

Regulamin Gospodarki Finansowej Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Dział I Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. nr 188 poz. 1848 z 2003 r. z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. nr 4 poz. 27 z 2001 r. z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z 29.09.1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. nr 76 poz. 694 z 2002 r. z późniejszymi zmianami) i inne ustawy z tym związane,
- Statut Spółdzielni

Dział II Postanowienia ogólne

§ 1

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków. Działalność Spółdzielni jest finansowana:
 - 1.1. funduszami tworzonymi w spółdzielni,
 - 1.2. przychodami ze świadczonych usług,
 - 1.3. innymi środkami finansowymi.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczo-finansowych określających:
 - 1.1. cele i zadania rzeczowe,
 - 1.2. wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
 - 1.3. źródła finansowania nakładów.
2. **Określenie szczegółowych zasad i trybu opracowywania projektów planów oraz uchwalenie tych planów należy do właściwości Rady Nadzorczej.**

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Formę i sposób ewidencji księgowej określają przyjęte przez Zarząd Spółdzielni zasady polityki rachunkowości.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo Spółdzielcze.
- 3. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza**
4. Roczne sprawozdanie finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta (jeżeli było przez niego badane) wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane i zatwierdzone w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznanie się z nim.

§ 4

Ustalenie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 5

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

§ 6

1. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się według stawek określonych przez Zarząd dla poszczególnych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz zasad polityki rachunkowości z uwzględnieniem przepisów powszechnie obowiązujących.
2. Odpisy amortyzacyjne środków trwałych niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych oraz koszty ich remontów obciążają koszty działalności, której środki te służą.

§ 7

1. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:
 - 1.1. budynki mieszkalne, lokale w budynkach mieszkalnych
 - 1.2. budynki niemieszkalne (pawilony wolnostojące)
 - 1.3. dźwigi w budynkach mieszkalnych i niemieszkalnych
 - 1.4. obiekty infrastruktury technicznej tj. dojazdy, chodniki, parkingi, ogrodzenia, place zabaw, boiska, śmietniki, które są funkcyjnie związane z użytkowaniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych
 - 1.5. grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntu
2. Obiekty wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych sfinansowane zostały ze środków zaciągniętego na ten cel kredytu umorzonego i obciążającego członków Spółdzielni oraz

wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Kredyt umorzony tworzy między innymi fundusz zasobowy w środkach trwałych.

3. W myśl art. 16 c pkt. 1 i 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych spółdzielcze zasoby mieszkaniowe nie podlegają amortyzacji. Natomiast na podstawie art. 6 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podlegają umorzeniu w ciężar funduszy, którymi zostały sfinansowane.

§ 8

1. Koszty włączonych do obowiązków Spółdzielni remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych są finansowane środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Koszty modernizacji budynków mieszkalnych i urządzeń technicznych oraz obiektów infrastruktury technicznej bezpośrednio z nimi związanych przypadające na lokale:
 - 2.1. na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu są finansowane uzupełniającymi wkładami członków na wkłady mieszkaniowe lub budowlane oraz uzupełnieniem funduszu zasobów mieszkaniowych,
 - 2.2. stanowiące odrębną własność są finansowane uzupełniającymi wpłatami właścicieli lokali położonych w modernizowanych budynkach,
 - 2.3. wynajmowane oraz zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni są finansowane środkami funduszu zasobowego Spółdzielni.
3. **Warunki i zasady uzupełnienia wkładów (§ 8 pkt 2.1) uwzględniając zapisy statutu określa w planie gospodarczo-finansowym Rada Nadzorcza.**
4. Koszty modernizacji budynków niemieszkalnych oraz obiektów infrastruktury technicznej nie związanej bezpośrednio z budynkami mieszkalnymi są finansowane środkami funduszu zasobowego Spółdzielni.
5. Środki na inwestycje, które mają służyć potrzebom własnym Spółdzielni, a w szczególności użytkownikom lokali, nie związane z lokalami mieszkalnymi pochodzą z środków funduszu zasobowego Spółdzielni i są określane planem inwestycyjnym przez Radę Nadzorczą.

