami **Ustawy o gospodarce nieruchomościami.** Operat szacunkowy dokonany przez rzeczoznawcę może być zakwestionowany tylko w trybie określonym przepisami w/w ustawy.
23. **Wkład budowlany** związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub odrębną własnością lokalu jest to wartość odpowiadająca pełnym kosztom budowy tego lokalu.
24. **Wkład mieszkaniowy** związany ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego jest to różnica między pełnymi kosztami budowy lokalu a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków na sfinansowanie części kosztów budowy lokalu.
    Proporcję między wkładem mieszkaniowym, a pomocą ze środków publicznych lub innych ustala się:
    1) na podstawie ostatecznego rozliczenia z bankiem kosztów budowy danego lokalu,
    2) jeżeli część wkładu mieszkaniowego została pokryta z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, to wyrażony procentowo udział wkładu mieszkaniowego do wartości lokalu jest korygowany z tytułu wpłat wnoszonych przez członka w związku ze spłatą rat tego kredytu.
25. **Zasoby mieszkaniowe** – budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym, uzupełniające je budynki niemieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się te budynki,

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach gospodarności, rzetelności i celowości przy zapewnieniu korzyści członkom.
2. Działalność Spółdzielni jest finansowana:
    1) funduszami własnymi,
    2) wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi
    3) przychodami ze świadczonych usług,
    4) 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.

4. Zaciągniecie przez Spółdzielnię kredytu bankowego wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 4

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych opracowywanych przez Zarząd i uchwalanych przez Radę Nadzorcza.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe na podstawie **Ustawy o rachunkowości**.
3. Stosowane w Spółdzielni zasady ewidencji operacji gospodarczych określa zatwierdzony przez Zarząd zakładowy plan kont obejmujący wykaz kont syntetycznych i analitycznych, zasady wyceny aktywów i pasywów oraz powiązanie ewidencji analitycznej z kontami ewidencji syntetycznej.
4. Ustalenie sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia straty bilansowej określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
5. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych przepisami powszechnie obowiązującymi.
6. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się na podstawie planu amortyzacji, określającego stawki i kwoty rocznych odpisów dla poszczególnych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. Plan ten stanowi załącznik do zakładowego planu kont.
7. Koszty remontów środków trwałych – z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych - obciążają koszty działalności, której środki te służą. Koszty remontów mogą być rozliczane w czasie na podstawie decyzji Zarządu.
8. Koszty włączonych do obowiązków Spółdzielni remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
9. Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia stosownie do potrzeb swojej działalności, w ramach środków przewidzianych w planach rzeczowo-finansowych.
10. Zasady wynagradzania członków Zarządu określa Rada Nadzorcza, natomiast pozostałych pracowników Zarząd Spółdzielni.

II. Działalność Gospodarcza Spółdzielni

§ 5

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w zakresie:
   1) gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
   2) inwestycji mieszkaniowych.

3) zarządzania na zlecenie nieruchomościami, które nie są własnością Spółdzielni.

2. Działalności wymienione w **ust. 1 pkt. 1 – 2** prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków są rozliczane według kosztów rzeczywiście poniesionych.
3. W ewidencji księgowej kosztów wyodrębnia się koszty ogólne Spółdzielni związane z kierowaniem działalnością Spółdzielni jako całości.
4. Podziału kosztów ogólnych Spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności dokonuje Rada Nadzorcza w planie gospodarczo-finansowym na dany rok.

