

REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ GRODZISKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GRODZISKU MAZOWIECKIM

Podstawa prawna

-Statut Spółdzielni z 18.02.2008r.

-Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych z 15.02.1992r. (tekst jednolity - Dz.U. z 2000r. nr 54, poz. 654 z późniejszymi zmianami)

1. Postanowienia ogólne.

- 1.1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego przy zapewnieniu korzyści członkom. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi i innymi środkami finansowymi.
- 1.2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
- 1.3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość oraz sporządza sprawozdania finansowe i statystyczne zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 1.4. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega sprawdzeniu pod względem rzetelności i prawidłowości przez biegłych rewidentów, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 1.5. Roczne sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta jest zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie Członków.
- 1.6. Ustalenie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.
- 1.7. Zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami z tytułu zwrotu wkładów mieszkaniowych określa odrębny regulamin.
- 1.8. Aktualizacja wartości środków trwałych spółdzielni oraz ich amortyzacji dokonuje się na podstawie obowiązujących przepisów.
- 1.9. Remonty środków trwałych – z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych – obciążają koszty działalności, której środki te służą. Koszty remontów mogą być rozliczane w czasie ustalonym przez Radę Nadzorczą, nie dłużej jednak niż trzy lata.
- 1.10. Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenie stosownie do potrzeb swojej działalności, w ramach środków przewidzianych w planach rzeczowo-finansowych. Zasady wynagrodzeń pracowników Spółdzielni określa „Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy”. Pracownicy Spółdzielni mogą być również wynagradzani wg innych zasad określonych w indywidualnych umowach o pracę.

2. Działalność gospodarcza Spółdzielni.

2.1. Spółdzielnia prowadzi działalność samodzielnie.

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- 1/ obsługa nieruchomości na własny rachunek,
- 2/ budownictwo,
- 3/ zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 4/ kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 5/ wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 6/ zarządzanie nieruchomościami na zlecenia,
- 7/ działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem,
- 8/ wywóz śmieci i odpadów,
- 9/ produkcja ciepła,
- 10/ telewizja kablowa,
- 11/ telekomunikacja.

2.2. Rodzaje działalności wymienione w ust 2.1. Spółdzielnia rozlicza:

- a/ dla członków po koszcie własnym bez naliczania marży zysku.
- b/ dla innych osób prawnych i fizycznych wg. cen umownych.

2.3. Spółdzielnia w swojej ewidencji i rozliczeniach wyodrębnia koszty Zarządu. Zasady podziału kosztów Zarządu na poszczególne rodzaje działalności określa Rada Nadzorcza.

2.4. Inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni są finansowane ze środków własnych wniesionych przez przyszłych użytkowników lokali, które mają być wybudowane. Zaangażowanie środków własnych Spółdzielni w finansowanie inwestycji mieszkaniowych może nastąpić jedynie na okres przejściowy tj. do czasu wniesienia środków przez przyszłych użytkowników. Spółdzielnia może z upoważnienia przyszłych użytkowników lokali, które mają być wybudowane, zaciągnąć kredyt na finansowanie inwestycji mieszkaniowych, jeżeli upoważnienie to będzie złożone w formie pisemnej i będzie zawierać zobowiązanie się przyszłego użytkownika lokalu do spłacenia tego kredytu wraz z odsetkami i terminach wynikających z umowy kredytowej. Kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji mieszkaniowych nie może przekraczać najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie Członków. Zasady i tryb wnoszenia środków własnych przez przyszłych użytkowników lokali na pokrycie kosztów budowy, a także zasady rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali (kosztu budowy), określa regulamin oraz odrębne umowy cywilno-prawne z poszczególnymi członkami.

2.5. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest finansowana z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali. Opłaty pobierane od użytkowników lokali winny pokrywać koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi. Opłaty te mogą być niższe od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, jeżeli Spółdzielnia uzyska dotację budżetową lub zapewni inne środki, którymi pokryje koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali są:

- plan rzeczowo-finansowy,
- wynikowe koszty z poprzedniego okresu,

Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi. Jeśli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, dokonywana jest korekta wymiaru opłat za używanie lokali. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą GSM.

2.6. Koszty związane z utrzymaniem specjalnych placówek społeczno-wychowawczych oraz z prowadzeniem działalności społeczno-wychowawczej są finansowane ze środków działalności społeczno-wychowawczej oraz źródeł zewnętrznych.

