

R E G U L A M I N

**tworzenia i gospodarowania funduszem zasobowym
w Spółdzielni Mieszkaniowej
w Piekarach Śląskich**

Na podstawie pkt 2 ust. 1 § 83 Statutu Spółdzielni, w związku z art. 78 § 1 ust. 2 ustawy Prawo spółdzielcze, tworzy się fundusz zasobowy na zasadach określonych w niniejszym regulaminie.

§ 1

Fundusz zasobowy służy do finansowania majątku oraz bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 2

Fundusz tworzony jest z :

- 1) wpisowego,
- 2) przeniesienia różnicy między kwotą zaktualizowanych wkładów budowlanych wniesionych przez członka Spółdzielni z tytułu przejęcia lokalu będącego w najmie na zasadzie własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu lub miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym, a kosztami poniesionymi przez Spółdzielnię na realizację tego lokalu.
- 3) wpłat dokonywanych przez członków oraz innych środków określonych w odrębnych przepisach w celu sfinansowania inwestycji wspólnego użytku takich, jak budowle, obiekty i urządzenia, zagospodarowania terenów przeznaczanych do wspólnego celu członkom Spółdzielni,
- 4) wpłat na nabywanie i utrzymanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe wraz z infrastrukturą zgodnie z załącznikiem nr 1 stanowiącym integralną część niniejszego regulaminu,
- 5) dotacji, dofinansowania, subwencji i darowizn oraz dopłat do prowadzonej przez Spółdzielnię działalności statutowej,
- 6) spłat kredytów zaciągniętych na budowę lokali użytkowych, stanowiących własność Spółdzielni,
- 7) pozostałych przychodów zwiększających wartość środków trwałych,
- 8) spłat pożyczek w tym odsetek, przeznaczonych na wstępną realizację inwestycji, modernizacji obiektów oraz pożyczek na remonty zasobów mieszkaniowych,
- 9) nieodpłatnego przejęcia środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, w tym przeniesienia własności budynków zakładowych na Spółdzielnię,
- 10) uznania skutków wzrostu wartości środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych,
- 11) spłat bonifikat z tytułu utraty prawa do jej wykorzystania,
- 12) przeniesienia zmiany wartości sprzedanych środków trwałych,
- 13) z wpływów uzyskanych tytułem zwrotu kosztów poniesionych na działalność inwestycyjną,

- 14) dochodów z działalności gospodarczej prowadzonej przez jednostki organizacyjne Spółdzielni.

§ 3

1. Fundusz zasobowy ulega zmniejszeniu poprzez :
 - 1) przekazanie własności środków trwałych i wartości niematerialnych oraz prawnych na rzecz członków Spółdzielni,
 - 2) pokrycie straty bilansowej Spółdzielni,
 - 3) spłatę umorzeń kredytu bankowego z tytułu przekształcenia mieszkań lokatorskich na własnościowe,
 - 4) przyznanie bonifikat na uzupełnienie wkładu budowlanego z tytułu przekształcenia mieszkań lokatorskich na własnościowe oraz ustanowienia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego będącego w najmie,
 - 5) uznanie skutków spadku wartości środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych, których nabycie sfinansowano tym funduszem,
 - 6) wstępne finansowanie inwestycji mieszkaniowych i usługowych, modernizacji obiektów oraz remontów zasobów mieszkaniowych,
 - 7) finansowanie inwestycji na skutek, których powstają budowle, obiekty i urządzenia wspólnego użytku, zagospodarowanie terenów (mała architektura, place zabaw dla dzieci itp.) służące wspólnie członkom Spółdzielni i współwłaścicielom, a nie zwiększają wartości środków trwałych,
 - 8) finansowanie budowy lokali dla własnych potrzeb Spółdzielni, w tym lokali na siedziby i warsztaty administracji osiedli,
 - 9) finansowanie przedsięwzięć gospodarczych i organizacyjnych.
2. Stan funduszu zasobowego nie może być niższy od wniesionych wpłat wpisowego przez członków Spółdzielni, które stanowią rezerwę finansującą bieżącą działalność Spółdzielni.

§ 4

1. Wstępnym finansowaniem inwestycji z funduszu zasobowego objęte są nakłady na pozyskanie gruntu, badania geologiczne, opracowanie dokumentacji technicznej wraz z wykonaniem niezbędnej infrastruktury.
2. Rada Nadzorcza w sprawach wym. w ust. 1 podejmuje imiennie decyzje o uruchomieniu zwrotnych środków z funduszu zasobowego i określa wysokość odsetek, które nie mogą być mniejsze niż planowana w danym roku inflacja.

3. Nakłady poniesione na cele wymienione w ust. 1 powinny zostać zwrócone w okresie nie dłuższym niż 1 rok od daty otrzymania przez Spółdzielnię kredytu bankowego lub wpłaty zaliczek na wkład budowlany lub mieszkaniowy przez przyszłych użytkowników.