a. Działalność Gospodarcza Spółdzielni

§ 6

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
   1) obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
   2) struktury organizacyjnej Spółdzielni uchwalonej przez Radę Nadzorczą,
   3) planów rzeczowo-finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
   4) zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest finansowana z:
   1) opłat za używanie lokali wnoszonych na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem lokali oraz nieruchomości wspólnych,
   2) należności za korzystanie z lokali mieszkalnych przez osoby nie posiadające tytułu prawnego,
   3) dochodów z czynszów najmu lokali użytkowych i mieszkalnych,
   4) czynszów za dzierżawę gruntów oraz z dochodów za korzystanie z usług hydroforni przez innych właścicieli zasobów mieszkaniowych.
3. Wymiar opłat za używanie lokali oraz rozliczenia kosztów gospodarki są dokonywane w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
4. Jeśli jednak w ciągu roku nastąpią istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów, w porównaniu do wcześniej zakładanych, to powinna być dokonana korekta planu rzeczowo-finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
5. Najemcy lokali użytkowych i dzierżawcy gruntów wnoszą czynsze najmu i dzierżawy w wysokości ustalonej w umowach najmu lub dzierżawy.
6. Całość uzyskanych z tego tytułu czynszów zwiększa dochody gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.

7. Różnica pomiędzy rzeczywistymi kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, a przychodami z tej gospodarki w roku obrotowym zwiększa odpowiednio koszty lub przychody z tej gospodarki w roku następnym.

b. Zarządzanie Nieruchomościami które nie są własnością Spółdzielni

§ 7

1. Działalność gospodarczą w zakresie zarządzania nieruchomościami, które nie są własnością Spółdzielni prowadzi się wg zasad określonych w **Ustawie o własności lokali**.
2. Szczegółowe warunki finansowe określają umowy zawierane przez Spółdzielnię z właścicielami nieruchomości.

III. Fundusze

§ 8

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

1) udziałowy,
2) zasobowy,
3) wkładów mieszkaniowych, budowlanych, budowlanych- garaże i zaliczkowych,
4) remontowy,
5) na spłatę kredytów i odsetek.
6) pomocy niewidomym

a. Fundusz Udziałowy

§ 9

1. Fundusz udziałowy tworzony jest z wpłat udziałów członkowskich i stanowi zabezpieczenie na pokrycie ewentualnych strat, oraz na dofinansowanie bieżącej działalności Spółdzielni.
2. Wysokość udziałów jest określona przez Radę Nadzorczą w formie uchwały, stanowiącej załącznik do **Regulamin przyjmowania**.
3. Członek Spółdzielni, ubiegający się o lokal mieszkalny jest zobowiązany zadeklarować co najmniej jeden udział, a członek ubiegający się o lokal użytkowy lub garaż co najmniej 5 udziałów.

4. Zadeklarowane udziały członek zobowiązany jest wpłacić do Spółdzielni w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o uzyskaniu członkostwa pod rygorem rozwiązania stosunku członkostwa. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia może naliczać odsetki ustawowe.
5. Udziały liczone są odrębnie dla każdego prawa i nie podlegają kumulacji.
6. Członek Spółdzielni nie może potrącać swoich opłat za używanie lokalu lub miejsca postojowego z wierzytelności przysługujących Członkowi od Spółdzielni.
7. Rozliczenie z byłym członkiem lub ze spadkobiercą zmarłego Członka z tytułu udziałów winno być dokonane na podstawie zatwierdzonego bilansu tego roku, w którym Członek przestał należeć do Spółdzielni, w terminie 30 dni od daty zatwierdzenia, pod warunkiem opróżnienia lokalu spółdzielczego.
8. Roszczenie osoby uprawnionej o wypłatę udziałów ulega przedawnieniu z upływem 3 lat.
9. Zwrotu udziałów byłych członków dokonuje się w wartościach nominalnych, zgodnie z zapisami na indywidualnych kontach członków Spółdzielni.

