

Podstawa prawna, w szczególności:

1. Statut SM Księżę Małe z dnia 6 grudnia 2003 r. § 34 ust.1, p.1
2. Ustawa Prawo spółdzielcze z dnia 16 09 1982 r. (DzU 30/1982).Tekst jednolity z 23 10 2003 r. (DzU 188/2003)
3. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 12 2000 r. (DzU 4/2001). Tekst jednolity z 13 06 2003 r. (DzU 119/2003)
4. Ustawa o rachunkowości z dnia 29 09 1994 r. (DzU). Tekst jednolity DzU 76/2002 z późniejszymi zmianami.
5. Ustawa o ochronie praw lokatorów.. z 21 06 2001 r. . (DzU 71 / 2001)

1. Postanowienia ogólne

1.1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków.

Działalność Spółdzielni jest finansowana:

- 1) funduszami własnymi Spółdzielni,
- 2) wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi członków,
- 3) przychodami ze świadczonych usług,
- 4) innymi środkami finansowymi.

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Zebranie Przedstawicieli.

Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z kredytu, i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością

1.2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów rzeczowo-finansowych określających cele i zadania rzeczowe:

- 1) wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
- 2) źródła finansowania nakładów.

Określenie szczegółowych zasad i trybu opracowywania projektów planów oraz uchwalanie tych planów należy do właściwości Rady Nadzorczej.

1.3 Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

1.4. Roczne sprawozdania finansowe spółdzielni podlegają badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych Ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo Spółdzielcze. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza (§ 34 ust.1 punkt 13 statutu).

Roczne sprawozdanie finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta (jeżeli było przez niego badane) wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

1.5. Ustalenie podziału nadwyżki finansowej lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie uchwały Zebrania Przedstawicieli.

1.6. Jeżeli uzyskane przez Spółdzielnię przychody z czynszów najmu lokali użytkowych są większe od przypadających na te lokale kosztów, to powstałą nadwyżkę Spółdzielnia może przeznaczyć na pokrycie kosztów poniesionych na mienie Spółdzielni.

17. Pożytki i przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Zasady rozliczania tych pożytków na członków Spółdzielni oraz sposobu ich wykorzystania określa Rada Nadzorcza.

1.8 Pożytki należne Spółdzielni jako właścicielom lokali w nieruchomości wspólnej traktowane są jako pożytki z majątku wspólnego Spółdzielni i rozliczane według zasad ust. 1.7.

Pożytki należne pozostałym właścicielom lokali w danej nieruchomości przeznacza się na pokrycie kosztów utrzymania tych lokali oraz przypadających na te lokale kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

1.9. Działalność operacyjna i finansowa, w rozumieniu określonym art. 42 ustawy o rachunkowości, jest ewidencjonowana i rozliczana w podziale na poszczególne działalności z którymi wiążą się dane operacje. Wynik działalności operacyjnej i finansowej związany z gospodarką zasobami mieszkaniowymi zwiększa koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. Pozostały wynik z działalności operacyjnej i finansowej rozlicza się jako wynik finansowy Spółdzielni zgodnie z ust. 1.5.

1.10. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych przepisami powszechnie obowiązującymi.

1.11. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się na podstawie planów amortyzacji określających stawki i kwoty rocznych odpisów dla poszczególnych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych. Plany te stanowią załącznik do zakładowego planu kont (ust. 1.3. niniejszego Regulaminu)

1.12. Koszty remontów środków trwałych – z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych – obciążają koszty działalności, której środki te służą.

1.13. Koszty włączonych do obowiązków Spółdzielni remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

Koszty modernizacji budynków, budowli i urządzeń technicznych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych przypadające na lokale:

- 1) na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu - są finansowane uzupełniającymi wpłatami członków Spółdzielni na wkłady mieszkaniowe lub budowlane,
- 2) stanowiące odrębną własność - są finansowane uzupełniającymi wpłatami właścicieli lokal położonych w modernizowanych budynkach,
- 3) wynajmowane oraz zajmowane na potrzeby własne spółdzielni - są finansowane środkami finansowymi funduszu remontowego tworzonego z odpisów na lokale użytkowe.

