

**REGULAMIN**  
**tworzenia i gospodarowania środkami finansowymi**  
**w SBM Pracowników Kultury w Warszawie**

Podstawy prawne: Ustawa z 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze z późniejszymi zmianami  
Ustawa z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości z późniejszymi zmianami  
Statut Spółdzielni z dnia 06.11.2002r.

**Regulamin obejmuje:**

1. Zasady ogólne.
2. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem udziałowym.
3. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem zasobowym.
4. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem wkładów budowlanych.
5. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym.
6. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem socjalnym i inne fundusze celowe.
7. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalania wysokości opłat za lokale.
8. Zasady naliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków.
9. Zasady rozliczania Spółdzielni z Członkami zwalnającymi lokale i których ustało członkostwo w SBM Pracowników Kultury.
10. Postanowienia końcowe.

**I. Zasady ogólne.**

**§ 1**

1. Spółdzielnia Budowlano - Mieszkaniowa Pracowników Kultury w Warszawie zwana dalej Spółdzielnią prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie finansowe Zarząd Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej Pracowników Kultury zwany dalej Zarządem sporządza do dnia 31.03. roku następnego
4. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości na zasadach określonych w Statucie.
5. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów, o których mowa w art. 4, ust. 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
6. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

## § 2

1. Fundusze Spółdzielni tworzą:
  - a) fundusz udziałowy,
  - b) fundusz zasobowy,
  - c) fundusz wkładów budowlanych,
  - d) fundusz remontowy,
  - e) fundusz socjalny,
  - f) inne fundusze celowe tworzone na podstawie Statutu.

### **II. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem udziałowym.**

## § 3

1. Fundusz udziałowy służy do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni.
2. Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów członków Spółdzielni i jest tworzony z :
  - a. wypłaty udziałów członkowskich,
  - b. wniesienie udziałów w postaci rzeczowych składników majątkowych,
  - c. przeznaczenie części nadwyżki bilansowej na zwiększenie udziałów członkowskich,
  - d. odtworzenia udziałów członkowskich z nadwyżki bilansowej w przypadku pokrycia strat bilansowych z funduszu udziałowego.
3. Fundusz udziałowy spółdzielni jest zmniejszamy tytułu:
  - a. zwrotu udziałów członkowskich,
  - b. przeznaczenia udziałów na pokrycie straty bilansowej.

### **III. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem zasobowym.**

## § 4

1. Fundusz zasobowy tworzony jest z :
  - a. zysku przeznaczonego na zakup majątku trwałego nie stanowiącego zasobów mieszkaniowego Spółdzielni,
  - b. dokonanego przez członków wpisowego nie podlegającego zwrotowi,
  - c. równowartość majątku trwałego zakupionego z funduszu remontowego,
  - d. wartość lokali użytkowych i budynków nie mieszkalnych otrzymywanych nieodpłatnie,
  - e. innych źródeł o ile wskazane są w Statucie.
2. Zasady wyceny funduszu zasobowego na dzień bilansowy w Spółdzielni dokonuje się zgodnie z odpowiednimi przepisami ustawy o rachunkowości według wartości nominalnej.
3. Fundusz zasobowy obciąża się wszelkimi zmniejszeniami, w tym z tytułu umorzenia środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.
4. Spółdzielnia prowadzi ewidencję szczegółową dotyczącego zwiększeń lub zmniejszeń funduszu zasobowego
5. Z funduszu zasobowego pokrywa się straty bilansowe na zasadach określonych w Statucie.