§ 10

1. Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków Spółdzielni i jest tworzony z:
   1) wpłat udziałów członkowskich
   2) wpłat nadwyżki bilansowej na uzupełnienie funduszu w przypadku wcześniejszego pokrycia strat bilansowych środkami funduszu
2. Fundusz udziałowy może być przeznaczony na pokrycie straty bilansowej Spółdzielni w części przekraczającej fundusz zasobowy.
3. Decyzję w tym zakresie podejmuje Walne Zgromadzenie.
4. W przypadku pokrycia straty bilansowej z funduszu udziałowego, zwroty udziałów następują po uwzględnieniu ich zniżek.
5. Fundusz udziałowy jest zmniejszany z tytułu:
   1) postawieniem do dyspozycji udziałów w związku z ustaniem członkostwa
   2) przeznaczeniem udziałów na pokrycie straty bilansowej lub nadwyżki kosztów nad przychodami działalności statutowej Spółdzielni, po wyczerpaniu środków zgromadzonych na funduszu zasobowym

§ 11

1. Spółdzielnia prowadzi, z zachowaniem numeracji ciągłej, rejestr członków Spółdzielni, zawierający następujące dane:
   1) imiona i nazwiska,

2) miejsce zamieszkania (w odniesieniu do członków będących osobami prawnymi – ich nazwę i siedzibę),
3) adres do korespondencji,
4) wysokość zadeklarowanych i wniesionych udziałów,
5) datę przyjęcia w poczet członków,
6) datę wypowiedzenia członkostwa i jego ustania,
7) numer ewidencyjny PESEL lub numer właściwego rejestru, w przypadku osoby prawnej.

2. Rejestr Członków jest jednolity dla Członków osób fizycznych i Członków osób prawnych.
3. Ewidencję księgową udziałów prowadzi się na osobnym koncie stosownie do planu kont Spółdzielni i z uwzględnieniem zwiększenia i zmniejszenia funduszu oraz na kontach analitycznych dotyczących poszczególnych członków.

b. Fundusz Zasobowy

§ 12

1. Fundusz zasobowy tworzy się z:
   1) opłat wpisowych pobieranych według zasad określonych w **Statucie**;
   2) zwróconych udziałów Spółdzielni w wyniku likwidacji dawnego Centralnego Związku Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego;
   3) spłaty kredytów zaciągniętych na budowę lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni;
   4) wartości nieodpłatnie otrzymanych rzeczowych aktywów trwałych z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych;
   5) innych wpływów zwiększających wartość rzeczowych aktywów trwałych, nie podlegających amortyzacji;
   6) ujawnienia prawa użytkowania wieczystego gruntów;
   7) umorzeń kredytów na mieszkania lokatorskie;
   8) waloryzacji umorzenia kredytów na mieszkania lokatorskie;
   9) środków powstałych w wyniku obniżeń wkładów na podstawie wskaźników obniżających średni członkowski koszt budowy mieszkań
   10) różnic w rozliczeniach wkładów mieszkaniowych związanych z zaliczeniem na wkład spłaconego kredytu mieszkaniowego, w proporcji do okresu zamieszkiwania;
   11) sfinansowania nakładów na usuwanie wad technologicznych środkami z budżetu państwa;
   12) sfinansowania nakładów na niektóre prace remontowo-modernizacyjne środkami z funduszy specjalnych i remontowego, stosownie do obowiązujących w Spółdzielni postanowień innych regulaminów;
   13) sfinansowania mieszkań przeznaczonych na najem.

§ 13

1. Fundusz zasobów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:
    1) pokrycia straty bilansowej Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia;
    2) nieodpłatnego przekazania przez Spółdzielnię środków trwałych, z wyłączeniem zasobów mieszkaniowych;
    3) umorzenia środków trwałych nie podlegających amortyzacji, z wyłączeniem zasobów mieszkaniowych;
    4) umorzenia prawa użytkowania wieczystego gruntów;
    5) zwrotu do banku kwot umorzenia kredytu;
    6) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu;
    7) zmiany charakteru prawnego lokali – z przeznaczonych na najem na spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe;
    8) spłacenia wkładów, o których mowa w **§ 2 ust.1. pkt 10**.

§ 14

Wpisowe nie ulega zwrotowi.