§ 9

1. Prawo do pożytków z majątku wspólnego Spółdzielni i jej działalności przysługuje każdemu członkowi Spółdzielni. Zasady rozliczania tych pożytków oraz sposób ich wykorzystania określa Rada Nadzorcza.
2. Prawo do pożytków z nieruchomości wspólnej przysługuje właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej.
Pożytki należne właścicielom lokali w danej nieruchomości przeznacza się na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz utrzymanie tych lokali.

§ 10

Działalność operacyjna i finansowa (w rozumieniu określonym art. 42 ustawy o rachunkowości) jest ewidencjonowana i rozliczana w podziale na działalności (np. 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 związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi zwiększa koszty lub przychody tej gospodarki. Pozostały wynik działalności operacyjnej i finansowej rozlicza się jako wynik finansowy Spółdzielni (dz. II § 4).

§ 11

Spółdzielnia samodzielnie gospodaruje wielkością środków na wynagrodzenia stosownie do potrzeb swej działalności w ramach limitów przewidzianych w planach gospodarczo-finansowych. Regulamin wynagradzania ustala Zarząd uwzględniając postanowienia Kodeksu Pracy i innych powszechnie obowiązujących uregulowań prawnych w tym zakresie, w zakresie dotyczącym Zarządu – Rada Nadzorcza.

Dział III Działalność Spółdzielni

§ 12

1. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie ze statutem w zakresie:
 - 1.1.inwestycji mieszkaniowych i nie mieszkaniowych,
 - 1.2.gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 1.3.działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 1.4.innej działalności
2. Działalności wymienione w pkt. 1.1. – 1.3. prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków są rozliczane z członkami według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.
3. Jeżeli niektóre rodzaje działalności Spółdzielni są prowadzone w celu osiągnięcia dochodu to koszty i przychody tych działalności wyodrębnia się ewidencyjnie.

§ 13

W ewidencji i rozliczeniach wyodrębnia się koszty Zarządu – są one ewidencjonowane uwzględniając obroty.

§ 14

1. Inwestycje Spółdzielni są prowadzone z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

- 1.1. zasad organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć, uchwalonych przez Walne Zgromadzenie,
 - 1.2. planów rzeczowo-finansowych inwestycji,
 - 1.3. pozwolenia na budowę uzyskanego zgodnie z przepisami Prawa budowlanego,
 - 1.4. zasad rozliczania kosztów inwestycji uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
 - 1.5. zawartych przez Spółdzielnię umów o budowie lokali.
2. Zasady organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych powinny rozstrzygać m.in.:
 - 2.1. czyje potrzeby lokalowe i w jakiej kolejności mają być zaspokajane w ramach przedsięwzięcia,
 - 2.2. jakie tytuły prawne mają być ustanawiane do lokali planowanych do wybudowania,
 - 2.3. dopuszczalność angażowania środków własnych Spółdzielni oraz zaciągania przez nią kredytów na finansowanie kosztów danego przedsięwzięcia,
 - 2.4. zasady organizacji obsługi inwestycyjnej,
 - 2.5. zasady doboru partnerów Spółdzielni niezbędnych dla przygotowania i realizacji przedsięwzięcia.
 3. Angażowanie środków własnych Spółdzielni na finansowanie kosztów inwestycji niezwiązanych z lokalami, które mają służyć potrzebom własnym Spółdzielni, jest możliwe tylko w formie pożyczki wewnętrznej, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej określającej m.in. warunki pożyczki (termin spłaty, wysokość oprocentowania).

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

§ 15

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
 - 1.1. obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
 - 1.2. struktury organizacyjnej Spółdzielni zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą,
 - 1.3. planów rzeczowo-finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 1.4. zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. 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.
3. **Opłaty pobierane od członków są ustalane na podstawie rzeczywistych kosztów poniesionych w okresie roku kalendarzowego.**

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

§ 16

1. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
 - 1.1. merytorycznego programu tej działalności uchwalonego przez Radę Nadzorczą,
 - 1.2. planów rzeczowo-finansowych.
2. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej są finansowane z opłat wnoszonych przez członków zgodnie z § 112² statutu.

