


Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Radunia” w Pruszczu Gdańskim

Działalność finansowo-gospodarcza Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o:

1. Ustawę z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późniejszymi zmianami),
3. Ustawę z dnia 4 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903, z późniejszymi zmianami),
4. Ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2002 r. Nr 76 poz. 694, z późniejszymi zmianami),
5. Ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654, z późniejszymi zmianami),
6. Ustawę z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług Dz. U. z 2004 r. Nr 54, poz. 535, z późniejszymi zmianami),
7. Ustawę z dnia 4 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (tekst jednolity Dz. U. z 1996 r. Nr 70, poz. 335, z późniejszymi zmianami),
8. Innych przepisów prawa z zakresie dotyczącym Spółdzielni.
9. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Radunia”.
10. Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni.

I. Postanowienia ogólne

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
Działalność Spółdzielni może być finansowana:
 - 1) funduszami własnymi Spółdzielni,
 - 2) wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi członków,
 - 3) przychodami ze świadczonych usług,
 - 4) kredytami
 - 5) innymi środkami finansowymi.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów finansowo - gospodarczych określających cele i zadania rzeczowe oraz źródła ich finansowania. Opiniowanie założeń do planów oraz uchwalanie planów należy do kompetencji Rady Nadzorczej.
Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.
Formę i sposoby ewidencji księgowej określają przyjęte przez Zarząd Spółdzielni zasady polityki rachunkowości.



4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia zapoznania się z nim członkom Spółdzielni.
5. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni oraz dokonuje podziału nadwyżki bilansowej lub ustala sposób pokrycia straty bilansowej.

II. Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni

1. Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni stanowią:
 - 1) wartości niematerialne i prawne,
 - 2) grunty własne,
 - 3) prawa wieczystego użytkowania gruntów,
 - 4) środki trwałe.
2. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych w ustawie o rachunkowości.
3. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się dla poszczególnych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych z określeniem stawek według przepisów powszechnie obowiązujących.
4. Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych stanowi plan amortyzacji sporządzony na pierwszy dzień każdego roku obrotowego, określający stawki i kwoty rocznych odpisów poszczególnych środków trwałych.
5. Środki trwałe nie zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz wartości niematerialne i prawne podlegają amortyzacji. Amortyzacja obciąża koszty działalności Spółdzielni.
6. Odpisów amortyzacyjnych w Spółdzielni nie dokonuje się od budynków, lokali, budowli i urządzeń zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych. Umorzenie środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych i prawo wieczystego użytkowania gruntów pomniejsza odpowiednio fundusze finansujące wartość tych środków trwałych.

III. Ustalanie i rozliczanie wyniku finansowego

1. Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:
 - 1) gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 2) pozostałej działalności gospodarczej.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
 - 1) obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
 - 2) struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - 3) planów finansowo – gospodarczych zasobami mieszkaniowymi,
 - 4) zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali.

3. Spółdzielnia ustala wielkość środków na wynagrodzenie stosownie do potrzeb swej działalności, w ramach środków przewidzianych w planach rzeczowo - finansowych.

Zasady wynagradzania pracowników ustala Zarząd Spółdzielni, w oparciu o regulamin wynagrodzeń. Zasady wynagradzania Zarządu ustala Rada Nadzorcza oparciu o regulamin wynagradzania członków Zarządu.

Zasady wypłat świadczeń za udział w pracach Rady Nadzorczej określa Statut Spółdzielni.

4. Podział kosztów zarządu ogólnego dokonuje się zgodnie ze strukturą sprzedaży na poszczególne rodzaje działalności w oparciu o zatwierdzony plan rzeczowo-finansowy spółdzielni i zasady polityki rachunkowości przyjęte przez Zarząd.

5. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów związanych z:

- 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale,
- 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
- 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- 4) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynkach.

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat na ich pokrycie zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

6. Spółdzielnia, na podstawie prowadzonej ewidencji dokonanych przez nią operacji w zakresie kosztów i przychodów sporządza:

- 1) wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w oparciu o zapis art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jako działalność zwolnioną od podatku dochodowego na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym osób prawnych,
- 2) wynik gospodarki mediami (energia cieplna, woda i odprowadzenie ścieków),
- 3) wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni (do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych).

