

**REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ
CZELADZKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W CZELADZI**

**ROZDZIAŁ I
PODSTAWA PRAWNA**

Podstawę prawną gospodarki finansowej stanowią:

1. Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. - tj. Dz. U. 2016 r. poz. 21 z późniejszymi zmianami
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. – tj. Dz. U. 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami,
3. Ustawa o rachunkowości z 29 września 1994 r. tj. Dz. U. 2013 r. poz. 330 z późniejszymi zmianami,
4. Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15.02.1992 r. tj. Dz. U. 2016 r. poz. 1888,
5. Statut Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
6. Regulaminy wewnętrzne Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej

**ROZDZIAŁ II
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków:
 - a) funduszu zasobowego,
 - b) funduszu udziałowego,
 - c) funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - d) innych funduszy określonych w Statucie,
 - e) przychodów ze świadczonych usług,
 - f) innych.

Spółdzielnia może korzystać z pożyczek, kredytów bankowych do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na czternaście dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.
4. Zatwierdzenia rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym dokonuje Walne Zgromadzenie.
5. Ustalenie sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia straty bilansowej określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczo - finansowych na rok kalendarzowy uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

§ 3

1. Działalność Spółdzielni obejmuje:
 - a) gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
 - b) gospodarkę środkami pieniężnymi
 - c) gospodarkę funduszami
 - d) działalność społeczno-kulturalną
 - e) inną działalność gospodarczą i ustawową
2. Spółdzielnia ustala wynik finansowy przyjmując zasadę podziału tego wyniku na wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi oraz wynik z pozostałej działalności gospodarczej.
3. Różnica między przychodami a kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
4. Z pozostałej działalności gospodarczej ustalany jest wynik bilansowy - zysk lub strata.
5. Gospodarka środkami pieniężnymi obejmuje bieżącą i długoterminową gospodarkę środkami zgromadzonymi na rachunkach bankowych Spółdzielni, poprzez ich bezpieczne, racjonalne i przynoszące określone dochody finansowe lokowanie.

§ 4

1. Spółdzielnia ustala wielkość środków na wynagrodzenie stosownie do potrzeb swej działalności, w ramach środków przewidzianych w planach gospodarczo-finansowych.
2. Zasady wynagradzania pracowników ustala Zarząd Spółdzielni, w oparciu o Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy.
3. Zasady wypłat świadczeń za udział w pracach Rady Nadzorcze uchwała Walne Zgromadzenie.

ROZDZIAŁ III
FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

§ 5

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

1. udziałowy,
2. zasobowy,
3. wkładów mieszkaniowych,
4. wkładów budowlanych,
5. z aktualizacji środków trwałych,
6. na remonty,
7. inne fundusze celowe,
8. inne fundusze przewidziane w odrębnych przepisach.

§ 6

1. Fundusz udziałowy Spółdzielni stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków Spółdzielni, pochodzących z wpłat pieniężnych. Obowiązek tworzenia funduszu wynika z art. 78 § 1 pkt. 1 ustawy Prawo Spółdzielcze. Statut Spółdzielni określa wysokość i warunki wnoszenia udziałów przez członków. Środki funduszu udziałowego służą do finansowania działalności gospodarczej Spółdzielni.
2. Fundusz udziałowy może ulec pomniejszeniu z tytułu:
 - 2.1. zwrotu udziałów byłym członkom, w terminie ustalonym w Statucie Spółdzielni w wysokości nominalnej,

2.2. pokrycia strat bilansowych Spółdzielni, decyzję podejmuje Walne Zgromadzenie.

§ 7

1. Fundusz zasobowy jest niepodzielny (a w związku z tym nie może być wypłacony członkom w przypadku wystąpienia ze Spółdzielni). Obowiązek tworzenia funduszu wynika z art. 78 § 1 pkt 2 ustawy Prawo Spółdzielcze.
2. Fundusz zasobowy służy do finansowania majątku oraz bieżącej działalności Spółdzielni i obejmuje:
 - 2.1. fundusz zasobowy w środkach obrotowych,
 - 2.2. fundusz zasobów mieszkaniowych.

§ 8

1. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych:
 - 1.1. jest tworzony z:
 - a) wpłat wpisowego wnoszonych przez członków, których wysokość określa Statut Spółdzielni,
 - b) nadwyżek bilansowych Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,
 - 1.2. ulega zmniejszeniu z uwagi na:
 - a) pokrycie straty bilansowej Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia.
2. Fundusz zasobów mieszkaniowych
 - 2.1. tworzony jest z:
 - a) umorzeń kredytów i pożyczek,
 - b) równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych sfinansowanych środkami własnymi Spółdzielni lub otrzymanych nieodpłatnie,
 - c) innych źródeł wg decyzji organów Spółdzielni.
 - 2.2. zmniejsza się o:
 - a) umorzenia środków trwałych nie podlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,

- b) spłatę umorzonych kredytów mieszkaniowych,
- c) równowartość środków trwałych przekazanych nieodpłatnie lub zlikwidowanych stanowiących zasoby mieszkaniowe Spółdzielni,
- d) inne zmniejszenia wg decyzji organów Spółdzielni.