§ 17

1. Spółdzielnia prowadzi również działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali i wydzierżawiania gruntów jak również może prowadzić inną działalność o której mowa w § 4¹ Statutu.
2. Koszty tej działalności w całości są finansowane przychodami z zawartych umów, a wynik finansowy z tej działalności na koniec roku stanowi zysk lub stratę. Dochód z pozostałej działalności Spółdzielni jest opodatkowany podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Dział IV Fundusze

§ 18

Spółdzielnia tworzy fundusze:

1. udziałowy,
2. zasobowy,
3. wkładów mieszkaniowych,
4. wkładów budowlanych,
5. wkładów zaliczkowych,
6. remontowy,,
7. świadczeń socjalnych.

§ 19

1. Fundusz udziałowy tworzony jest z wpłat udziałów członków.
2. Fundusz udziałowy może ulec pomniejszeniu z tytułu:
 - 2.1. zwrotu udziałów byłym członkom w terminie ustalonym w statucie Spółdzielni,
 - 2.2. pokrycia strat bilansowych Spółdzielni.
3. **Fundusz udziałowy jest funduszem podstawowym, angażowanym do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni.**

§ 20

Na fundusz zasobowy składają się:

1. fundusz zasobowy w środkach obrotowych,
2. fundusz zasobowy w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe.

§ 21

1. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych powstaje z:
 - 1.1. wpłat wpisowego wnoszonych przez członków,
 - 1.2. równowartości przejętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych – sfinansowanych ze środków funduszy Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
 - 1.3. spłaconych kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na sfinansowanie budowy lub zakup środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych oraz spłaconych kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na budowę lokali na potrzeby własne Spółdzielni oraz lokali na wynajem,
 - 1.4. przeniesienia skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię,
 - 1.5. nadwyżek bilansowych Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,
 - 1.6. pozostałych przychodów np. zwaloryzowanego umorzenia kredytu przez budżet państwa, w przypadku ponownego zasiedlenia lokalu mieszkalnego wolnego w sensie prawnym.
2. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych pomniejsza się o:
 - 2.1. równowartość środków trwałych niemieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym przekazanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię,
 - 2.2. równowartość cofniętego Spółdzielni umorzenia kredytu,
 - 2.3. przeniesienie skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię,
 - 2.4. pokrycie straty bilansowej Spółdzielni w określonej uchwale Walnego Zgromadzenia,
 - 2.5. finansowanie inwestycji, w wyniku których powstają budowle, obiekty i urządzenia wspólnego użytku, zagospodarowania terenów (mała architektura, place zabaw dla dzieci itp.) służące wspólnie członkom Spółdzielni i współwłaścicielom,
 - 2.6. finansowanie budowy lokali stanowiących mienie Spółdzielni, w tym lokali na siedzibę i warsztaty oraz na działalność handlową i inną zgodnie z art. 40 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 2.7. finansowanie modernizacji lokali wynajmowanych i zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni w budynkach mieszkalnych oraz urządzeń technicznych i infrastruktury im towarzyszącej, jak również budynków niemieszkalnych.
3. Zaangażowanie środków funduszu zasobowego w finansowanie kosztów budowy lub utrzymania lokali objętych tytułem spółdzielczego prawa do lokalu jest możliwe na zasadach określonych w § 14 ust. 3.
4. Przeznaczenie środków funduszu zasobowego na w/w cele wymaga uchwały Rady Nadzorczej.

5. Zaangażowanie środków funduszu zasobowego w formie udziałów (akcji) Spółdzielni w innych podmiotach gospodarczych jest możliwe jeśli:
 - przystąpienie Spółdzielni do tego podmiotu jest usankcjonowane uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - kwota zaangażowania określona została uchwałą Walnego Zgromadzenia .
6. Jeśli posiadane przez Spółdzielnię środki funduszu zasobowego są większe od bieżących potrzeb związanych z działalnością Spółdzielni, to nadwyżki te są wykorzystywane na:
 - lokaty terminowe w banku,
 - zakup obligacji Skarbu Państwa,

O sposobie wykorzystania nadwyżek środków funduszu zasobowego decyduje Zarząd Spółdzielni. Przychody Spółdzielni z oprocentowania lokat powiększają przychody finansowe.