§ 15

Ewidencję księgową funduszu prowadzi się na osobnym koncie stosownie do planu kont Spółdzielni i z uwzględnieniem zwiększenia i zmniejszenia funduszu.

c. Fundusz Wkładów Mieszkaniowych

§ 16

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się w celu finansowania procesu inwestycyjnego budownictwa mieszkaniowego w statusie lokatorskim.
2. Wkład mieszkaniowy stanowi kwotę wniesioną przez członka Spółdzielni ubiegającego się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
3. Wysokość wkładu mieszkaniowego na nowe inwestycje ustala się w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzenie części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie

kosztów budowy lokalu) lub z innych środków. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokalu.

4. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:
   1) wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków,
   2) wpłaconych wcześniej zaliczek na poczet wkładów mieszkaniowych,
   3) waloryzacji wkładów mieszkaniowych w wyniku przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych,
   4) waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokali.
5. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:
   1) wypłaty zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokali według wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa,
   2) przeniesienia wkładu mieszkaniowego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych w wyniku wyodrębnienia lokalu i przeniesienia prawa własności,
   3) umorzenia wkładów zasobów mieszkaniowych i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.
6. Zwrotu wkładów mieszkaniowych dokonuje się z uwzględnieniem zasad określonych w **Statucie** i **Regulaminie rozliczeń**.

§ 17

Spółdzielcze prawo do lokalu wygasa z chwilą ustania członkostwa oraz w innych przypadkach wskazanych w Statucie.

d. Fundusz Wkładów Budowlanych

§ 18

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się w celu finansowania procesu inwestycyjnego lokali mieszkalnych, użytkowych oraz garaży, które po zakończeniu procesu inwestycyjnego ulegną wyodrębnieniu na własność.
2. Wysokość wkładu budowlanego ustala się w wysokości kosztu budowy przypadającego na dany lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnie kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z :
   1) wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni,

2) waloryzacji wkładów budowlanych z tytułu przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych,
3) waloryzacji wkładów budowlanych w związku z wygaśnięciem praw do lokali (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni).

4. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:
   1) wypłaty zwaloryzowanych wkładów według wartości rynkowej, nie niższej niż wartość przetargowa, w związku z wygaśnięciem spółdzielczych własnościowych praw do lokali (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni),
   2) umorzenia wartości funduszu na skutek zużycia budynku,
   3) przeniesienia wkładu budowlanego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych w wyniku wyodrębnienia lokalu i przeniesieniu prawa własności,
   4) umorzenia wkładów zasobów budowlanych i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.
5. Zwrotu wkładów budowlanych dokonuje się z uwzględnieniem zasad określonych w **Statucie** i **Regulaminie rozliczeń**.

e. Fundusz Wkładów Zaliczkowych

§ 19

1. Fundusz wkładów zaliczkowych służy do ewidencjonowania wkładów wniesionych przez członków oczekujących na ustanowienie prawa do lokalu.
2. Otrzymywane przez Spółdzielnię zaliczki wkładów nie podlegają waloryzacji i nie są oprocentowane.
3. Fundusz wkładów zaliczkowych jest zmniejszany z tytułu:
   1) zwrotu uprzednio wpłaconych wkładów,
   2) przeniesienia wkładu zaliczkowego na poczet wkładu budowlanego.

f. Fundusz Remontowy Nieruchomości

§ 20

1. Na finansowanie wszelkich robót budowlanych w rozumieniu Ustawy Prawo budowlane przeprowadzanych w zarządzanych nieruchomościach Spółdzielnia tworzy fundusze remontowe zasobów mieszkaniowych (z wyłączeniem budowy).
2. Odpisy na te fundusze obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych wykonywane są wszelkie działania techniczne w lokalach oraz w częściach wspólnych nieruchomości,

za wyjątkiem napraw obciążających użytkownika lokalu, określonych w Regulaminie wzajemnych obowiązków i zasad, rozliczeń finansowych z członkami z tytułu napraw wewnątrz lokali.