§ 9

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:
 - 1.1. wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków,
 - 1.2. należnych, lecz nie wniesionych przez członków wkładów mieszkaniowych z tytułu rat kredytu, zaciągniętego przez Spółdzielnie w celu wybudowania mieszkań o statusie lokatorskim,
 - 1.3. wpłacanych wcześniej zaliczek na poczet wkładu mieszkaniowego,
 - 1.4. waloryzacji wkładów mieszkaniowych w związku z wygaśnięciem spółdzielczych lokatorskich praw do lokali,
 - 1.5. przeniesienia wkładów zaliczkowych.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - 2.1. zwrotu zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokalu,
 - 2.2. zwrotu wartości rynkowej po wygaśnięciu spółdzielczego prawa do lokalu i po opróżnieniu lokalu
 - 2.3. przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania w prawo odrębnej własności lokalu,
 - 2.4. umorzenia zasobów mieszkaniowych sfinansowanych wkładami mieszkaniowymi,
 - 2.5. pokrycia straty bilansowej zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§ 10

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:
 - 1.1. wkładów budowlanych wniesionych przez członków spółdzielni,

- 1.2. spłaty kredytów własnościowych,
 - 1.3. wkładów mieszkaniowych przenoszonych na poczet wkładów budowlanych,
 - 1.4. wkładu mieszkaniowego przenieszonego w związku z przekształceniem prawa do lokalu,
 - 1.5. wpłacanych wcześniej zaliczek na poczet wkładu budowlanego,
2. Fundusz ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - 2.1. zaliczenia wkładu budowlanego na poczet wymagalnych zobowiązań członka,
 - 2.2. uznania skutków zmniejszenia wartości lokali,
 - 2.3. przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu w prawo odrębnej własności do lokalu,
 - 2.4. wypłaty zwaloryzowanych wkładów według wartości rynkowej w związku z wygaśnięciem spółdzielczych własnościowych praw do lokali (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni),
 - 2.5. umorzenia zasobów sfinansowanych z funduszu wkładów budowlanych,
 - 2.6. pokrycia straty bilansowej zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,

§ 11

1. Fundusz wkładów zaliczkowych.

Fundusz wkładów zaliczkowych służy do ewidencji i rozliczenia procesu inwestycyjnego prowadzonego przez Spółdzielnię oraz zadań finansowanych bezpośrednio przez członków.

2. Fundusz tworzony jest z wpłat przez członków zaliczki na wkład mieszkaniowy i budowlany.
3. Fundusz wkładów zaliczkowych jest zmniejszany z tytułu:
 - 3.1. zwrotu wkładów zaliczkowych na wniosek członka – rezygnacja,

- 3.2. przeniesienia wkładu zaliczkowego na poczet wkładu mieszkaniowego, budowlanego lub uzyskania odrębnej własności,
- 3.3. rozliczenia nadwyżki zaliczki na lokal (zwrot na konto osobiste członka, na poczet opłat eksploatacyjnych, inne rozliczenia).
4. Otrzymane przez Spółdzielnię zaliczki nie podlegają waloryzacji i nie są oprocentowane.

§ 12

1. Fundusz z aktualizacji środków trwałych tworzony jest w oparciu o art. 31 ust. 4 uor.
2. Ujmuje zmiany związane z aktualizacją wyceny środków trwałych dokonane na podstawie odrębnych przepisów.
3. Powstała na skutek aktualizacji wyceny różnica wartości netto środków trwałych, odnosi się na fundusz z aktualizacji wyceny i nie może ona być przeznaczona do podziału.

§ 13

1. Fundusz remontowy

Fundusz ten Spółdzielnia tworzy na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Celem tworzenia tego funduszu jest zabezpieczenie środków finansowych na utrzymanie zasobów w należyłym stanie technicznym. Zasady tworzenia i wydatkowania środków z funduszu na remonty określa regulamin funduszu. Spółdzielnia na każdy rok kalendarzowy opracowuje projekt planu finansowo-rzeczowego funduszu na remonty, który jest zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.

ROZDZIAŁ IV

POSTANOWIENIA KONCOWE

§ 14

W przypadku postawienia Spółdzielni w stan likwidacji zgodnie z art. 113 – 129 ustawy Prawo spółdzielcze lub upadłości zgodnie z zapisami art. 130 – 137 ww. ustawy, Spółdzielnia zgodnie z art. 36 ust. 3 uor, na dzień rozpoczęcia likwidacji lub postępowania upadłościowego łączy fundusz zasobowy, udziałowy, wkładów mieszkaniowych, wkładów budowlanych w jeden fundusz podstawowy.

§ 15

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie oraz w sprawach nietypowych decyduje Zarząd, przyjmując indywidualny charakter rozpatrywania danego zagadnienia.

§ 16

Traci moc Regulamin w sprawie tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej” uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Uchwałą Nr 62/VIII/98 z dnia 27.08.1998 r.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 30.01.2017 r. Uchwałą nr ⁴...../I/2017 i obowiązuje od dnia 01.02.2017 r.

Uchwała nr 4 II/2017

**Rady Nadzorczej Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Czeladzi z dnia 30.01.2017 roku.**

w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu gospodarki finansowej Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Na podstawie art. 46 ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2003 roku nr 188 poz.1848 z późniejszymi zmianami) oraz § 23 ust.1 pkt.24 Statutu Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czeladzi

**Rada Nadzorcza
uchwała:**

§ 1

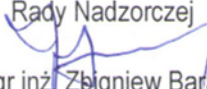
Zatwierdzić Regulamin gospodarki finansowej Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej, o treści jak w załączniku do niniejszej uchwały.


§2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Czeladzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Czeladzi.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

mgr inż. Zbigniew Baran

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej

Krystyna Piwowarczyk

RADÇA PRAWNY


mgr Adam Koeh