Regulamin
Gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zrzeszeni” w Elblągu oraz rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w budynkach eksploatowanych.

PODSTAWA PRAWNA OPRACOWANIA

Regulamin został opracowany na podstawie następujących przepisów prawnych:

1. Ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. 2003 r. Nr 188, poz. 1848, z późn. zm.),

2. Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późn. zm.),

3. Ustawy z dnia 4.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. 2000r. Nr 80, poz. 903, z późn. zm.),

4. Ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. 2001 r. Nr 71, poz. 733, z późn. zm.),

5. Ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r.. Nr 76, poz. 694 z późn. zm.),

6. Ustawy z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 54, poz. 654 z późn . zm.),

7. Ustawy z 10.04.1997 Prawo Energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. 2003r.Nr 153, poz. 1504, z późn. zm.),

8. Ustawy z 30.11.1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielania premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (tekst jednolity: Dz. U. 2003 r. Nr 119, poz. 1115, z późn. zm.),

9. Ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. 2004 r. Nr 54, poz. 535 z późn. zm.),

10. Ustawy z dnia 07.07.1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.),

11. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Zrzeszeni” wpisanego do Krajowego Rejestru Sądowego postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy KRS z dnia 11.09.2014 r. – OL. VIII NS – REJ.KRS / 008320 / 14 / 526.

Gospodarka finansowa Spółdzielni.

Postanowienia ogólne

§1

Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o n/w to należy przez to rozumieć:

„Budynek” – obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.

„Nieruchomość” – część gruntu stanowiącego odrębny przedmiot własności, jak również budynki trwale z gruntem związane (lub części takich budynków), jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności wydzielony przez Spółdzielnię w drodze uchwał podjętych w trybie art. 42 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

„Nieruchomość wspólna” – grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli. Do części wspólnej nieruchomości zaliczane są w szczególności: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, ściany nośne, fundamenty, dach, wózkowanie, instalacja wodociągowa zimnej i ciepłej wody, kanalizacja ściekowa i deszczowa, instalacja grzewcza, przewody kominowo - wentylacyjne, instalacja na paliwa gazowe, instalacja elektryczna, a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości. Nieruchomość wspólna powstaje po wyodrębnieniu choćby jednego lokalu w danej nieruchomości.

„Udział w nieruchomości wspólnej” – stosunek powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do tego lokalu do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi w danej nieruchomości. Pomieszczeniami przynależnymi są piwnice. Udział w nieruchomości wyraża się ułamkami. Suma udziałów wszystkich właścicieli w danej nieruchomości musi wynosić 1 (jeden).

„Mienie Spółdzielni” – mienie, którego Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem, użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym, w takim zakresie, w jakim nie narusza to przysługującej członkom odrębnej własności lub praw z nią związanych. Mieniem Spółdzielni pozostają w szczególności: pawilony wolnostojące, lokale użytkowe usytuowane w budynkach mieszkalnych, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, grunty zabudowane, grunty niezabudowane.

„Mienie Spółdzielni, które jest przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu” – ciągi piesze, jezdne, place, ogólnodostępne parkingi, tereny zielone i mała architektura, nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznymi uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedla, oświetlenie ulic i terenów.

„Przychody z działalności” – przychody, jakie Spółdzielnia osiąga z prowadzonej działalności gospodarczej, w szczególności z tytułu wynajmu lokali użytkowych, dzierżaw gruntów.

„Pożytki spółdzielni” – dochody uzyskiwane z mienia i praw Spółdzielni stanowiące przedmiot własności Spółdzielni lub przedmiot współwłasności Spółdzielni i innych podmiotów.

„Pożytki z nieruchomości wspólnej” – dochody, jakie może przynosić nieruchomość wspólna, po pokryciu w pierwszej kolejności wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, przypadające właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

„Użytkownik lokalu” – osobę fizyczną lub prawną korzystającą z lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.

„Powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego” – powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania, jak np. pokoje, kuchnię, przedpokoje, łazienki, wc, itp., pomieszczenia służące mieszkalnym i użytkowym celom użytkownika. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajętą przez meble wbudowane bądź obudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego balkonów i loggii. Powierzchnię przyjmuje się z uchwał Zarządu określających przedmiot odrębnej własności lokalu z uwzględnieniem przydziału lokalu mieszkalnego. Powierzchnia ta została określona według zasad zapisanych w polskiej normie PN-70/B-02365.

„Powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego” - powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, bez względu na ich przeznaczenie i sposób użytkowania.

„Remont” – wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, także przy zastosowaniu wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.

„Konserwacja” – wykonywanie robót, nie zaliczanych do remontów, mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.

„Osoba zamieszkała” – osobę przebywającą w danym lokalu, zameldowaną na pobyt stały i czasowy, jak również osobę stale przebywającą pomimo braku dopełnienia powinności meldunkowych.

„Kredyt długoterminowy” – spłatę raty kredytu wraz z odsetkami przypadającą na lokal, związaną z budową lub remontem budynku mieszkalnego.

„Zasoby mieszkaniowe”:

1. znajdujące się w budynku mieszkalnym lokale mieszkalne wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami oraz wyposażenie techniczne, jak np.: aparaty do wymiany ciepła, klatki schodowe, strychy, piwnice, komórki, balkony, loggie, garaże,
2. pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych

budynków mieszkalnych, tj.: budynki (pomieszczenia) administracji osiedlowej, baza konserwatorów.

„Wynik finansowy Spółdzielni” to pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej, pozostałe przychody i koszty operacyjne, przychody i koszty finansowe oraz wynik zdarzeń nadzwyczajnych.

„Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi”:
- wynik gospodarki mediami,
- wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości.

„Pozostałe koszty operacyjne” między innymi:
- utworzone rezerwy,
- odpisane należności,
- koszty sądowe i egzekucyjne.

„Pozostałe przychody operacyjne” między innymi:
- przychody netto ze sprzedaży materiałów,
- wpływy z tytułu kar umownych i odszkodowań,
- otrzymanych zwrotów kosztów sądowych,
- otrzymane dotacje i dopłaty.

„Przychody finansowe” między innymi:
- naliczone i otrzymane odsetki z tytułu zwłoki w zapłacie należności, pochodzące z innych źródeł niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- naliczone i otrzymane odsetki z tytułu zwłoki w zapłacie opłat czynszowych,
- naliczone przez bank odsetki od stanu środków na rachunkach bankowych,
- naliczone odsetki od lokat terminowych.

„Koszty finansowe” między innymi:
- odsetki z tytułu zwłoki w zapłacie należności cywilnoprawnych i budżetowych,
- odsetki od zaciągniętych kredytów bankowych i pożyczek, odsetki karne,

„Zyski nadzwyczajne” - skutki finansowe zdarzeń trudnych do przewidzenia, niezależnych od Spółdzielni i jej działalności /np. pożar, powódź, itp./ to między innymi: otrzymane odszkodowania z ubezpieczeń majątkowych z tytułu zdarzeń losowych.

„Straty nadzwyczajne” - skutki szkód w składnikach majątku, spowodowanych trudnymi do przewidzenia, powstającymi poza działalnością operacyjną Spółdzielni i niezwiązanych z ogólnym ryzykiem jej prowadzenia, takimi jak: powódź, huragan, deszcz nawalny, grad.

§ 2

1. Przedmiot działalności Spółdzielni obejmuje:
   - obsługę nieruchomości na własny rachunek,
   - zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
   - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
   - wynajem nieruchomości na własny rachunek,
   - zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,

- działalność związana z kulturą i rekreacją.

2. Spółdzielnia z mocy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zarządza własnymi lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, a w oparciu o podpisaną umowę notarialną lub z mocy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych sprawuje zarząd nad lokalami mieszkalnymi i użytkowymi stanowiącymi własność użytkowników lokali oraz wykonuje zarząd nieruchomościami wspólnymi.
   Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:
   - inwestycji mieszkaniowych,
   - gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
   - gospodarki cieplnej,
   - społecznym i oświatowo – kulturalnym.