#### **IV Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem wkładów budowlanych.**

##### **§ 5**

1. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
2. Przez koszt budowy lokalu, o którym mowa w ust. 1 rozumie się część kosztów inwestycji przypadających na przydzielony lub przekazany na zasadach odrębnej własności członkowi lokal.
3. Wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed szczegółowymi zasadami rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów budowlanych uchwalonych przez Radę Nadzorczą na podstawie zapisu § 6 niniejszego regulaminu.
4. Wysokość rat zaliczki na wkład budowlany oraz spłaty rat pozostałej części wkładu budowlanego i terminy dokonanych wpłat określa Zarząd.
5. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu lub ekspektatywy odrębnej własności lokalu przed wpłatą całego wkładu budowlanego, wszystkie raty, o których mowa w ust. 4 stają się natychmiast wymagalne. Postanowienie to nie obowiązuje, gdy w/w prawa do lokalu przechodzą w drodze darowizny na członków rodziny: zstępnych, wstępnych i małżonek, a jeśli prawo do lokalu jest objęte małżeńską wspólnością ustawową również wtedy, gdy przechodzi i zstępnych i wstępnych małżonka.

##### **§ 6**

1. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji Rada Nadzorczą uchwała zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wkładów budowlanych.
2. Koszty budowy i sposób wnoszenia wkładów budowlanych ustala się dwuetapowo.
  - a. wstępnie – przy podziale lokali w oparciu o członkowski koszt budowy wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,
  - b. ostatecznie – po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.

#### **V Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym.**

##### **§ 7**

1. Wysokość odpisu na fundusz remontowy określa się corocznie stosowaną uchwałą Rady Nadzorczej.
2. Na fundusz remontowy składa się:
  - a. środki finansowe z części opłat za lokale użytkowe,
  - b. darowizny,
  - c. dochody z reklam i najmu pomieszczeń wspólnych Spółdzielni,
  - d. dotacje.

##### **§ 8**

1. Rada Nadzorczą ustala corocznie, jaką część z odpisu na fundusz remontowy przeznacza się na pokrywanie kosztów remontów lokali będących własnością Spółdzielni

2. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego. Powinna ona uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

## § 9

Odpis na fundusz remontowy nalicza się na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu tym, że stosunek wysokości odpisu z lokali użytkowych do odpisu z lokali mieszkalnych, garaży i miejsc postojowych wynosi 2,5: 1.

## § 10

1. Projekt planu remontów oraz zasad jego finansowania przygotowuje Zarząd w terminie do 10 grudnia każdego roku na rok następny i przekłada Radzie Nadzorczej do rozpatrzenia.
2. Rada Nadzorcza w terminie 4 tygodni rozpatruje sprawę i podejmuje stosowną uchwałę.
3. Odmowa zatwierdzenia planu remontów wymaga pisemnego uzasadnienia.

## § 11

Szczegółowe zasady określające prawa i obowiązki członka Spółdzielni i Spółdzielni w zakresie utrzymania stanu technicznego zasobów lokalowych określa „Regulamin porządku domowego i współżycia mieszkańców SBM Pracowników Kultury”

## **VI. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem socjalnym i inne fundusze.**

### § 12

1. Odpis na fundusz socjalny stanowi część kosztów bieżącej eksploatacji a jego wysokość ustala corocznie Walne Zgromadzenie.
2. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszem socjalnym określa Regulamin tworzenia i korzystania z funduszu socjalnego przez członków Spółdzielni.

### § 13

Inne fundusze celowe tworzy *Walne Zgromadzenie* i określa zasady gospodarowania nimi na podstawie odrębnych uchwał.

## **VII. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi i ustalania wysokości opłat za poszczególne lokale tj.: mieszkania, lokale użytkowe, garaże, miejsca parkingowe.**

### § 14

1. Za używanie lokali Członkowie i osoby nie będące członkami Spółdzielni w zależności od tytułu prawnego związanego z posiadaniem lokalu w zasobach Spółdzielni są zobowiązani do wnoszenia opłat przypadających na niego kosztów na zasadach określonych w art. 4 ustawy. W opłatach tych uwzględnia się następujące koszty:

- a. koszty eksploatacji bieżącej (podstawowej) nieruchomości,
  - b. koszty centralnego ogrzewania,
  - c. koszty dostawy ciepłej wody,
  - d. koszty dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
  - e. koszty eksploatacji dźwigów,
  - f. odpis na fundusz remontowy,
  - g. koszty Zarządu ogólnego przypadającego na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
  - h. podatek od nieruchomości i opłata za wieczystą dzierżawę gruntu,
  - i. koszty wywozu nieczystości,
  - j. koszty energii elektrycznej na cele ogólne,
  - k. koszty ubezpieczeń budynków.
2. Wysokość opłat, o których mowa w pkt. 1 ustalana jest na podstawie rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi podniesionych w danym roku w skali Spółdzielni.
3. Koszty określone w pkt. 1 naliczane są w następujący sposób:
  - a. koszty określone w pkt. 1 literą a, f, g, h, j, k naliczane są na 1m<sup>2</sup> powierzchni,
  - b. koszty dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków według wskazań liczników a w przypadku ich braku - w przeliczeniu na jedną osobę zamieszkałą w lokalu, przyjmując średnią normę zużycia wody w skali całej Spółdzielni z uwzględnieniem zużycia wody na cele ogólnogospodarcze. Zwiększenie tych kosztów nie może przekroczyć 20% kosztów dostawy wody,
  - c. koszty dostawy ciepłej wody naliczane są według wskazań liczników wody zainstalowanych w lokalach,
  - d. koszty wywozu -nieczystości naliczane są:
    - w przeliczeniu na liczbę zamieszkałych osób – w przypadku lokali mieszkalnych,
    - w przeliczeniu na jedną osobę - w przypadku garaży i miejsc postojowych,
    - w przeliczeniu na ilość zużytych pojemników – w przypadku lokali użytkowych,
  - e. koszty dźwigu naliczane są w przeliczeniu na liczbę osób zamieszkałych w budynku, w którym znajduje się dźwig.
  - f. koszty centralnego ogrzewania i *Zarządu ogólnego* naliczane są według zasad określonych w § 16 i 17 niniejszego Regulaminu.
  - g. Różnica między kosztami, a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.

## § 15

1. Na koszty eksploatacji bieżącej (podstawowej) składają się:
  - a. płace i świadczenia pracowników obsługi,
  - b. bieżące konserwacje i naprawy,
  - c. materiały do konserwacji zieleni,
  - d. utrzymanie zieleni,
  - e. dozory techniczne,
  - f. amortyzacja,
  - g. środki czystości i art. sanitarne,
  - h. odpis na fundusz socjalny,

- i. odpisy na inne fundusze celowe utworzone stosowną uchwałą *Walnego Zgromadzenia*,
- j. ochrona i zabezpieczenie osiedla.
- k. opłaty parkingowej.

## § 16

1. Na koszty centralnego ogrzewania składa się:
  - a. opał,
  - b. płace i świadczenia,
  - c. energia elektryczna,
  - d. opłaty za emisję zanieczyszczeń
  - e. naprawy i konserwacje,
  - f. pozostałe koszty,
2. Koszty te naliczane są na 1m<sup>2</sup> użytkowanego lokalu z tym, że użytkownicy lokali płacą zaliczki ustalone na podstawie zużycia roku poprzedniego z uwzględnieniem planowanego wzrostu kosztów dostawy ciepła.
3. Rozliczenie kosztów odbywa się w następujący sposób:
  - a. koszty przypadające na lokale mieszkalne rozlicza się według wskazań podzielników ciepła na zasadach określonych w umowie rozliczeniowej.
  - b. pozostała część kosztów rozliczania jest na lokale użytkowe z tym, że ostateczny koszt ogrzania 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu użytkowego stosunku do ogrzania 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego powinien wynosić 2,5:1.
4. W razie występowania niedogrzanego lokalu Spółdzielnia udzieli bonifikaty w opłatach na zasadach określonych uchwałą Zarządu. Bonifikaty w opłatach za centralne ogrzewanie nie udziela się w przypadku, gdy niedogrzanie lokalu spowodowane zostało niedostatecznym zabezpieczeniem przed wyziębieniem przez użytkownika.