§ 22

1. Fundusz zasobowy w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe tworzony jest z:
 - 1.1. umorzeń kredytu lokali własnych Spółdzielni,
 - 1.2. umorzeń kredytów bankowych, w tym przeznaczonych na termo modernizację budynków mieszkalnych, z wyłączeniem lokali użytkowych,
 - 1.3. waloryzacji wkładów mieszkaniowych w związku ze zdaniem lokalu Spółdzielni,
 - 1.4. aktualizacji wartości środków trwałych wg powszechnie obowiązujących przepisów.
2. Fundusz ulega pomniejszeniu gdy nastąpi:
 - 2.1. przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności,
 - 2.2. umorzenie środków trwałych zasobów mieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe.

§ 23

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:
 - 1.1. wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków,
 - 1.2. wpłaconych wcześniej zaliczek na poczet wkładów mieszkaniowych,
 - 1.3. należnych, lecz nie wniesionych przez członka wkładów mieszkaniowych z tytułu spłat ratalnych,
 - 1.4. uzupełnień wkładów mieszkaniowych z tytułu modernizacji budynku,
 - 1.5. waloryzacji w związku z przekształceniem prawa do lokalu,
 - 1.6. waloryzacji w związku ze zdaniem lokalu Spółdzielni,
 - 1.7. aktualizacji wartości środków trwałych wg powszechnie obowiązujących przepisów.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - 2.1. zwrotu wkładów mieszkaniowych,

- 2.2. zaliczenia wkładu mieszkaniowego członka na poczet wymagalnych zobowiązań,
- 2.3. przeniesienia wkładu mieszkaniowego na poczet wkładu budowlanego,
- 2.4. przeniesienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na prawo własności,
- 2.5. umorzenia wkładów zasobów mieszkaniowych i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

§ 24

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:
 - 1.1. wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni,
 - 1.2. środków funduszu zasobowego w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe przenoszonych na poczet wkładów budowlanych,
 - 1.3. zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego przenieszonego w związku z przekształceniem prawa do lokalu,
 - 1.4. uzupełnień wkładów budowlanych z tytułu modernizacji budynku,
 - 1.5. waloryzacji wkładów budowlanych w związku ze zdaniem lokalu Spółdzielni,
 - 1.6. aktualizacji wartości środków trwałych wg powszechnie obowiązujących przepisów.
2. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - 2.1. zwrotu wkładów budowlanych,
 - 2.2. zaliczenia wkładu budowlanego na poczet wymagalnych zobowiązań członka,
 - 2.3. należnych lecz nie wniesionych przez członka wkładów budowlanych z tytułu spłat ratalnych,
 - 2.4. uznania skutków zmniejszenia wartości lokali w wyniku zmniejszenia ich wartości rynkowej,
 - 2.5. przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na prawo własności,
 - 2.6. umorzenia wkładu budowlanego zasobów mieszkaniowych nie podlegających amortyzacji i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

§ 25

1. **Wielkość wymaganych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, jakie są zobowiązani wnieść członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów określa odrębny regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.**
2. Środki funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie kosztów budowy bądź modernizacji lokali dla członków, którzy je wnieśli.
3. Jeżeli wnoszone przez członków zaliczki na poczet wymaganych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych przewyższają bieżąco 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.

§ 26

1. Obowiązek tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wynika z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Fundusz ten Spółdzielnia tworzy na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących mienie Spółdzielni. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni. Celem tworzenia tego funduszu jest zabezpieczenie środków finansowych na utrzymanie zasobów w należytym stanie technicznym.

§ 27

1. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych tworzy się z:
 - 1.1. odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – wysokość tych odpisów ustala corocznie Rada Nadzorcza,
 - 1.2. kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - 1.3. wpłat na dofinansowanie remontów,
 - 1.4. zaliczek wnoszonych przez właścicieli lokali stanowiących odrębną własność,
 - 1.5. różnicy między kwotą wymaganego wkładu budowlanego w przypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego a kwotą umorzenia kredytu obciążającego dany lokal podlegającą odprowadzeniu do budżetu państwa,