7. Wynik, jaki uzyskuje Spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości powstaje jako suma wyników z poszczególnych nieruchomości i jest prezentowany w rachunku zysków i strat jako „zmiana stanu produktów” a w bilansie jako rozliczenie międzyokresowe kosztów bądź przychodów.

Wynik ten rozlicza się zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako:

- 1) nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, - jako wynik zwiększający koszty danej nieruchomości w roku następnym,
- 2) nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, - jako wynik zwiększający przychody danej nieruchomości w roku następnym.

8. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu zużycia:

- 1) energii cieplnej (c.o. i c.w.),
- 2) wody i odprowadzenia ścieków.

Wynik gospodarki mediami podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali – odbiorcami mediów. Wynik na koniec roku przenosi się do rozliczenia z mieszkańcami na konto -207-.

Różnice powstałe między pobranymi zaliczkami a rzeczywistymi kosztami zużycia energii cieplnej i wody podlegają zwrotowi lub dopłacie, w zależności od tego czy wykazują nadwyżkę opłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami (zwrot), czy nadwyżkę kosztów nad opłatami zaliczkowymi (dopłata).

Szczegółowe zasady rozliczeń energii cieplnej oraz kosztów zużycia wody określają odrębne regulaminy.

9. Przychody z działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi stanowią:

- 1) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, służące do wspólnego użytku wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, są to w szczególności:
 - przychody z wynajmowania powierzchni na reklamy (ściany budynków, dachy, itp.),
 - najem piwnic dodatkowych, suszarni, wózkowni, itp.,
 - najem miejsc na dachach na anteny telefonii komórkowej, satelitarnej itp.,
 - inne dotyczące części wspólnych nieruchomości.

Ewidencję pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości.

Suma pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej, pomniejszona o poniesione koszty i podatek dochodowy od osób prawnych zgodnie z art.5, ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych służy pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

2) pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni uzyskane z tytułu:

- najmu lokali użytkowych wraz z przynależną działką lub prawem użytkowania gruntu,
- najmu wolnych pomieszczeń stanowiących własność Spółdzielni w budynkach mieszkalnych i administracyjnych,
- dzierżawy gruntów stanowiących mienie Spółdzielni,
- udostępnienia ścian budynków i ogrodzeń oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących mienie spółdzielni z wyłączeniem budynków zajętych na własne potrzeby spółdzielni),
- świadczonych usług na rzecz członków, właścicieli i najemców, (np. usługi transportowe, remontowe, konserwacyjne),

pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni (zysk brutto) i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającemu opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych. Wyniki uzyskane z pożytków i innych przychodów z własnej działalności Spółdzielni po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni podlegają podziałowi przez Walne Zgromadzenie.

Prawo do korzystania z pożytków i innych przychodów z własnej działalności Spółdzielni przysługuje wyłącznie członkom Spółdzielni.

10. Na wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi składają się również – wynik z pozostałej działalności operacyjnej i wynik z operacji finansowych, które stanowią element składowy wyniku finansowego Spółdzielni.
11. Do pozostałych kosztów operacyjnych Spółdzielnia zalicza między innymi:
 - 1) utworzone rezerwy na koszty sądowe i komornicze,
 - 2) wypłacone odszkodowania, kary (w oparciu o wyroki sądowe),
 - 3) aktualizacje należności;
 - 4) wartość nieumorzoną środków trwałych przy sprzedaży, likwidacji itp.,
 - 5) darowizny (nieodpłatnie przekazane środki trwałe, materiały itp.),
 - 5) odpisane należności przedawnione, umorzone, nieściągalne.
12. Do pozostałych przychodów operacyjnych Spółdzielni zalicza się między innymi:
 - 1) rozwiązanie rezerw na zwrot kosztów sądowych i komorniczych,
 - 2) otrzymane odszkodowania,
 - 3) przychód ze sprzedaży środków trwałych,
 - 4) otrzymane darowizny,
 - 5) odpisanie zobowiązań przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych.
13. Koszty finansowe Spółdzielni stanowią w szczególności:
 - 1) zapłacone odsetki dla dostawców za nieterminowe zapłaty faktur,
 - 2) odsetki budżetowe,
 - 3) odsetki od kredytów zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych
 - 4) inne według art. 42 ust. 3 ustawy o rachunkowości.
14. Przychody finansowe Spółdzielni stanowią w szczególności:
 - 1) otrzymane odsetki od użytkowników lokali za nieterminowe wnoszenie opłat za lokale,
 - 2) otrzymane odsetki bankowe od oprocentowania rachunków bankowych,
 - 3) otrzymane odsetki z oprocentowania lokat bankowych,
 - 4) inne według art. 42 ust. 3 ustawy o rachunkowości.
15. W wyniku działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi uwzględnia się wynik ze zdarzeń nadzwyczajnych.