1.14. Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia (płace podstawowe, dodatki, premie, nagrody itp.) w ramach uchwalanych planów rzeczowo – finansowych (ust. 1.2.).

Zasady wynagradzania określa Regulamin Wynagradzania ustanawiany według zasad i w trybie określonym przepisami Kodeksu Pracy.

2. Działalność Spółdzielni

2.1. Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:

- 1) gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 2) gospodarki cieplnej,
- 3) społecznym i oświatowo – kulturalnym,
- 4) inwestycji mieszkaniowych.

2.2. Działalności wymienione w ust. 2.1. prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków są rozliczane z członkami Spółdzielni według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.

2.3. Jeżeli niektóre rodzaje działalności Spółdzielni są prowadzone w celu osiągnięcia dochodu, to koszty i przychody tych działalności wyodrębnia się ewidencyjnie z kosztów i przychodów działalności rozliczanej według ust. 2.2.

2.4. Koszty zarządu i administracji ogólnej wyodrębnia się w ewidencji i rozliczeniach.

Podziału kosztów zarządu i administracji ogólnej, na poszczególne działalności, dokonuje się wskaźnikami procentowymi wyliczonymi w oparciu o wielkości kosztów poniesionych na każdej działalności, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

- 2.5. Inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni są prowadzone z uwzględnieniem wymagań wynikających z :
- 1) zasad organizacyjno - finansowych poszczególnych przedsięwzięć, uchwalonych przez Zebranie Przedstawicieli,
 - 2) planów rzeczowo - finansowych inwestycji,
 - 3) zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego,
 - 4) zasad rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali, uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
 - 5) umów o budowę lokali

Zasady organizacyjno - finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych, powinny rozstrzygać m.in.:

- 1) czyje potrzeby lokalowe i w jakiej kolejności mają być zaspokajane w ramach przedsięwzięcia,
- 2) jakie tytuły prawne mają być ustanawiane dla lokali planowanych do wybudowania,
- 3) dopuszczalność angażowania środków własnych Spółdzielni oraz zaciągania przez nią kredytów na finansowanie kosztów danego przedsięwzięcia,
- 4) zasady organizacji obsługi inwestycyjnej,
- 5) zasady doboru partnerów Spółdzielni, niezbędnych dla przygotowania i realizacji przedsięwzięcia.

Angażowanie środków własnych spółdzielni na finansowanie kosztów inwestycji mieszkaniowych niezwiązanych z lokalami, które mają służyć potrzebom własnym spółdzielni, możliwe jest tylko w formie pożyczki wewnętrznej, na podstawie decyzji Rady Nadzorczej określającej m.in. warunki pożyczki (termin spłaty, wysokość oprocentowania).

Poniesione przez Spółdzielnię nakłady na inwestycje zaniechane, rozlicza się jako wynik finansowy Spółdzielni.

- 2.7. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymogów 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,
 - 5) ustalania opłat za używanie lokali, uchwalonych przez statutowo uprawniony organ Spółdzielni.

Wymiar opłat za używanie lokali oraz rozliczenia kosztów gospodarki są dokonywane w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi. Jeśli jednak w ciągu roku nastąpią istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów, w porównaniu do wcześniej zakładanych, to dokonywana jest korekta planu rzeczowo-finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wymiaru opłat za używanie lokali, z uwzględnieniem zapisów ustawy o ochronie praw lokatorów.

Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi na koniec roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

- 2.8. Gospodarka cieplna (dostarczenie energii cieplnej do lokali) jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

- 1) ustawy Prawo Energetyczne,
- 2) planów rzeczowo-finansowych gospodarki cieplnej,
- 3) zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków,
- 4) dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody.