## § 17

1. Koszty Zarządu ogólnego obejmują:
  - a. płace i świadczenia,
  - b. telefon,
  - c. koszty bankowe, porta, opłaty sądowe i rejestrowe,
  - d. materiały biurowe,
  - e. wyposażenie lokalu administracji
  - f. regulacja stanu prawnego lokali,
  - g. pozostałe koszty.
2. Koszty te naliczane są na 1m<sup>2</sup> powierzchni lokalu, z tym, że proporcja kosztów w przeliczeniu na lokale użytkowe do mieszkań i miejsc postojowych wynosi jak 2,5:1

## § 18

1. Wysokość świadczeń ustala Rada Nadzorcza raz w roku w terminie do 15 grudnia każdego roku biorąc pod uwagę koszty roku poprzedniego.

2. Dopuszcza się możliwość regulacji świadczeń w ciągu roku w przypadku zmian cen jednego ze składników świadczeń lub w celu zapewnienia płynności finansowej Spółdzielni.
3. Uchwałę w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza w ciągu 4 tygodni od daty wpływu wniosku Zarządu Spółdzielni.
4. Uchwała Rady Nadzorczej w sprawie zmiany wysokości świadczeń powinna być doręczona na piśmie Członkom Spółdzielni, na co najmniej 14 dni przed dniem powstania płatności świadczeń. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
5. Za opłaty o których mowa w pkt. 1 odpowiadają solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami Spółdzielni lub osobami nie będącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.
6. Zarząd Spółdzielni ma obowiązek dokonywania raz na 6 miesięcy bieżącej analizy finansowej Spółdzielni i przedstawiać je Radzie Nadzorczej na jej wniosek.
7. Zarząd ma obowiązek, po uzyskaniu informacji, niezwłocznie zawiadomić Radę Nadzorczą o wszystkich zdarzeniach mogących stanowić zagrożenie dla płynności finansowej Spółdzielni i jej sytuacji finansowej.

## **§ 19**

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia Członkowi lokalu do dyspozycji, a ustaje z dniem oddania go następnemu Członkowi Spółdzielni.
2. Opłaty powinny być uiszczane z góry do 10-ego dnia każdego miesiąca.
3. Od nie płaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera ustawowe odsetki.
4. Członek nie może potrącać swoich należności od Spółdzielni z opłat za używany lokal.
5. Członkowie Spółdzielni, osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali oraz właściciele niebędący członkami Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat bezpośrednio na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową ponoszą opłaty w dotychczasowej wysokości. Ciężar udowodnienia zasadności zmiany wysokości opłat spoczywa na Spółdzielni.

## **VIII Zasady naliczania kosztów poniesionych na modernizację budynków**

### **§ 20**

1. W przypadku modernizacji budynku Członek Spółdzielni obowiązany jest uzupełnić wkład budowlany o kwotę wnikającą z rozliczenia kosztów poniesionych na modernizację według następujących zasad:
  - w przypadku wymiany stolarki okiennej w lokalach-całkowity koszt ponosi Spółdzielnia,
  - w przypadku wymiany stolarki drzwiowej zewnętrznej i wewnętrznej w lokalu – członek ponosi w 100% kosztów,

- w przypadku wymiany stolarki drzwi wejściowych do budynku - całkowity koszt ponosi Spółdzielnia,
  - w przypadku modernizacji dachu lub naprawy dachu - całkowity koszt ponosi Spółdzielnia,
  - w przypadku wymiany stolarki okiennej na korytarzach – całkowity koszt ponosi Spółdzielnia,
  - w przypadku ocieplenia budynków, poprawy elewacji – całkowity koszt ponosi Spółdzielnia,
  - w przypadku modernizacji lokali wspólnych – całkowity koszt ponosi Spółdzielnia.
2. Jeśli Spółdzielnia wynajmuje Członkowi lokal to całkowity koszt adaptacji dla swoich potrzeb ponosi Członek Spółdzielni.
  3. W przypadku innych działań nie objętych niniejszym regulaminem Rada Nadzorcza w odrębnej uchwale ustala zasady rozliczania kosztów w/w zadania.