   Działalności prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków są rozliczane z członkami według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.

3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
   - obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
   - planów rzeczowo-finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
   - zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, uchwalonych w regulaminie przez statutowo uprawniony organ Spółdzielni.

4. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni. Działalność Spółdzielni jest finansowana:
   - funduszami własnymi Spółdzielni,
   - wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi członków,
   - przychodami ze świadczonych usług,
   - innymi środkami finansowymi.

5. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych, określających cele i zadania rzeczowe, wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych oraz źródła finansowania nakładów. Uchwalenie planów gospodarczo-finansowych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej należy do właściwości Rady Nadzorczej.

6. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określają przyjęte przez Zarząd Spółdzielni zasady prowadzenia rachunkowości (Polityka rachunkowości).

7. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych Ustawą o rachunkowości oraz Ustawą Prawo spółdzielcze. Spółdzielnia jest obowiązana do udostępnienia członkom rocznego sprawozdania finansowego, sprawozdania z działalności jednostki – najpóźniej na 15 dni przed Walnym Zgromadzeniem Członków.

8. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni łącznie z zatwierdzeniem wyniku oraz dokonuje podziału nadwyżki bilansowej lub ustala sposób pokrycia straty bilansowej.

9. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i przeznaczana jest na cele określone w tej uchwale.

10. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia należy podejmowanie uchwały w przedmiocie pokrycia straty bilansowej.

11. Inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni są prowadzone z uwzględnieniem:
    - zasad organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć, uchwalonych przez Walne Zgromadzenie Członków,
    - planów rzeczowo-finansowych inwestycji,
    - zezwolenia na budowę uzyskanego zgodnie z przepisami prawa budowlanego, zasad rozliczania kosztów inwestycji, ustalania wartości początkowej lokali uchwalonych przez statutowo uprawniony organ Spółdzielni
    - zawartych przez Spółdzielnię umów o budowę lokali.

    Zasady organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych powinny rozstrzygać m.in.:
    - czyje potrzeby lokalowe i w jakiej kolejności mają być zaspokajane w ramach przedsięwzięcia,
    - jakie tytuły prawne mają być ustanawiane do lokali planowanych do wybudowania,
    - dopuszczalność angażowania środków własnych Spółdzielni oraz zaciągania przez nią kredytów na finansowanie kosztów danego przedsięwzięcia,
    - zasady organizacji obsługi inwestycyjnej,
    - zasady doboru partnerów Spółdzielni niezbędnych dla przygotowania i realizacji przedsięwzięcia.

12. Angażowanie środków własnych Spółdzielni na finansowanie kosztów inwestycji mieszkaniowych niezwiązanych z lokalami, które mają służyć potrzebom własnym Spółdzielni, jest możliwe tylko w formie pożyczki wewnętrznej, na podstawie decyzji Rady Nadzorczej. Poniesione przez Spółdzielnię nakłady na inwestycje zaniechane rozlicza się jako wynik finansowy Spółdzielni.

13. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie Członków. Jeżeli kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, to zasady tych zabezpieczeń regulują obowiązujące w tej mierze akty prawne.

14. Działalność operacyjna i finansowa (w rozumieniu określonym art. 42 ustawy o rachunkowości) jest ewidencjonowana i rozliczana w podziale na działalności (inwestycje mieszkaniowe, gospodarka zasobami mieszkaniowymi), z którymi wiążą się poszczególne operacje. Wynik działalności operacyjnej i finansowej związanej z inwestycjami mieszkaniowymi zwiększa koszty lub przychody działalności inwestycyjnej. Wynik działalności operacyjnej i finansowej związany z gospodarką zasobami mieszkaniowymi zwiększa koszty lub przychody tej gospodarki. Pozostały wynik działalności operacyjnej i finansowej rozlicza się jako wynik finansowy Spółdzielni.

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

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

17. W ramach uchwalonych planów rzeczowo – finansowych Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia (płace podstawowe, premie, nagrody itp.). Zasady wynagradzania określa zakładowy regulamin wynagradzania ustanowiony według zasad i w trybie określonym przepisami Kodeksu pracy.