§ 5

1. W planie gospodarczym Spółdzielni określa się wielkość nakładów na remonty, finansowanie z udziałem środków pochodzących z funduszem zasobowego.
2. Uruchomienie zwrotnych środków z funduszu zasobowego na cele remontowe zasobów mieszkaniowych wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 6

1. Przedsięwzięcia gospodarcze i organizacyjne mogą być finansowane w ramach posiadanych środków funduszu zasobowego.
2. Decyzję o realizacji przedsięwzięcia podejmuje Rada Nadzorcza zgodnie z planem gospodarczym Spółdzielni.

Regulamin wraz z załącznikiem obowiązuje od dnia 24.02.2011

Niniejszy Regulamin wraz z załącznikiem nr 1 został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 26/2011.z dnia 24.02.2011 Protokół nr 4/2011.

Traci moc Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem zasobowym w Spółdzielni Mieszkaniowej w Piekarach Śląskich z dnia 28.07.2005 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej Spółdzielni

Joachim Markusik

Przewodniczący
Rady Nadzorczej Spółdzielni

Rudolf Szernich

**Załącznik Nr 1 do Regulaminu
tworzenia i gospodarowania
funduszem zasobowym z dnia
28.07. 2005 r.**

1. Definicje pojęć :

a) Przez nabywanie rozumie się :

- zakup gruntów od osób prawnych i fizycznych będących właścicielami lub użytkownikami wieczystymi,
- nabycie gruntów od Skarbu Państwa lub gminy na własność bądź w użytkowanie wieczyste w trybie przetargowym bądź bezprzetargowym.

b) Przez utrzymywanie gruntów rozumie się ponoszenie kosztów związanych z tytułem własności lub użytkowaniem wieczystym w tym ewentualnych odsetek.

2. Środki na nabywanie i utrzymanie terenów pochodzą z następujących źródeł :

a) wpłaty członków i kandydatów,

b) wpływy ze sprzedaży gruntów Spółdzielni, wydzierżawienia, innego gospodarczego wykorzystania gruntów utrzymywanych z funduszu zasobowego,

c) inne wpływy związane z gruntami.

3. Wpłaty członków oczekujących na prawo do lokalu, zamianę lub ustanowienie odrębnej własności lokalu mają charakter obowiązkowy. Wpłaty kandydatów mają charakter dobrowolny. Wpłaty te są jednorazowe i wynoszą 2,5 % wkładu budowlanego dla lokali mieszkalnych i użytkowych w budynkach wielorodzinnych oraz garaży i 3,5 % wkładu budowlanego dla pozostałych lokali z zastrzeżeniem pkt. 2 c.

4. Wpłaty członków którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie i własnościowe ustanowione po 21 lipca 2005 roku prawo do lokalu mieszkalnego składających wnioski o przeniesienie własności lokalu o ile wcześniej nie wnieśli środków na nabycie terenów, stanowią kwotę iloczynu wielkości udziału w częściach wspólnych nieruchomości przypadającego na dany lokal i wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu określonej na dany rok przez Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miasta Piekary Śl. (w oparciu o stosowne wyceny rzeczoznawców majątkowych) jako podstawę ustalenia opłat za użytkowanie wieczyste.

Jeżeli Spółdzielnia przysługuje prawo własności nieruchomości to za podstawę ustalenia opłaty obowiązującej członka przyjmuje się wartość nieruchomości ustalonej na zlecenie Spółdzielni przez rzeczoznawcę majątkowego. Dokonana wycena obowiązuje przez 12 miesięcy.

Obowiązek dotyczy także najemców lokali użytkowych w tym garaży o których mowa w artykule 39 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

5. Na indywidualne wnioski członków oczekujących wpłata może być rozłożona na raty, których wysokość oraz terminy spłaty określa każdorazowo Zarząd.
6. Środki na nabywanie terenów mogą być wykorzystane w następujących celach ::
 - a) pokrycie ceny nabycia gruntów wraz z obowiązującymi opłatami związanymi z zawarciem umowy notarialnej, opracowaniem dokumentacji przewłaszczeniowej, dokonaniem wpisu prawa własności lub prawa użytkowania wieczystego w księgach wieczystych ,
 - b) pokrycie kosztów udziału w przetargu na nabycie nieruchomości Skarbu Państwa lub gminy,
 - c) wniesienie zwrotnego wadium na udział w przetargu,
 - d) pokrycie opłat z tytułu podatku od nieruchomości oraz rocznych opłat za użytkowanie wieczyste, jak również innych kosztów utrzymania nieruchomości (np. zabezpieczeń przed dewastacją, utrzymanie stanu sanitarno-porządkowego, ubezpieczeń od odpowiedzialności cywilnej, itp.) ,
 - e) pokrycie kosztów własnych funduszu, w tym korespondencji do członków oczekujących i kandydatów, związanej z ustaniem członkostwa i innych wydatków związanych bezpośrednio z celami funduszu.
7. Wpłata o której mowa w pkt 3 zostaje przekięgowana na fundusz wkładów z chwilą uzyskania prawa do lokalu.
8. W razie ustania członkostwa lub kandydatury przed uzyskaniem prawa do lokalu następuje zwrot kwoty wpłaconej na nabywanie i utrzymanie terenów z doliczeniem oprocentowania w wysokości obowiązującej dla wkładu na książeczce mieszkaniowej w banku PKO BP.