4. Fundusz remontowy dzieli się na:
    1) fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości lub budynków (zwane dalej funduszami remontowymi nieruchomości),
    2) fundusze remontowe garaży położonych w poszczególnych nieruchomościach lub budynkach (zwane dalej funduszami remontowymi garaży),
    3) fundusze remontowe wydzielonych lokali użytkowych (zwane dalej funduszami remontowymi lokali użytkowych),
5. Środki funduszu remontowego wykorzystywane są na potrzeby remontowe danej nieruchomości.
6. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości mają użytkownicy lokali znajdujących się w tej nieruchomości.
7. Świadczenie na fundusz remontowy nieruchomości realizowane jest formie odpisu na fundusz remontowy nieruchomości tworzony z funduszy remontowych poszczególnych składowych wynikających z różnych form użytkowania lokali wchodzących w skład tych nieruchomości.
8. Wysokość świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości powinna być określona na podstawie planu potrzeb remontowych budynków oraz obiektów infrastruktury towarzyszącej w oparciu o dokonane przeglądy techniczne (z uwzględnieniem stopnia pilności robót remontowych), rozłożonych do realizacji na okres kolejnych trzech lat, w ramach rocznych planów remontów.
9. Środki zgromadzone na funduszu remontowym nieruchomości nie podlegają zwrotowi użytkownikom lokali.
10. W trakcie realizacji trzyletniego planu potrzeb remontowych dopuszcza się zmianę wysokości świadczenia na fundusz remontowy w ramach rocznych planów remontowych.

§ 21

1. Fundusz nieruchomości tworzy się z:
    1) naliczeń dla lokali mieszkalnych i użytkowych,
    2) przychodów z odsetek uzyskiwanych z rachunku bankowego i lokat terminowych w wysokości wynikającej z udziału funduszu remontowego nieruchomości w ogólnej kwocie znajdującej się na rachunku lub lokacie terminowej,
    3) odszkodowań uzyskanych z firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w zasobach,
    4) kwot uzyskanych za zużycie urządzeń technicznych i sanitarnych i innych elementów normatywnego wyposażenia mieszkania, pobieranych od zwalniających lokale,

5) kredytów bankowych,
6) odsetek za zwłokę naliczonych za nieterminowe wnoszenie opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych w wysokości wynikającej z udziału zaległych wpłat na fundusz remontowy nieruchomości w ogólnej kwocie zaległych wpłat,
7) przypadającej na nieruchomość części wyniku z działalności gospodarczej Spółdzielni,
8) przejściowego dofinansowania ze środków wspólnych Spółdzielni na zasadach określonych w umowach zawartych pomiędzy Zarządem, a członkami Spółdzielni lub osobami posiadającymi prawo do lokalu nie będącymi członkami, zamieszkałymi w danej nieruchomości lub budynku,
9) kar umownych z tytułu realizacji umów na roboty remontowe w nieruchomości,
10) dofinansowania z zysku na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia,
11) dofinansowania środkami instytucji samorządowych,
12) dofinansowania środkami Unii Europejskiej,
13) kwot uzyskanych z tytułu obniżenia wynagrodzenia wykonawców w związku z wadami trwałymi stwierdzonymi przy przekazaniu obiektu do eksploatacji,
14) innych przychodów funduszu remontowego nieruchomości.

2. Środki Funduszu remontowego nieruchomości przeznaczone są na finansowanie wydatków związanych z daną nieruchomością, a mianowicie:
   1) remonty i naprawy bieżące,
   2) remonty i naprawy bieżące budowli oraz sieci związanych z zasobami mieszkaniowymi (ulice wraz z chodnikami, place zabaw, sieci gazowe, ciepłownicze i wodno-kanalizacyjne),
   3) spłatę kredytów bankowych i innych zobowiązań finansowych zaciągniętych na remonty,
   4) wymianę środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych.
3. Środków z funduszu remontowego nieruchomości nie można przeznaczyć na::
   1) roboty konserwacyjne
   2) przeglądy okresowe
   3) konserwację zieleni
   4) inne bieżące koszty utrzymania zasobów.