18. Wymiar opłat za używanie lokali oraz rozliczenia kosztów gospodarki są dokonywane w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi. Jeśli jednak w ciągu roku następują 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. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi na koniec roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 3

1. Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni tworzą:
   - wartości niematerialne i prawne,
   - grunty własne,
   - prawa wieczystego użytkowania gruntów,
   - środki trwałe.

2. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych określana jest na zasadach przewidzianych w ustawie o rachunkowości.

3. Odpisy amortyzacyjne /umorzeniowe/ dokonuje się dla poszczególnych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych z określeniem stawek według przepisów powszechnie obowiązujących.

4. Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych /umorzeniowych/ środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych stanowi aktualna tabela amortyzacyjna.

5. Środki trwałe nie zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych podlegają amortyzacji, która obciąża koszty działalności operacyjnej Spółdzielni.

6. Odpisów amortyzacyjnych nie dokonuje się od spółdzielczych zasobów mieszkaniowych. Zasoby te podlegają umorzeniu w ciężar funduszy, którymi zostały sfinansowane.

7. Rzeczowy majątek trwały może być finansowany z następujących źródeł:

a) środki własne:
   - amortyzacja środków trwałych
   - fundusz zasobowy
   - pożytki z własnej działalności gospodarczej,
b) kredyty bankowe,
c) leasing,
d) dotacje i pożyczki z funduszy UE i krajowych.

Decyzję w sprawie sposobu sfinansowania poszczególnych wydatków podejmuje Zarząd Spółdzielni.

8. Wielkość wydatków na poszczególne tytuły określa się w planie zakupu środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych na dany rok kalendarzowy.
   Plan zakupu środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych zatwierdza Rada Nadzorcza.
   Plan może być korygowany w trakcie roku kalendarzowego, w zależności od potrzeb i możliwości finansowych Spółdzielni.

§ 4

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Są to w szczególności:

   - przychody z wynajmu powierzchni na reklamy (ściany budynków, dachy pod anteny),
   - dzierżawy gruntów pod działalność usługową (dotyczy gruntu w obrębie wyodrębnionej nieruchomości),
   - najem pomieszczeń dodatkowych.

   Ewidencję tych pożytków prowadzi się odrębnie dla każdego budynku.

2. Prawo do udziału w pożytkach z majątku wspólnego Spółdzielni przysługuje członkom Spółdzielni od miesiąca, w którym zostały nabyte prawa członka Spółdzielni.

3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem budynków w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w wysokości określonej corocznie w planie gospodarczo-finansowym. Należą do nich pożytki i inne przychody z:
   - najmu lokali użytkowych,
   - najmu parkingów i garaży,
   - najmu wolnych pomieszczeń w budynkach Spółdzielni,
   - dzierżaw gruntów będących mieniem Spółdzielni,
   - świadczonych odpłatnie usług.

   Pożytki z tej działalności pomniejszone o poniesione koszty stanowią nadwyżkę bilansową i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającego opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

4. Prawa do udziału w pożytkach nie posiadają:
    - użytkownicy lokali wykreśleni z rejestru członków:
    - właściciele lokali mieszkalnych nie będący członkami,
    - najemcy lokali mieszkalnych nie będący członkami Spółdzielni,
    - osoby użytkujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.

5. Prawo do udziału w pożytkach osób wykreślonych z rejestru członków wygasa z ostatnim dniem miesiąca, w którym upłynął termin do zaskarżenia uchwały o wykreśleniu. W przypadku złożenia odwołania od uchwały Walnego Zgromadzenia, prawo do udziału w pożytkach wygasa z ostatnim dniem miesiąca, w którym upłynął termin do zaskarżenia uchwały do sądu powszechnego. W przypadku złożenia odwołania do Sądu, prawo do udziału w pożytkach wygasa z ostatnim dniem miesiąca, w którym uprawomocnił się wyrok oddalający powództwo, odrzucający odwołanie lub orzeczenie o zwrocie odwołania.