Straty i zyski nadzwyczajne powstają na skutek zdarzeń trudnych do przewidzenia, poza działalnością operacyjną Spółdzielni.

W Spółdzielni mogą je stanowić otrzymane odszkodowania za straty powstałe na skutek zdarzeń losowych lub straty powstałe w wyniku burzy, pożaru, kradzieży, itp.

Wynik finansowy Spółdzielni na działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi prezentowany jest w rachunku zysków i strat jak zysk (strata) netto, a w bilansie w pasywach jako zysk (strata) netto będący składową funduszu własnego.



IV. Tworzenie funduszy zasadniczych i ich wydatkowanie

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz wkładów budowlanych,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
- 4) fundusz zasobowy,
- 5) fundusz remontowy,
- 6) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
- 7) inne fundusze celowe na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

Ad. 1.1) Fundusz udziałowy

Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków Spółdzielni.

Wysokość udziału określona jest w Statucie Spółdzielni.

Fundusz udziałowy służy do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni.

Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:

- a) zwrotu udziałów byłym członkom w terminie określonym w Statucie (dokonywany jest w kwotach nominalnych),
- b) przeznaczenia funduszu na pokrycie straty bilansowej, w części przekraczającej fundusz zasobowy.

Ad. 1.2) Fundusz wkładów budowlanych

Obowiązek tworzenia funduszu wynika z art. 208 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze (w stosunku do lokali przydzielonych przed 24.04.2001 r. oraz art. 17 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

Fundusz wkładów budowlanych finansuje w całości koszty budowy lokalu.

Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:

- a) wniesionych przez członków wpłat na poczet wkładów budowlanych w związku z uzyskaniem przez nich spółdzielczych własnościowych praw do lokali, (dotyczy lokali przydzielonych przed 31.07.2007 r.).
- b) z wpłat wnoszonych przez członków na poczet wkładów budowlanych w związku z zawarciem umowy o budowę lokalu w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu.

Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu między innymi:

- a) zwrotu wkładów budowlanych w wyniku rozwiązania umowy o budowę lokalu,
- b) zaliczenia wkładu budowlanego na poczet wymagalnych zobowiązań członka,
- c) uznania skutków zmniejszenia wartości lokali,
- d) przeniesienia spółdzielczego prawa do lokalu na prawo odrębnej własności,
- e) zwrotu wartości rynkowej tego lokalu w razie wygaśnięcia prawa.

Ad. 1.3) Fundusz wkładów mieszkaniowych.

Obowiązek tworzenia funduszu wynika z art. 208 § 1 ustawy – Prawo spółdzielcze (w stosunku do lokali mieszkalnych oddanych do użytku przed 24.04.2001r.) oraz z art. 9 i 10 ust. 2 i art. 15 uosm.

Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:

- a) wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków,
- b) należnych, lecz nie wniesionych przez członka wkładów mieszkaniowych z tytułu spłat rat kredytu, zaciągniętego przez Spółdzielnię w celu wybudowania mieszkań o statusie lokatorskim.

Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:

- a) zwrotu wkładów w związku z ustaniem członkostwa,
- b) potrąceń z wkładu, w tym związanych z wszelkimi rozliczeniami z tytułu należności członka Spółdzielni,
- c) przeniesienia lokatorskiego prawa do lokalu na prawo odrębnej własności,
- d) zwrotu wartości rynkowej tego lokalu w razie wygaśnięcia prawa.

Ad. 1.4) Fundusz zasobowy

Fundusz zasobowy tworzy się z następujących tytułów:

- a) wpisowego – wnoszonego przez członków w wysokości określonej w Statucie Spółdzielni,
- b) wyniku aktualizacji zwiększającej wartość początkową zasobów mieszkaniowych,
- c) nadwyżek bilansowych – (na podstawie uchwały walnego zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego),
- d) umorzenia kredytu po rozliczeniu inwestycji,
- e) spłat kredytów zaciągniętych na budowę lokali użytkowych, stanowiących własność Spółdzielni,
- f) nadwyżki przychodów nad kosztami z tytułu zbycia lokali wolnych w sensie prawnym,
- g) wzrostu wartości środków trwałych mieszkaniowych,
- h) nieodpłatnego przejęcia środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych.

Fundusz zasobowy pomniejsza się o:

- a) wartość finansowania inwestycji w wyniku, których powstają budowle, obiekty i urządzenia wspólnego użytku, zagospodarowania terenów, służące wspólnie członkom Spółdzielni i współwłaścicielom,
- b) wartość finansowania budowy lokali dla własnych potrzeb Spółdzielni,
- c) wartość nieodpłatnego przekazania, likwidacji, sprzedaży środków trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe,
- d) wartość umorzenia środków trwałych mieszkaniowych,
- e) wyksięgowania z ewidencji zasobów mieszkaniowych z tytułu:
 - przeniesienia praw lokatorskich na odrębną własność lokali do wysokości sfinansowania tych lokali funduszem zasobowym,
 - zmniejszenia umorzeń lokali z w/w tytułu,
- f) wartość strat bilansowych Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

Środki funduszu zasobowego służą do finansowania bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni oraz na pokrycie straty bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

Ad. 1.5) Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

Odpis na ten fundusz obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali (art.6 ust.3 um).

Celem tworzenia funduszu na remonty jest zabezpieczenie środków finansowych na pokrycie kosztów remontów, do których jest zobowiązana Spółdzielnia i utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym.



Ewidencja wpływów i wydatków funduszu na remonty prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

Zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych określa Regulamin funduszu remontowego.

Koszty remontów lokali użytkowych, nie sfinansowane wkładami budowlanymi oraz innych obiektów i budynków nie zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, finansowane są bezpośrednio w ciężar kosztów eksploatacji tych lokali.

Nie dokonuje się odpisów na remonty od lokali użytkowych w najmie. Poniesione koszty remontów tych lokali stanowią ich koszty eksploatacji i utrzymania.

Ad. 1.6) Zasady tworzenia i dysponowania środkami Funduszu Świadczeń Socjalnych określają odrębne przepisy oraz Regulamin zakładowego funduszu świadczeń socjalnych.

V. Zasady rozliczania i kwalifikowania kosztów

1. Na koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości składają się :

A. Koszty niezależne od Spółdzielni w tym:

- 1) koszty dostawy energii cieplnej dotyczącej centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- 2) koszty dostawy wody zimnej i koszty odbioru ścieków,
- 3) koszty wywozu nieczystości stałych,
- 4) koszty energii elektrycznej dotyczącej części wspólnych,
- 5) podatek od nieruchomości,
- 6) opłata z tytułu użytkowania wieczystego gruntu.

B. Koszty zależne od Spółdzielni to:

- 1) eksploatacja podstawowa,
- 2) fundusz remontowy.

Do kosztów w stawce eksploatacji podstawowej lokali mieszkalnych i użytkowych zalicza się:

- a) utrzymanie zieleni nieruchomości wspólnych,
- b) utrzymanie czystości części wspólnych,
- c) koszty utrzymania zimowego,
- d) ubezpieczenie majątkowe,
- e) konserwacje i naprawy,
- f) przeglądy kominowe i gazowe,
- g) koszty wynikające z ustalenia służebności gruntowych,
- h) koszty związane z zarządzaniem nieruchomością, w części na nią przypadającą,
- i) koszty utrzymania mienia spółdzielni,
- j) inne koszty, o ile są związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej.