§ 22

Środki funduszu remontowego nieruchomości nie wykorzystane w danym roku kalendarzowym są przenoszone na rok następny natomiast przekroczenia obciążają lata następne.

§ 23

1. Podstawą do określenia potrzeb remontowych są okresowe kontrole nieruchomości.
2. Dane zawarte w protokołach kontroli stanowią podstawę do sporządzenia zestawienia robót remontowych nieruchomości z podziałem na budynki, infrastrukturę towarzyszącą oraz na naprawy bieżące oraz naprawy główne.
3. Zestawienie, o którym mowa w ust. 2 stanowi podstawę do sporządzenia planu robót remontowych.
4. Plan robót remontowych nieruchomości powinien być sporządzany na okresy minimum trzyletnie i realizowany poprzez roczne plany robot remontowych.
5. Podstawą do ustalenia wysokości miesięcznych świadczeń na fundusz remontowy nieruchomości w podziale na poszczególne budynki powinny być:
    1) wyceniony plan robót remontowych,
    2) okres realizacji planu robót remontowych,
    3) wysokość ewentualnego dofinansowania przyznanego uchwałami (Walnego Zgromadzenia),
    4) stan środków funduszu remontowego na początku każdego roku.
    5) Wysokość planowanych świadczeń od lokatorów.
6. Roczne plany robót remontowych mogą być podstawą do ewentualnych korekt wysokości świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości.
7. Wysokość miesięcznego świadczenia na fundusz remontowy nieruchomości, ustalana Rada Nadzorcza.

§ 24

1. Zarząd prowadzi ewidencję wpływów i wydatków poszczególnych funduszy remontowych odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. Plan wydatków poszczególnych funduszy remontowych Zarząd przedkłada Walnemu Zgromadzeniu i realizuje w ramach przyjętych planów gospodarczych.

§ 25

Do Funduszu remontowego garażu i lokalu użytkowego stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące funduszu remontowego nieruchomości.

g. Fundusz Na Spłatę Kredytów i Odsetek

§ 26

1. Fundusz ten służy do przejściowego gromadzenia środków w celu sfinansowania obsługi zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów mieszkaniowych i odsetek bankowych.
2. Fundusz na spłatę kredytów i odsetek tworzy się z:
   1) wpłat członków z tytułu obsługi rat kredytów i odsetek,
   2) innych zwiększeń zgodnie z podjętymi uchwałami Zarządu Spółdzielni.
3. Fundusz zmniejsza się poprzez:
   1) spłatę rat kredytów i należnych odsetek od kredytu,
   2) inne zmniejszenia zgodnie z podjętymi uchwałami Zarządu Spółdzielni.

h. Fundusz Pomocy Niewidomym

§ 27

Fundusz Pomocy Niewidomym jest uregulowany w oddzielnym regulaminie.

IV. Zyski i Straty Nadzwyczajne

a. Zyski Nadzwyczajne

§ 28

1. Do zysków nadzwyczajnych zalicza się skutki finansowe zdarzeń powstających niepowtarzalnie i nie kwalifikujące się do pozostałych przychodów operacyjnych. Do zysków nadzwyczajnych zalicza się w szczególności:
   1) otrzymanie odszkodowania za straty będące skutkiem zdarzeń losowych,
   2) obniżenie zobowiązań Spółdzielni będące wynikiem postępowania układowego, ugodowego lub naprawczego po uprawomocnieniu się jego postanowień,
   3) przychody ze sprzedaży nadających się do dalszego wykorzystania rzeczowych składników majątkowych (lub ich części) objętych skutkami zdarzeń losowych.