Wymiar opłat i rozliczanie kosztów gospodarki cieplnej są dokonywane w okresach rocznych od 1 stycznia do 31 grudnia. Jeśli jednak w okresie rozliczeniowym następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów w porównaniu do wcześniej zakładanych, to dokonywana jest korekta planu finansowego gospodarki cieplnej oraz wymiaru opłat.

Rozliczenia finansowego wyniku gospodarki cieplnej dokonuje się indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali, po upływie okresu rozliczeniowego w terminie do 30 czerwca każdego roku. Rozliczenia przedstawiane są użytkownikom lokali, w ciągu miesiąca od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez właściwy organ SM KM.

Jeśli rzeczywiste koszty dostawy ciepła do lokalu są niższe od pobranych zaliczkowych opłat, Spółdzielnia zwraca nadpłatę użytkownikowi lokalu w ciągu 1m-ca następującego po miesiącu w którym przedstawiono rozliczenie.

Jeśli rzeczywiste koszty dostawy ciepła do lokalu są wyższe od pobranych zaliczkowo opłat, użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę do Spółdzielni w terminie 1 miesiąca, następującego po miesiącu w którym przedstawiono rozliczenie.

- 2.9. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
- 1) merytorycznego programu tej działalności uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli,
 - 2) planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej nie znajdujące pokrycia w środkach pozyskiwanych z zewnątrz (np. dotacji samorządu terytorialnego) oraz przychodów własnych tej działalności (opłaty indywidualne za niektóre rodzaje świadczeń i usługi), są finansowane opłatami naliczanymi członkom Spółdzielni w ramach opłat za używanie lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu.

3. Fundusze

3.1. Spółdzielnia tworzy fundusze:

- 1) fundusz udziałowy
- 2) fundusz zasobowy
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych
- 4) fundusz wkładów budowlanych
- 5) fundusz wkładów zaliczkowych
- 6) fundusz remontowy
- 7) fundusz świadczeń socjalnych

Tworzenie innych funduszy jest możliwe, jeżeli przewidują to przepisy ustawowe lub statut Spółdzielni.

4. Postanowienia końcowe

4.1. Decyzje o uznaniu należności za nieściągalne od poszczególnych dłużników Spółdzielni, w przypadku, gdy wysokość umarzonej kwoty przekracza zakres uprawnień Zarządu, podejmuje Rada Nadzorcza. Uznanie należności za nieściągalną jest równoznaczne z jej umorzeniem i rozliczeniem z wynikiem bilansowym Spółdzielni na koniec roku obrotowego.

4.2. Uznanie za nieściągalne należności Spółdzielni od członków Spółdzielni z tytułów związanych ze spółdzielczym prawem do lokalu (wymagany wkład, opłaty za użytkowanie lokalu) stanowi podstawę do zastosowania przez Radę Nadzorczą i Zarząd Spółdzielni sankcji organizacyjnych w stosunku do danego członka, przewidzianych w statucie Spółdzielni. Jeśli wskutek zastosowania tych sankcji ustanie spółdzielcze prawo do lokalu, to należność spółdzielni powinna być potrącona z kwoty wkładu (równowartości prawa do lokalu) związanej z lokalem, do którego ustalo to prawo, a jeśli kwota wkładu (równowartość prawa do lokalu) jest niższa od należności Spółdzielni, to różnica podlega rozliczeniu w ramach wyniku bilansowego Spółdzielni na koniec roku obrotowego.

5. Załączniki do niniejszego Regulaminu stanowią:

- 5.1. Regulamin funduszu udziałowego
- 5.2. Regulamin funduszu zasobowego
- 5.3. Regulamin funduszu wkładów mieszkaniowych, budowlanych i zaliczkowych
- 5.4. Regulamin funduszu remontowego
- 5.5. Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych

Niniejszy Regulamin został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 41/ XI / 2004 w dniu 25 listopada 2004 r.

Sekretarz RN

Joanna Grześkowiak

Przewodniczący RN

Henryk Nowakowski