6. Opodatkowaniu podatkiem dochodowym podlegają dochody uzyskane z:
    - gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które nie zostały przeznaczone na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych,
    - innych działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi nawet wówczas, gdy zostaną przeznaczone na utrzymanie zasobów mieszkaniowych.

Fundusze.

§ 1

Zgodnie z postanowieniami §155 Statutu Spółdzielni tworzone są fundusze :
- udziałowy,
- zasobowy,
- wkładów mieszkaniowych , budowlanych i zaliczkowych,
- celowe : remontowy.

§ 2

1. **Fundusz udziałowy** tworzony jest z:
    - wpłat udziałów członkowskich,
    - innych źródeł określonych w przepisach.

2. Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:
    - zwrotu udziałów były członkom,
    - pokrycia strat bilansowych.

3. Zasady wnoszenia udziałów oraz ich wysokość określa Statut Spółdzielni.

4. Wnoszone udziały nie podlegają waloryzacji i ich zwrot następuje w kwocie nominalnej.

5. Dla każdego członka Spółdzielni prowadzona jest ewidencja analityczna według numerów lokali mieszkalnych lub użytkowych.

6. Jest to jeden z funduszy podstawowych i jest angażowany do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni. Dopuszcza się przejściowe wykorzystanie środków z funduszu udziałowego, ale tylko w formie pożyczki wewnętrznej, na podstawie decyzji Rady Nadzorczej.

§ 3

1. **Fundusz zasobowy /zapasowy/** jest tworzony z:

   - wpisowego wpłacanego przez członków w wysokości ustalonej w Statucie Spółdzielni,
   - umorzenia kredytu,
   - nadwyżki przychodów nad kosztami w przypadku zbycia lokali wolnych w sensie prawnym,
   - nadwyżki bilansowej,
   - spłat kredytów zaciągniętych na budowę lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni,
   - nieodpłatnego przejęcia środków trwałych,
   - zysku netto – w wysokości ustalonej corocznie przez Walne Zgromadzenie Członków,
   - wzrostu wartości środków trwałych mieszkaniowych,
   - wyniku aktualizacji zwiększającej wartość początkową zasobów mieszkaniowych.

2. Fundusz zasobowy /zapasowy/ może ulec zmniejszeniu z tytułu:
   - pokrycia straty bilansowej,
   - finansowania inwestycji, w wyniku których powstają budowle, obiekty i urządzenia wspólnego użytku, zagospodarowania terenu służące wspólnie członkom Spółdzielni i współwłaścicielom.
   - finansowania budowy lokali dla własnych potrzeb Spółdzielni,
   - nieodpłatnego przekazania, likwidacji, sprzedaży środków trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe,
   - umorzenia środków trwałych mieszkaniowych,
   - zwrotu umorzeń do banku w kwocie nominalnej w przypadku przekształcania lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność,
   - przy likwidacji Spółdzielni na pokrycie zobowiązań i cele ogólnospółdzielcze.

3. Fundusz zasobowy /zapasowy/ Spółdzielni jest niepodzielny.
   Wpłaty nie podlegają zwrotowi przy rezygnacji z członkostwa w Spółdzielni. Dopuszcza się przejściowe wykorzystanie środków funduszu zasobowego na zasadach jak w §2 pkt. 6.

4. W skład funduszu zasobowego wchodzi fundusz zasobów mieszkaniowych.
   Fundusz zasobów mieszkaniowych tworzony jest z:
   - należnych wpłat członków z tytułu zaciągniętych przez Spółdzielnię kredytów na budownictwo mieszkaniowe,
   - umorzeń kredytu lokatorskiego,
   - nieodpłatnego otrzymania budynków mieszkalnych,
   - umorzeń kredytów bankowych dot. budynków mieszkalnych.

. Fundusz ulega zmniejszeniu, gdy nastąpi:

- spłata kredytów bankowych dot. zasobów mieszkaniowych,
- przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność,
- przekształcenie najmu lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności.

