

UCHWAŁA nr 50/2020

Rady Nadzorczej Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu

z dnia 29.09.2020 r.

w sprawie: uchwalenia Regulaminu szczegółowych zasad gospodarki Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Niniejszym Rada Nadzorcza Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej działając na podstawie § 79 ust. 2 oraz § 135 ust. 11 Statutu Spółdzielni postanawia:

§ 1

Uchwalić Regulamin szczegółowych zasad gospodarki GSM.

§ 2

Regulamin szczegółowych zasad gospodarki Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

Traci moc Regulamin szczegółowych zasad gospodarki Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 74/09 z dnia 28.07.2009 roku.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

§ 5

Wykonanie niniejszej uchwały zleca się Zarządowi Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu.

Sekretarz Rady Nadzorczej

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Tomasz Cisoń

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

Henryk Boruch

Henryk Boruch

Uzasadnienie

W związku z uwagami lustracji do Regulaminu szczegółowych zasad gospodarki Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej, spowodowanymi koniecznością doprecyzowania zapisów zawartych w poprzednim Regulaminie szczegółowych zasad gospodarki Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Rada Nadzorcza po przeanalizowaniu uznaje, że uwagi te zasługują na uwzględnienie i uchwała nowy Regulamin szczegółowych zasad gospodarki Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

CZŁONEK ZARZĄDU PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU
ds. Finansowych - Główny Księgowy
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr Krystyna Biela

mgr inż. Jarosław Iwaniec

Uchwałę sprawdzono
pod względem
formalno-prawnym

RADA PRAWNY

18.09.2020



Grodzka Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Nowym Sączu

www.grodzkasm.pl

e-mail: sekretariat@grodzkasm.pl

Załącznik nr 1 do uchwały RN nr 50/2020 z dnia 29.09.2020 r.

R E G U L A M I N

Szczegółowych zasad gospodarki

*Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu*

(przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 50/2020 r)

I. Postanowienia ogólne.

§ 1.

Regulamin określa zasady gospodarki spółdzielni i tworzony jest na podstawie § 79 pkt 2 Statutu Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu

§2.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego w interesie swoich członków.
2. Statutowa działalność spółdzielni prowadzona jest w oparciu o przepisy Art.1 ust.3 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych.

§3.

1. Działalność spółdzielni finansowana jest:
 - a) funduszami własnymi,
 - b) wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi swoich członków,
 - c) przychodami za świadczone usługi,
 - d) innymi środkami finansowymi (np. dotacje, darowizny, kredyty itp.)
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów i pożyczek do wysokości najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej corocznie przez Walne Zgromadzenia. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytów lub pożyczek wymaga zgody Rady Nadzorczej oraz współwłaścicieli.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów rzeczowo finansowych.
4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami ustawy o rachunkowości. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa polityka rachunkowości zatwierdzona przez Zarząd spółdzielni.
5. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu i ogłaszaniu wg zasad określonych ustawie o rachunkowości oraz ustawą Prawo spółdzielcze. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego dokonuje Rada Nadzorcza.
6. Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia w ramach uchwalanych planów rzeczowo finansowych. Zasady wynagradzania określa Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy.

II. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§4.

1. Kosztami działalności GZM są;
 - a) koszty lokali mieszkalnych zajmowanych na podstawie praw spółdzielczych (lokatorskiego lub własnościowego)
 - b) koszty nieruchomości wspólnych,
 - c) koszty mienia spółdzielni,
 - d) koszty nieruchomości wyodrębnionych,
2. Członek spółdzielni posiadający lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu zobowiązany jest do uczestnictwa w kosztach:
 - a) związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w której znajduje się jego lokal w częściach przypadających na jego lokal,
 - b) związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
 - c) Związanych z prowadzeniem działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

3. Właściciel lokalu wyodrębnionego będący członkiem spółdzielni zobowiązany jest uczestniczyć w kosztach związanych z:
 - a) eksploatacją i utrzymaniem swojego lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie wspólne spółdzielni
 - d) pokrywaniem kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
4. Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni, oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali uczestniczą w pokrywaniu wszystkich kosztów wymienionych w § 4 ust. 3 z wyjątkiem litery „d”. Osoba taka może korzystać z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię za odpłatnością na podstawie umów zawartych ze spółdzielnią.