3. Fundusze

3.1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- a/ udziałowy
- b/ zasobowy
- c/ wkładów mieszkaniowych, budowlanych oraz przejściowo fundusz wkładów zaliczkowych
- d/ zasobów mieszkaniowych (środki publiczne)
- e/ wkładów garażowych i inne fundusze
- f/ świadczeń socjalnych
- g/ przeszacowania środków trwałych
- h/ remontowy : - nieruchomości
- infrastruktury osiedlowej

3.2. Fundusz udziałowy powstaje z wpłat udziałów członkowskich i stanowi zabezpieczenie na pokrycie ewentualnych strat Spółdzielni. Dopuszcza się przejściowe wykorzystanie środków funduszu udziałowego na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni.

3.3. Fundusz zasobowy

1) zwiększa się o:

a/ wpisowe

b/ nadwyżkę bilansową

c/ przyjęcie środków trwałych sfinansowanych funduszami wyodrębnionymi oraz sfinansowanymi ze środków Spółdzielni

d/ umorzenie kredytu

e/ rewaluację środków trwałych (budynki mieszkalne)

f/ nieodpłatnie otrzymane budynki mieszkalne

g/ inne źródła

Środki funduszu zasobowego są przeznaczone na zaspokojenie potrzeb Spółdzielni w zakresie finansowania środków obrotowych.

2) zmniejsza się o:

a/ stratę bilansową

b/ przekazanie środków trwałych (nieodpłatnie) na mocy odrębnych przepisów

c/ umorzenie środków trwałych nie podlegających amortyzacji

3.4. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych powstaje z wpłat

członków wnoszonych na pokrycie kosztów budowy przydzielonych im lokali. Wartość wkładów jakie są obowiązani wnosić członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów określają odrębne przepisy. Środki funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych są gromadzone na odrębnym rachunku bankowym. Środki te mogą być wykorzystywane jedynie na finansowanie kosztów budowy lokali dla członków, którzy je wnieśli.

Fundusz finansuje mienie Spółdzielni w stosunku, do których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych.

3.5. Fundusz remontowy nieruchomości i infrastruktury osiedlowej tworzy się z:

a/ odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wysokość tych odpisów jest ustalana w ramach planów rzeczowo-finansowych tej gospodarki,

b/ kwot potrącanych wykonawcom robót budowlano-montażowych z tytułu wad i usterek,

c/ innych źródeł określonych odrębnymi przepisami.

Środki funduszu przeznaczone są na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych (budynków oraz budowli i urządzeń technicznych związanych z budynkami oraz infrastruktury osiedlowej).

Nie wykorzystane środki w jednym roku kalendarzowym przechodzą na rok następny.

3.6. Spółdzielnia tworzy zakładowy fundusz świadczeń socjalnych na podstawie ustawy z dnia 04 marca 1994r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Dz. U. z 1996r. nr 70, poz. 335; ost. zm. w Dz. U. z 2008r. nr 86, poz. 522 i nr 237, poz. 1654 i 1656). Zasady tworzenia i wykorzystania tego funduszu określa odrębny regulamin. Środki funduszu nie wykorzystane w jednym roku przechodzą na rok następny.

3.7. Fundusz przeszacowania wyceny środków trwałych Spółdzielnia tworzy w oparciu o przepisy o aktualizacji wyceny środków trwałych.

3.8. Fundusz wkładów garażowych powstaje z wpłat wnoszonych przez członków na pokrycie kosztów budowy przydzielonych garaży. Wartość wkładów jakie są zobowiązani wnieść członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów garażowych określają odrębne przepisy. Środki funduszu wkładów garażowych są wykorzystane na finansowanie kosztów budowy garaży dla tych członków.

4.1. Niniejszy regulamin obowiązuje w Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodzisku Maz. od dnia 21 września 2009 roku i został zatwierdzony Uchwałą Nr 79/2009 Rady Nadzorczej z dnia 21 września 2009r.

4.2. Z dniem 21 września 2009r. traci moc regulamin gospodarki finansowej Grodziskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Grodzisku Maz. zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 194/1996r. z dnia 05 grudnia 1996r.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Róża Wiśniewska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Jolanta Warneńska