§ 4

1. **Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych i zaliczkowych** powstaje z: wpłat gotówkowych wnoszonych przez członków na poczet wkładów mieszkaniowych lub budowlanych wymaganych dla ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności lokalu.

2. Wielkość wymaganych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, jakie są zobowiązani wnosić członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów, określają odrębne przepisy.

3. Środki funduszu wkładów mieszkaniowych, budowlanych i zaliczkowych są gromadzone na odrębnym rachunku bankowym i mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie kosztów budowy lokali dla członków, którzy je wnieśli. Jeżeli wnoszone przez członków wpłaty na poczet wymaganych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych przewyższają bieżące, ponoszone przez Spółdzielnię koszty inwestycji i możliwe jest wykorzystanie tych nadwyżek jako lokat terminowych w banku, to oprocentowanie od tych lokat jest zapisywane na dobro wkładów członków, którzy wnieśli wpłaty z nadwyżką.

§ 5.

1. **Fundusz remontowy** Spółdzielnia tworzy zgodnie z art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Zasady tworzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego określa Regulamin Tworzenia i Gospodarowania Funduszem Celowym na Remonty Zasobów Mieszkaniowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Zrzeszeni" w Elblągu.

Rozliczenia finansowe Spółdzielni z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w budynkach eksploatowanych

§ 1

Postanowienia ogólne.

1. Regulamin niniejszy określa zasady rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z:
   - wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu,
   - ustanowieniem nowego tytułu prawnego do lokalu odzyskanego przez Spółdzielnię,

- przekształcaniem tytułu prawnego do lokalu

Zasady ustalania wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych w nowo wybudowanych domach określa odrębny regulamin.

2. Wkładem mieszkaniowym związanym ze spółdzielczym lokatorskim prawem do mieszkania jest różnica między pełnymi kosztami budowy lokalu a pomocą publiczną na pokrycie części kosztów budowy danego lokalu. Procentowo wyrażoną dla danego lokalu proporcję między wkładem mieszkaniowym a pomocą publiczną ustala się na podstawie ostatecznego rozliczenia z bankiem kosztów budowy danego budynku. Wkład budowlany związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu lub odrębną własnością lokalu równa się pełnym kosztom budowy lokalu lub zaktualizowanej rynkowej wartości lokalu.

3. Rozliczenia, o których mowa w pkt 1., są dokonywane z uwzględnieniem rynkowej wartości danego lokalu, określonej przez rzeczoznawcę majątkowego z zastrzeżeniem przepisów §2 pkt 5, §3 pkt 1, 3, 4, 5, §4 pkt 1. Zleceniodawcą wyceny rynkowej wartości lokalu jest spółdzielnia, natomiast koszty tej wyceny obciążają osobę uprawnioną do zwrotu wkładu lub osobę wnioskującą przekształcenie tytułu prawnego do lokalu. Wycena dokonana przez rzeczoznawcę majątkowego może być zakwestionowana tylko w trybie określonym przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

4. W przypadku gdy rynkowa wartość lokalu jest ustalana w trybie przetargu organizowanego przez Spółdzielnię, a Spółdzielnia ma zarejestrowane niezaspokojone potrzeby lokalowe jej członków, to pierwszy przetarg powinien być ograniczony do kręgu tych członków.
   Jeśli przetarg ten nie da wyniku, to następny przetarg jest organizowany jako otwarty.
   Wywoławczą wartością lokalu w postępowaniu przetargowym powinna być wartość określona przez rzeczoznawcą majątkowego. Warunki przetargu powinny określać m.in., jaki tytuł prawny do lokalu będzie ustanowiony na rzecz osoby wygrywającej przetarg oraz w jakim terminie osoba ta będzie musiała wpłacić do Spółdzielni wymagany wkład (mieszkaniowy lub budowlany), którego kwota będzie pochodna od wartości lokalu określonej w postępowaniu przetargowym.

5. Z kwoty wkładu wypłacanej uprawnionym osobom w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu Spółdzielnia potrąca swoje roszczenia wzajemne z tytułu:
   - opłat za używanie lokalu niezapłaconych przez osobę, której prawo do lokalu wygasło,
   - kosztów odnowienia lokalu, jeśli lokal został przekazany spółdzielni w stanie nieodnowionym.