§5.

Przychodami spółdzielni są:

1. Opłaty eksploatacyjne za lokale mieszkalne
2. Czynsze najmu lokali mieszkalnych i użytkowych
3. Zaliczki płacone przez właścicieli lokali wyodrębnionych
4. Pożytki spółdzielni z nieruchomości
5. Opłaty za usługi konserwacyjno remontowe świadczone odpłatnie.

§6.

Do pożytków z nieruchomości zalicza się:

1. Przychody z dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe lub urządzenia odbiorcze telewizji kablowej,
2. Przychody osiągane z wynajmu pomieszczeń wspólnych
3. Przychody z dzierżawy albo najmu niezbudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki lub urządzenia handlowo usługowe,
4. Przychody z dzierżawy terenów wchodzących w skład danej nieruchomości.
5. Opłaty otrzymywane za korzystanie ze służebności gruntowych od osób trzecich, na podstawie umów zawartych ze spółdzielnią.

Pożytki z nieruchomości winny być przeznaczone na częściowe pokrycie kosztów tej nieruchomości a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

III. Koszty i przychody pozostałej działalności.

§7.

1. Pozostałymi pozostałej działalności kosztami Spółdzielni są:
 - a) Pozostałe koszty operacyjne, – na które składają się:
 - ♦ opłaty sądowe i komornicze,
 - ♦ kary i sankcje,
 - ♦ należności przedawnione, umorzone, nieściągalne,
 - ♦ odpisy aktualizujące wartości należności,
 - ♦ odpisy aktualizujące wartość zapasów,
 - ♦ tworzone rezerwy na zobowiązania,
 - ♦ przekazane darowizny,
 - ♦ niezawinione niedobory składników majątkowych,

- ♦ wartość wycofanych z użycia lub zlikwidowanych środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych,
- ♦ nakłady poniesione na zaniechane środki trwałe w budowie
- b) Pozostałe koszty finansowe, na które składają się:
 - ♦ zapłacone odsetki dla dostawców za nieterminowe regulowanie zobowiązań,
 - ♦ zapłacone odsetki karne od zobowiązań podatkowych.

2. Przychodami pozostałej działalności Spółdzielni są:

- a) Pozostałe przychody operacyjne, na które składają się:
 - ♦ zwrócone koszty sądowe, komornicze,
 - ♦ odpis zobowiązań przedawnionych, umorzonych oraz nieściągalnych,
 - ♦ rozwiązanie rezerw na zobowiązania,
 - ♦ korekty odpisów aktualizujących wartość należności,
 - ♦ korekty odpisów aktualizujących wartość zapasów,
 - ♦ otrzymane odszkodowania i kary,
 - ♦ otrzymane darowizny,
 - ♦ nadwyżki inwentaryzacyjne,
 - ♦ sprzedaż i likwidacja środków trwałych nie mieszkaniowych,
 - ♦ inne (np. drobne salda, zwrot kosztów poniesionych przez spółdzielnię).
- b) Pozostałe przychody finansowe, na które składają się:
 - ♦ odsetki bankowe,
 - ♦ odsetki od lokat terminowych,
 - ♦ odsetki od nieterminowych spłat należności.

IV. Rozliczenie wyniku spółdzielni.

§8.

Na wynik bilansowy spółdzielni składa ją się wyniki z działalności GZM, z pozostałej działalności gospodarczej (najmy, dzierżawy) oraz wyniki z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej.

§ 9.

Wynik na działalności GZM spółdzielni stanowi różnicę między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustalony na dzień bilansowy. Różnica ta zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§10.

Wynik z działalności gospodarczej oraz pozostałej działalności finansowej i operacyjnej podlega opodatkowaniu podatkiem od osób prawnych. Podział tego wyniku (bądź propozycje pokrycia strat) dokonywany jest w formie Uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie.