## § 21

1. Nakłady poczynione ze środków Członków Spółdzielni lub innych użytkowników na wyposażenie i wykończenie lokali, mających charakter stały i podnoszące wartość użytkową lokali nie są zaliczane na wkłady budowlane.
2. Dodatkowe wyposażenie i wykończenie lokalu, jeśli nie jest wykonane za pośrednictwem Spółdzielni, wymaga jej zgody wówczas, gdy połączone jest ze zmianami w układzie funkcjonalnym lokalu lub zmianami konstrukcyjnymi.
3. Rozliczenia z tytułu dodatkowego wyposażenia i wykończenia lokali zbywalnych przez Członków Spółdzielni, dokonywane są bezpośrednio między zainteresowanymi osobami.
4. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy użytkowników lokalu obciąża właściciela lokalu.
5. Naprawy wszelkich uszkodzeń wewnątrz lokalu powstałych z winy Spółdzielni obciąża Spółdzielnię.

## **IX . Zasady rozliczania z Członkami zwalnającymi lokale, i których ustala członkostwo w SBM Pracowników Kultury**

### § 22

1. Członek zwalnający lokal otrzymuje równowartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu po potrąceniu należności z tytułu nie wniesionej części wkładu budowlanego. Równowartość prawa ustala się przyjmując za podstawę wkład budowlany z uwzględnieniem:
  - a. zwyczajki lub zniżki kosztów budowy,
  - b. przypadającej na dany lokal wartość zużycia budynku,
  - c. zniszczenia lokalu przekraczającego normalne zużycie,
  - d. innych okoliczności mających wpływ na obniżenie lub podwyższenie wartości użytkowej lokalu.
2. W razie powstania sporu ci do wartości w/w składników wyceny, oszacowania równowartości na koszt osoby zwalnającej mieszkanie dokonuje rzeczoznawca.
3. Z równowartości własnościowego prawa do lokalu ustalonej w sposób



Przewidziany w ust. 1 lub 2 potrąca się wniesiona przez Członka części wkładu budowlanego, a w przypadku, gdy nie został spłacony kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu – potrąca się kwotę nie spłaconego kredytu z odsetkami. Przysługująca uprawnionemu równowartość własnościowego prawa do lokalu ustalona w powyższy sposób nie może być od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu.

### § 23

Rozliczenie z byłym Członkiem lub spadkobiercą zmarłego powinno być dokonane:

- a. z tytułu udziałów – na dzień ustania członkostwa,
- b. z tytułu równowartości własnościowego prawa do lokalu – na dzień wygaśnięcia tego prawa,
- c. z tytułu kwot wpłaconych na poczet wkładu budowlanego na dzień ustania członkostwa.

### § 24

1. Wpłata kwot określonych w pkt. a i b §23 powinno być wypłacane nie później niż w ciągu 3 miesięcy od daty wygaśnięcia tego prawa, a w razie wszczęcia postępowania o stwierdzenie nabycia praw do spadku, nie później niż w ciągu 3 miesięcy od zawiadomienia Spółdzielni o stwierdzeniu nabycia spadku.
2. Wpłata kwot z tytułu wkładów budowlanych powinna nastąpić w ciągu 3 miesięcy od dnia ustania członkostwa.
3. Udział byłego Członka wypłaca się na podstawie stwierdzonego sprawozdania za rok, w którym Członek przestał należeć do Spółdzielni.
4. Jeśli udziały nie zostaną przeznaczone na pokrycie strat Spółdzielni wypłata następuje w terminie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego.
5. Byłemu Członkowi nie przysługuje prawo do funduszu zasobowego oraz do innego majątku Spółdzielni.

## **X .Postanowienia końcowe**

### § 25

Regulamin wchodzi w życie z dniem 1.01.2008r.

Jednolity tekst przyjęto uchwałą nr 17/2007r Rady Nadzorczej z dnia 13 grudnia 2007r.