§ 28

1. Odpisy kosztowe, o których mowa w § 25 ust. 1.1 nalicza się od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, lokali własnych Spółdzielni.
2. Odpisy kosztowe na fundusz remontów dźwigów nalicza się od osób zamieszkałych w lokalach mieszkalnych budynków, w których są zlokalizowane.
3. Wysokość stawek odpisów na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych powinna uwzględniać:
 - 3.1. faktyczne potrzeby remontowe, które są określane w corocznych planach gospodarczo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą, a wynikają z wieloletniego programu rewitalizacji zasobów Spółdzielni oraz bieżących przeglądów budynków,
 - 3.2. stan nie wykorzystanych środków funduszu z roku poprzedniego.
4. Zmiana stawek odpisów w ciągu roku jest ustalana na wniosek Zarządu przez Radę Nadzorczą w szczególnie uzasadnionych przypadkach.
5. Nie dokonuje się odpisów dla lokali własnych i wynajmowanych podmiotom gospodarczym.
6. Stawki odpisów na fundusz naliczany dla lokali mogą być ustalane jednolicie dla zasobów objętych wspólnym rozliczaniem kosztów eksploatacji bądź też różnicowane w zależności od potrzeb wg nieruchomości.

§ 29

1. Środki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie zaliczonych do obowiązków Spółdzielni remontów zasobów mieszkaniowych.
2. Rodzaj robót finansowanych środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych określany jest corocznie w planie rzeczowym .
3. Funduszem nie finansuje się:
 - 3.1. remontów i napraw obciążających użytkowników i właścicieli lokali określonych w regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw lokali. Finansowanie takich remontów następuje poprzez bezpośrednie fakturowanie robót lub z odrębnego funduszu remontowego utworzonego przez właścicieli lokali stanowiących odrębną własność na mocy art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 14 ust. 1 ustawy o własności lokali,
 - 3.2. remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.

§ 30

1. Funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych finansuje się:
 - 1.1. koszty remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych z wyjątkiem modernizacji pokrytej funduszem zasobowym lub wkładów,
 - 1.2. pokrycie regresowych kosztów odszkodowań towarzystw ubezpieczeniowych,
 - 1.3. wymianę i zakup nowych środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
 - 1.4. pokrycie straty bilansowej po wyczerpaniu funduszu zasobowego i udziałowego,
 - 1.5. udzielenie pożyczek na sfinansowanie wymian lub zakupu urządzeń technicznych należących do obowiązków członków Spółdzielni wynikających z planu gospodarczo-finansowego.
2. Roboty remontowe mogą być realizowane przez:
 - 2.1. wykonawców zewnętrznych (wyłanianych zgodnie z zasadami organizowania przetargów i zlecenia robót w PSM zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą),
 - 2.2. własnych pracowników,
 - 2.3. lokatorów i najemców we własnym zakresie z dofinansowaniem Spółdzielni.
3. Ewidencję rzeczową wykonanych remontów szczegółowo prowadzą Kierownicy poszczególnych Administracji w książkach obiektów budowlanych.

§ 31

1. Ewidencję finansową funduszu prowadzi się na koncie syntetycznym 857 przychody po stronie MA, rozchody po stronie WN. Saldo konto MA stanowi stan funduszu.
2. Dla celów analiz i właściwej gospodarki funduszem po stronie przychodów i rozchodów prowadzi się ewidencję analityczną zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni planem kont.

3. W celu zabezpieczenia niezbędnych informacji do właściwego zarządzania, ustalania wysokości odpisów i opłat jak również planowania prowadzi się w systemie „Koszty” ewidencję szczegółową.
4. Ewidencja ta uwzględnia podział przychodów i rozchodów funduszu na poszczególne budynki.
5. **Niewykorzystane w ciągu roku środki funduszu przechodzą na rok następny.**

§ 32

1. Celem Spółdzielni jest nie tylko zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i gospodarczych ale również oświatowych i kulturalnych członków i ich rodzin (§ 4 i 4¹ statutu, art. 1 ust. 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna jest finansowana z opłat wnoszonych przez członków.
2. Źródła finansowania działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej:
 - 2.1. Wpłaty wnoszone przez członków zgodnie z § 112² Statutu
 - 2.2. Wpłaty od darczyńców,
 - 2.3. Wpływy z tytułu częściowo odpłatnych form działalności organizowanej przez Klub „Jaskółczyn”,
 - 2.4. Wpływy z odpłatnego korzystania z wyposażenia i pomieszczeń Klubu,
 - 2.5. Środki przyznane z Urzędu Miasta na dofinansowanie imprez o szerszym zasięgu.