§ 11.

Wynik finansowy spółdzielni przeznaczony uchwałą Walnego Zgromadzenie, jako tzw. „pożytki” służące do częściowego sfinansowania kosztów działalności w roku następnym dzielone są na wszystkich członków spółdzielni. Z pożytków nie korzystają osoby posiadające spółdzielcze prawa do lokali niebędące członkami spółdzielni, osoby posiadające odrębną

własność lokali niebędące członkami spółdzielni, osoby wykluczone ze Spółdzielni. Pożytki dzielone są w stosunku do powierzchni zajmowanego lokalu.

V. Działalność Spółdzielni.

§12.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:
 - a) Gospodarki zasobami mieszkaniowymi, (w tym remontów i modernizacji)
 - b) Inwestycji i modernizacji,
 - c) Społecznym i oświatowo kulturalnym,
 - d) Najmu lokali użytkowych i dzierżawy gruntów w ramach działalności gospodarczej.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest z uwzględnieniem wymagań:
 - a) Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - b) Statutu spółdzielni,
 - c) Regulaminów rozliczania poszczególnych mediów,
 - d) Obowiązków spółdzielni, jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
 - e) Planów rzeczowo finansowych
 - f) Struktury organizacyjnej spółdzielni,
 - g) Zakładowego planu kont
3. Rozliczanie kosztów gospodarki i opłat za używanie lokali dokonywane jest na koniec roku obrotowego zgodnie z obowiązującymi regulaminami w szczególności regulaminem określającym zasady ustalania planów kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, rozliczania tych kosztów a także zasady ustalania wysokości opłat za lokale i odpisów na fundusz remontowy.
4. Stawki opłat za lokale ustalane są Uchwałą Rady nadzorczej na podstawie planu rzeczowo finansowego na okres roku. Jeśli jednak w ciągu roku nastąpią istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów w porównaniu do wcześniej zakładanych, to dokonywana jest korekta planu rzeczowo finansowego oraz wysokości zaliczek za używanie lokali.

VI. Inwestycje

§ 13.

Członek spółdzielni docelowo finansuje inwestycje, tj. budowę lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu – wpłacając równowartość przypadającego na dany lokal kosztu jego budowy.

Decyzje o realizacji inwestycji Spółdzielnia podejmuje w przypadku posiadania środków na rozpoczęcie i realizację inwestycji, oraz zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą założeń organizacyjno finansowych.

Angażowanie środków własnych spółdzielni na przygotowanie inwestycji jest możliwe tylko w formie pożyczki wewnętrznej na podstawie uchwały Rady Nadzorczej określającej warunki pożyczki – wysokość pożyczki termin spłaty, wysokość oprocentowania).

Poniesione przez spółdzielnię koszty zaniechanych środków trwałych w budowie rozlicza się w wyniku finansowym spółdzielni.

VII. Działalność społeczna i oświatowo kulturalna.

§ 14.

Działalność powyższa prowadzona jest w ramach planów finansowo gospodarczych spółdzielni w oparciu o merytoryczny program działalności.

Działalność ta finansowana jest poprzez opłaty naliczane członkom spółdzielni w ramach opłat eksploatacyjnych za używanie lokali na warunkach spółdzielczych praw lokatorskich i własnościowych do lokali, odrębnej własności lokalu, oraz środkami pozyskanymi z zewnątrz (np. darowizny, dotacje)

§ 15

Traci moc regulamin szczegółowych zasad gospodarki GSM uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej Nr 74/09 z dnia 28.07.2009 roku.

§ 16.

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

CZŁONEK ZARZĄDU
ds. Finans. i Główny Księgowy
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr Krystyna Biele

PRZEWODNICZĄCY ZARZĄDU
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Andrzej Iwaniec

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

Henryk Boruch

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
Grodzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Nowym Sączu

mgr inż. Tomasz Cisoń

ADWOKAT PRAWNY

KR-8 18.08.2009
13. Gancarz