Koszty eksploatacji lokali użytkowych obciąża się dodatkowo odpisem na fundusz remontowy

2. Koszty związane z eksploatacją lokali użytkowych obejmują również:

- a) dostawy energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania,
- b) dostawy wody zimnej i odbioru ścieków,

- c) podatek od nieruchomości dotyczący danego lokalu oraz przypadający na niego podatek od gruntu,
 - d) opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - e) koszty napraw i remontów,
 - f) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem dające przyporządkować się bezpośrednio do lokalu.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania gruntów oddanych w dzierżawę obejmują:
- a) oświetlenie terenu,
 - b) podatek od nieruchomości gruntowej i opłatę za wieczyste użytkowanie,
 - c) utrzymanie zieleni i czystości,
 - d) konserwację nawierzchni dróg i chodników,
 - e) ustalenie służebności gruntowych,
 - f) koszty ogólne zarządu Spółdzielni w części na nie przypadającej.

VI. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania lokali w nieruchomości

Poszczególne składniki opłat planuje się na podstawie zawartych umów oraz kosztów faktycznie poniesionych w roku poprzedzającym rok planowany z uwzględnieniem zmian cen.

1. Centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.

Zasady rozliczania energii cieplnej oraz ustalania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody określa odrębny regulamin.

2. Woda i odprowadzanie ścieków.

Koszty dostawy wody zimnej i odprowadzenia ścieków są ustalane w oparciu o wodomierze główne zainstalowane w budynkach i wynikają z obciążeń Spółdzielni przez przedsiębiorstwo wodociągowe.

Zasady rozliczania wody i odprowadzania ścieków oraz ustalania opłat określa odrębny regulamin.

3. Stawka opłat za wywóz nieczystości ustalana jest przez właściwe organy samorządów terytorialnych na terenach, których Spółdzielnia posiada zasoby mieszkaniowe.

Sposób naliczania opłat i wysokość stawek za wywóz nieczystości stałych określają uchwały rad poszczególnych samorządów.

4. Koszty podatku od nieruchomości.

1) Koszty przypadające na poszczególne lokale w nieruchomości z wyłączeniem lokali o statusie odrębnej własności ewidencjonowane i rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości. Podatek od nieruchomości dotyczący lokali o statusie odrębnej własności rozliczany jest bezpośrednio przez właścicieli lokali w Urzędzie Miasta i Urzędzie Gminy.

2) Podatek od nieruchomości oraz opłaty za wieczyste użytkowanie dotyczące mienia Spółdzielni (grunty zajęte przez drogi, place zabaw i tereny zielone) kalkulowane są zgodnie z terytorialną przynależnością do Osiedla i stanowią pozycję opłat, którą uiszczają wszystkie lokale niezależnie od tytułu prawnego, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokalu.

VII. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnych

1. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.

W skład nieruchomości wspólnej wchodzi elementy o zróżnicowanym stopniu związania z lokalami jak: klatki schodowe, korytarze, suszarnie, pralnie, wózkownie, strychy, pomieszczenia techniczne, piwnice.

W skład części wspólnej nieruchomości wchodzi również elementy konstrukcyjne budynków, w tym: fundamenty, mury, balkony, elewacje, stropy, stropodachy, dachy oraz wszelkie instalacje i urządzenia jak: instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, domofonowe, przewody wentylacyjne, spalinowe i kominowe, rynny i rury spustowe jak również: okna, drzwi wejściowe do budynku, piwnic i pomieszczeń technicznych.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonuje i rozlicza się odrębnie dla każdej nieruchomości w oparciu o faktycznie poniesione koszty.

Podstawę obciążenia poszczególnych nieruchomości kosztami stanowią faktury lub inne dokumenty księgowe potwierdzające fakt ich poniesienia.