2. Na koniec roku saldo zysków nadzwyczajnych jest przenoszone na wynik finansowy Spółdzielni.

b. Straty Nadzwyczajne

§ 29

1. Stratami nadzwyczajnymi są skutki finansowe zdarzeń powstających niepowtarzalnie i nie kwalifikujące się do pozostałych kosztów operacyjnych.
2. Do strat nadzwyczajnych zalicza się w szczególności straty powstałe z tytułu:
   1) równowartości netto majątku zniszczonego, a także koszty usuwania szkód losowych, w tym także koszty zużytych w tym celu materiałów,
   2) koszty postępowania układowego, ugodowego lub naprawczego w wyniku którego utracone zostały w części lub całości należności Spółdzielni.
3. Na koniec roku saldo strat nadzwyczajnych jest przenoszone na wynik finansowy Spółdzielni.
4. Decyzje w sprawie bieżącego odpisywania skutków zdarzeń losowych w straty nadzwyczajne podejmuje Zarząd Spółdzielni na wniosek głównego księgowego.

V. Przychody i Koszty Finansowe, Przychody i Koszty Operacyjne

§ 30

Do przychodów i kosztów finansowych oraz przychodów i kosztów operacyjnych zalicza się skutki finansowe zdarzeń nie związanych bezpośrednio ze zwykłą działalnością Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 31

Do przychodów finansowych zalicza się w szczególności:

1) odsetki od nieterminowo płaconych czynszów zapłacone przez dłużników,
2) oprocentowanie środków finansowych na rachunku bieżącym i rachunkach lokat terminowych,
3) wzrost wartości jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych,
4) dyskonto od wykupu bonów skarbowych.

§ 32

1. Do kosztów finansowych zalicza się:
   1) odsetki i prowizje od kredytów obrotowych (nie związanych z inwestycjami),
   2) odsetki od kredytów zaciągniętych na budowę lokali użytkowych,
   3) opłaty manipulacyjne związane z nabyciem jednostek uczestnictwa w funduszach inwestycyjnych.
2. Do przychodów operacyjnych zalicza się w szczególności:
   1) sprzedaż prawa wieczystego użytkowania gruntów,
   2) spłacone przez dłużników koszty postępowania sądowego i komorniczego,
   3) otrzymane odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali użytkowych,
   4) wpływy ze sprzedaży makulatury i złomu,
   5) wpływy z tytułu terminowego regulowania zobowiązań podatkowych,
   6) wpływy z tytułu naliczonych kar umownych od wykonawców robót i usług.
3. Do pozostałych kosztów operacyjnych zalicza się:
   1) zapłacone przez Spółdzielnię koszty postępowania sądowego i komorniczego,
   2) regresy firm ubezpieczeniowych,
   3) likwidację środków trwałych w części nie umorzonej,
   4) darowizny przekazywane przez Spółdzielnię,
   5) należności przedawnione, umorzone i nieściągalne,
   6) odpisy aktualizujące wartość należności.
4. Wynik finansowy (zysk lub stratę) z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych oraz przychodów i kosztów finansowych wykazuje się do czasu zatwierdzenia sprawozdania finansowego na koncie "Wynik finansowy".
5. Decyzję w formie uchwały o przeznaczeniu wyniku finansowego, o którym mowa w **ust. 4** na cele statutowe Spółdzielni lub pokrycia ewentualnej straty, podejmuje Walne Zgromadzenie.

VI. Postanowienia Końcowe

§ 33

W sprawach nie uregulowanych w niniejszym regulaminie decyduje Zarząd w granicach określonych Statutem Spółdzielni.

§ 34

Wszelkie zmiany muszą być dokonywane w formie pisemnego aneksu, uchwałą Rady Nadzorczej

§ 35

Niniejszy regulamin przyjęty na podstawie **§ 96 ust. 1 pkt 11, § 110, § 111 ust. 2 Statutu** uchwałą Rady Nadzorczej z dnia …….r. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Sekretarz Rady Nadzorczej	Przewodniczący Rady Nadzorczej
……	……...
Jadwiga Czerwińska	Józef Mendruń