6. Opłaty należne od danego lokalu za okres między datą jego opróżnienia przez dotychczasowego użytkownika a datą postawienia tego lokalu do dyspozycji nowego użytkownika obciążają wynik finansowy (zmniejszają przychody) odpowiednio gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz gospodarki cieplnej.

§ 2

Rozliczenia związane z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu.

1. Warunkiem dokonania rozliczenia z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu i przekazanie kluczy Spółdzielni.

2. Rozliczenia z tytułu wkładu w związku z wygaśnięciem spółdzielczego prawa do lokalu dokonuje się według zasad prawnych i relacji cenowych obowiązujących w dniu wygaśnięcia prawa do lokalu.
   Zasady określone w pkt 3, 4, 5 stosuje się do rozliczeń związanych z prawami do lokali wygasłymi po wejściu w życie ustawy z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. po 23 kwietnia 2001 r.

3. W przypadku wygaśnięcia lokatorskiego prawa do mieszkania Spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej wniesiony wkład mieszkaniowy albo wniesioną jego część, zwaloryzowane według rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. W rozliczeniu tym nie uwzględnia się długu obciążającego dany lokal z tytułu zaciągniętego przez spółdzielnie kredytu na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu wraz z odsetkami.

4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu spółdzielnia zwraca osobie uprawnionej rynkową wartość lokalu określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, pomniejszoną o nie wniesioną przez członka część wkładu budowlanego, a w przypadku gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu — potrąca się kwotę niespłaconego kredytu wraz z odsetkami.

5. Przysługująca uprawnionej osobie kwota na podstawie pkt 3 lub 4 nie może być większa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

6. Jeśli Spółdzielnia ustanawia prawo do danego lokalu na rzecz nowego użytkownika według rynkowej wartości lokalu określonej przez rzeczoznawcę majątkowego, to rozliczenia z osobą uprawnioną z tytułu wygasłego prawa do tego lokalu powinny być dokonane w terminie 30 dni od opróżnienia lokali i przekazania kluczy Spółdzielni. W przypadku gdy Spółdzielnia nie może pozyskać następcy na dany lokal za wartość określoną przez rzeczoznawcę majątkowego, to rozliczenie z tytułu wygasłego prawa do lokalu dokonywane jest w kwocie i terminie, które wynikają z rozstrzygnięcia przetargowego.

7. Rozliczeń, o których mowa w niniejszym rozdziale nie dokonuje się, jeśli spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania, przysługujące obojgu małżonkom, przypadnie po śmierci członka drugiemu małżonkowi w trybie określonym art. 14 ust. I ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ewentualne roszczenia spadkobierców zmarłego członka do należnej im części wkładu mieszkaniowego powinny być kierowane do osoby, która zachowała spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania.

§3

Ustalanie wkładów w związku z ustanowieniem tytułu prawnego do lokalu odzyskanego do dyspozycji Spółdzielni.

1. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal mieszkalny, wolny w sensie prawnym, do którego wygasło spółdzielcze lokatorskie do mieszkania, może być przez Spółdzielnię zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności lokalu, jeżeli do tego lokalu nie istnieją roszczenia określone w § 71 i 72 Statutu Spółdzielni.
2. Odzyskany przez Spółdzielnię lokal, do którego wygasło spółdzielcze własnościowe prawo, może być zadysponowany na rzecz członka Spółdzielni na warunkach prawa odrębnej własności.

3. Członek ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, do którego spółdzielcze prawo do lokalu innej osoby wygasło, wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej rynkowej wartości lokalu zaktualizowanej przez rzeczoznawcę majątkowego. Koszt aktualizacji przez rzeczoznawcę majątkowego rynkowej wartości tego lokalu ponosi Spółdzielnia.

4. W przypadku gdy wyłonienie członka, na rzecz którego jest ustanawiane prawo odrębnej własności lokalu, nastąpiło w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, członek ten wnosi wkład budowlany w wysokości rynkowej wartości lokalu określonej w postępowaniu przetargowym.