W przypadku braku możliwości określenia kosztów przypadających na daną nieruchomość, a dotyczących kilku nieruchomości, koszty te rozlicza się proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w tych nieruchomościach.

Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali

v

VIII. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni rozlicza się na poszczególne nieruchomości w obrębie danego osiedla, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali danej nieruchomości.

IX. Obowiązek ponoszenia opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu zobowiązane są uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz w innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami, na takich samych zasadach jak członkowie (właściciele) Spółdzielni. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni, w tym w części nie pokrytej pożytkami i innymi przychodami z działalności gospodarczej Spółdzielni.

X. Zasady ustalania opłat

1. Stawki miesięcznych opłat za lokale mieszkalne są ustalane oraz różnicowane na poszczególne nieruchomości w sposób następujący:
 - 1) opłaty z podziałem na składniki ustalane są w oparciu o koszty ponoszone przez Spółdzielnię w poprzednim roku obrachunkowym oraz przewidywany wzrost kosztów tych składników,
 - 2) opłaty miesięczne za używanie lokali ustala się w drodze przemnożenia jednostkowych stawek opłat przez właściwą jednostkę rozliczeniową,
 - 3) stawka opłaty eksploatacyjnej za lokale mieszkalne zajmowane na zasadach odrębnej własności przez właścicieli lokali mieszkalnych niebędących członkami Spółdzielni oraz za lokale mieszkalne zajmowane na zasadach własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu przez osoby niebędące członkami Spółdzielni, obejmuje ponoszone koszty eksploatacji i stawka ta może być wyższa od stawki opłat za lokale zajmowane przez członków Spółdzielni na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu oraz odrębnej własności lokali, w przypadku gdy część kosztów pokrywana jest z pożytków z działalności gospodarczej Spółdzielni,
 - 4) jeżeli w ciągu roku następują zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni, Rada Nadzorcza może dokonać korekty planu finansowo - gospodarczego gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalić nowe stawki opłat zależnych od Spółdzielni.
Zmian w opłatach niezależnych od Spółdzielni dokonuje Zarząd Spółdzielni.
 - 5) o zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni zawiadamia się użytkowników lokali co najmniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. W przypadku opłat niezależnych na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie,
 - 6) opłaty wnosi się co miesiąc z góry do 20 dnia miesiąca,
 - 7) nieterminowe wpłaty skutkują naliczeniem odsetek za zwłokę w wysokości ustawowej,
 - 8) członek Spółdzielni, osoba niebędąca członkiem Spółdzielni, a także

właściciel lokalu nie może samodzielnie potrącać należności przysługujących mu od Spółdzielni z należnych od niego opłat za używanie lokalu.
Potrącenie jest możliwe za pisemną zgodą Spółdzielni,

- 9) w przypadku zmiany właściciela (użytkownika lokalu) obowiązek wnoszenia opłat przechodzi na nabywcę począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło nabycie lokalu,
- 10) od najemców lokali Spółdzielnia pobiera czynsz zgodnie z zawartą umową najmu lokalu.

2. Najemcy lokali użytkowych oraz najemcy (dzierżawcy) terenu (gruntów) i ścian budynków pod reklamy, wnoszą opłaty w wysokościach określonych w zawartych umowach.

XI. Pożytki Spółdzielni i ich rozliczanie

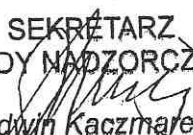
1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej przeznaczone są na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni.
2. Wysokość dofinansowania pożytkami Spółdzielni kosztów eksploatacji i remontów dla członków Spółdzielni, uwzględniana jest corocznie w zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą planach finansowo – gospodarczych.
3. Prawo do udziału w pożytkach z majątku wspólnego przysługuje od miesiąca, w którym zostały nabyte prawa członka Spółdzielni.
4. Prawa do udziału w pożytkach nie posiadają:
 - 1) użytkownicy lokali nie będący członkami Spółdzielni,
 - 2) właściciele lokali mieszkalnych nie będący członkami Spółdzielni,
 - 3) najemcy lokali mieszkalnych nie będący członkami Spółdzielni,
 - 4) osoby użytkujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.