§ 33

1. Kierunki wydatkowania środków działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej:
 - 1.1. Organizowanie środowiskowych imprez i akcji służących zaspokojeniu potrzeb członków Spółdzielni i ich rodzin w zakresie działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej, opiekuńczej i sportowo-rekreacyjnej,
 - 1.2. Koszty zatrudnionych pracowników w Klubie „Jaskółczyn” do prowadzenia tej działalności,
 - 1.3. Współdział finansowy w imprezach i wyjazdach krajoznawczo-rekreacyjnych o zasięgu ponad lokalnym,
 - 1.4. Nagrody dla zwycięzców organizowanych konkursów,
 - 1.5. Koszty utrzymania w należyтым stanie techniczno-sanitarnym pomieszczeń i urządzeń Klubu „Jaskółczyn”,
 - 1.6. Zakup sprzętu i wyposażenia,

§ 34

1. System rozliczeń finansowych i dokumentowania obrotu środków działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej:
 - 1.1. Podstawą działalności jest roczny program działalności z harmonogramem imprez i wstępnym preliminarzem potrzeb finansowych oraz plan finansowy zatwierdzany przez Radę Nadzorczą,

- 1.2. Szczegółowa ewidencja księgowa prowadzona jest zgodnie z planem kont, której układ odpowiada strukturze rocznego planu,
- 1.3. Stawki odpłatności za korzystanie z pomieszczeń Klubu i jego wyposażenia oraz koszty dofinansowania do organizowanych imprez uchwała Rada Nadzorcza,
- 1.4. Wpływy z odpłatnych form działalności, jak również korzystania z wyposażenia Klubu są dokumentowane drukami ścisłego zarachowania.
Z organizowanych imprez każdorazowo sporządzane jest rozliczenie przychodów i kosztów wg ustalonego przez Zarząd wzoru.
Wynajmowanie pomieszczeń Klubu dokumentowane jest umową o korzystanie z pomieszczeń Klubu „Jaskółczyn”.
- 1.5. Bieżącą kontrolę nad przychodami i wydatkami sprawują pracownicy Klubu, raz na kwartał stanowisko d.s analiz dokonuje szczegółowej analizy realizacji planu funduszu po stronie tworzenia i wydatkowania przedstawiając jej wyniki Zarządowi. Ocena półrocza przedstawiana jest Radzie Nadzorczej.

§ 35

Zasady tworzenia i dysponowania środkami Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych określa Ustawa z 04.03.1994 r. (Dz.U. nr 70 poz. 335 z 1996 r. z późniejszymi zmianami) oraz Regulamin uzgodniony z reprezentantem załogi a zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

Dział V Uregulowania w zakresie należności

§ 36

1. Nie dokonuje się odpisów aktualizujących na należności posiadające zabezpieczenie tj. należności w opłatach za mieszkanie do wysokości wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
2. Odpisy aktualizujące tworzy się na należności w opłatach za lokale użytkowe w najmie po poprzedniej analizie prawdopodobieństwa ich ściągłości oraz po uwzględnieniu:
 - przyczyn zwłoki w opłacie,
 - czasu zalegania z opłatą,
 - wyników indywidualnych monitów oraz sytuacji płatniczej kontrahenta.

Odpisy aktualizujące tworzy się na zadłużenia, o których mowa wyżej, jeżeli kontrahent zalega w opłatach powyżej 10-ciu miesięcy.

3. Decyzje o uznaniu za nieściągalne od poszczególnych dłużników należności Spółdzielni podejmuje Zarząd . Należności nieściągalne, zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 32 d ustawy z 29.09.1994 r. o rachunkowości z późniejszymi zmianami odpisuje się w pozostałe koszty operacyjne.

Dział VI Postanowienia końcowe

§ 37

1. Traci moc dotychczas obowiązujący w Spółdzielni Regulamin gospodarki finansowej Piotrkowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej z dnia 19 maja 2005 r.
2. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą 30.09.2008 r. Uchwała 19/2008.
3. Regulamin niniejszy obowiązuje z dniem 01.10.2008 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Barbara Makulec

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Marek Potrzebowski