§ 4

Rozliczenia z tytułu wkładów przy przekształcaniu tytułów prawnych do lokali .

1. Na pisemne żądanie:
   - członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu,
   - członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
   - członka lub osoby niebędącej członkiem Spółdzielni, którym przysługuje prawo do miejsca postojowego w wielostanowiskowym garażu

   Spółdzielnia jest obowiązana zawrzeć umowę przeniesienia prawa własności lokalu.

2. Przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu na członka, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania, członek ten jest obowiązany:
   - spłacić ciążące na lokalu zadłużenie z tytułu kredytu wraz z odsetkami zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, a jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub z innych środków – spłaty przypadającej na ten lokal części umorzenia kredytu w kwocie podlegającej odprowadzeniu przez Spółdzielnię do budżetu państwa (Ustawa z 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz.U. z 1996 r. nr 5, póz. 32 z późniejszymi zmianami)),
   - uzupełnić wkład mieszkaniowy o przypadającą na dany lokal część kosztów modernizacji budynku, w którym lokal jest położony,
   - spłacić ciążące na lokalu zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych wraz z należnymi odsetkami.

3. Przed podpisaniem aktu notarialnego przeniesienia własności lokalu na członka, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, członek ten jest obowiązany wnieść całość wymaganego wkładu budowlanego, w tym:
   - spłacić obciążające dany lokal zadłużenie z tytułu zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu wraz z odsetkami,
   - uzupełnić wkład budowlany o przypadającą na dany lokal część kosztów modernizacji budynku,
   - spłacić ciążące na lokalu zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych wraz z należnymi odsetkami.

   Zasady te stosuje się odpowiednio również do przenoszenia na członka ułamkowego

udziału we współwłasności garażu wielostanowiskowego, w którym członek ten ma prawo do miejsca postojowego.

4. W przypadku ustanawiania spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu bądź przenoszenia własności lokalu na rzecz:
    - członka będącego najemcą lokalu użytkowego (w tym garażu) lub
    - najemcy pracowni wykorzystywanej do prowadzenia działalności w dziedzinie kultury i sztuki,

   który poniósł w pełnym zakresie koszty budowy tego lokalu uznaje się za spełniony warunek wniesienia wymaganego wkładu budowlanego, chyba że konieczne jest uzupełnienie tego wkładu o przypadającą na dany lokal część kosztów modernizacji budynku.

5. Opłaty notarialne i sądowe związane z przeniesieniem własności lokalu lub ustanowieniem odrębnej własności wielostanowiskowego garażu i ustanowieniem ułamkowych udziałów współwłasności tego garażu, obciążają osoby, na rzecz których Spółdzielnia przenosi własność lokalu lub ustanawia ułamkowy udział współwłasności wielostanowiskowego garażu.

§ 5.

Rozliczenia z tytułu najmu.

1. Najemcami lokali mieszkalnych mogą być osoby, którym Zarząd Spółdzielni na zasadzie umowy najmu, oddał w używanie lokal mieszkalny , a najemca zobowiązał się wpłacić na rzecz Spółdzielni środki finansowe na zabezpieczenie renowacji lokalu..

2. Pomiędzy Spółdzielnią a najemcą zostaje zawarta umowa cywilnoprawna na czas najmu.

3. W przypadku odstąpienia od umowy najmu z winy najemcy, najemca zobowiązany jest wydać Spółdzielni lokal w stanie umożliwiającym zasiedlenie następnego lokatora, wolne od osób i rzeczy, w terminie wyznaczonym przez Spółdzielnię (wszelkie koszty renowacji lokalu obciążają najemcę).

4. Rozliczenie wpłaconych środków na poczet zabezpieczenia renowacji lokalu , następuje w kwotach nominalnych bez waloryzacji i oprocentowania, po uprzednim potrąceniu wierzytelności Spółdzielni przysługujących od najemcy.

Ustalenia końcowe

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 19.12.2016 r.
Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.01.2017 r.
Traci moc regulamin z dnia 09.03.2004 r.