-
1. Niniejszy Regulamin zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej SM „Radunia” nr 32.. na posiedzeniu w dniu 16.12.2013 r.
 2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADCA PRAWNY


Marek Grabowski

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ


Edwin Kaczmarek

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ


Jerzy Roman

UCHWAŁA Nr 32.....

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej “Radunia” w Pruszczu Gdańskim
z dnia 16.12.2013r.**

**Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej “Radunia” w Pruszczu Gdańskim
działając na podstawie § 37 Statutu Spółdzielni**

postanawia:

§ 1.

Uchwalić Regulamin Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej "Radunia" w Pruszczu Gdańskim.

§ 2.

Traci moc Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej SM "Radunia" uchwalony w dniu 18.12.2001r. uchwałą Rady Nadzorczej nr 26 oraz Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali uchwalony w dniu 18.12.2002r. uchwałą Rady Nadzorczej nr 24.

§ 3.

**Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia,
z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2014r.**

Za uchwałą głosowało8..... członków RN

Przeciw uchwale głosowało0..... członków RN

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Jerzy Roman

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Edwin Kaczmarek

RADCA PRAWNY

Marek Grabowski

UCHWAŁA Nr 61.....

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej “Radunia” w Pruszczu Gdańskim
z dnia 19.12.2016r.**

**Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej “Radunia” w Pruszczu Gdańskim
działając na podstawie § 37 Statutu Spółdzielni**

postanawia:

§ 1.

Uchwalić zmianę do Regulaminu Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej "Radunia" w Pruszczu Gdańskim uchwalonego Uchwałą nr 32 Rady Nadzorczej z dnia 16.12.2013r.

§ 2.

W pkt VII po ppkt 2 dopisać ppkt 3 w brzmieniu:

Do rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej przyjmuje się następujące jednostki rozliczeniowe:

- a) m² powierzchni użytkowej lokalu,
- b) liczbę osób zgłoszonych do zamieszkania,
- c) m³ wody,
- d) wskazania urządzeń pomiarowych np. GJ

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za uchwałą głosowało9..... członków RN

Przeciw uchwale głosowało0..... członków RN

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ

H. Szymańska
Helena Szymańska

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

J. Feduszek
Jan Feduszek

RADCA PRAWNY

Marek Grobowski
Marek Grobowski

UCHWAŁA Nr 28

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej “Radunia” w Pruszczu Gdańskim
z dnia 28.10.2019r.

w sprawie : zmiany Regulaminu Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej
" Radunia" z dnia 16.12.2013 r.

§ 1

Działając na podstawie § 39 ust 1 pkt.10 Statutu Spółdzielni,
Rada Nadzorcza Spółdzielni, uchwala zmianę do Regulaminu Gospodarki
Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej " Radunia" z dnia 16.12.2013 r,
o następującej treści:

W pkt. X Zasady ustalania opłat, dodaje się ust.3 i 4, w brzmieniu:

3.Osoby, o których mowa w ust.2, które nie dokonają zwrotu/przekazania
Spółdzielni przedmiotu umowy, po rozwiązaniu umowy, w terminie wyznaczonym przez
Spółdzielnię, zobowiązane są do zapłaty Spółdzielni wynagrodzenia za bezumowne
korzystanie z przedmiotu umowy, w wysokości dwukrotnej ostatniej opłaty wynikającej z
umowy, niezależnie od obowiązku ponoszenia opłat za media.



4. Postanowienia ust. 3, stosuje się także odpowiednio do użytkowników lokali
mieszkalnych bez tytułu prawnego , tj. osób, wobec których została orzeczona eksmisja ,
z wyłączeniem osób, oczekujących na dostarczenie lokalu socjalnego, przez Gminę Miasta
Pruszcz Gdański.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

§ 3

Za uchwałą głosowało9..... członków RN.
Przeciw uchwale głosowało0..... członków RN.

Sekretarz Rady Nadzorczej	Przewodnicząca Rady Nadzorczej
	
Przemysław Kaczmar	Helena Szymańska