TYSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „OSKARD”

REGULAMIN

GOSPODARKI FINANSOWEJ

nr B 3

TYCHY, grudzień 2013 r.

SPIS TREŚCI

strona

I. Postanowienia wstępne 3

II. Postanowienia ogólne 5

III. Działalność inwestycyjna Spółdzielni 8

IV. Fundusze Spółdzielni 10

V. Postanowienia końcowe 18

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

1. „Regulamin gospodarki finansowej" opracowano na podstawie:

   1) ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. 2013 r. poz.330), zwanej dalej „uor",
   2) ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz. U. 2011 r. nr 74 poz. 397 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „uopdop",
   3) ustawy z dnia 4 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 592),
   4) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. 2003 r. nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
   5) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. 2013 r. poz. 1222), zwanej dalej „uosm",
   6) ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tekst jednolity Dz. U. 2011 r. nr 177 poz. 1054 z późniejszymi zmianami),
   7) Statutu Spółdzielni,
   8) pisma Ministra Finansów - znak DD-8213-438/WK/06/339/391 z dnia 22.12.2006 r.

2. Użyte w niniejszym regulaminie określenia oznaczają:

   1) **spółdzielcze zasoby mieszkaniowe** - budynki mieszkalne (w tym pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania budynków mieszkalnych, m.in. pomieszczenia administracji osiedlowej, kotłownie i hydrofornie, warsztaty i pomieszczenia Zakładu Remontowo-Budowlanego), budowle, dźwigi, obiekty infrastruktury technicznej służące budownictwu mieszkaniowemu, m.in. drogi, chodniki, parkingi, ławki, śmietniki, boiska, wyposażenie placów zabaw (np. latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, itp.),

   2) **mienie ogólne Spółdzielni** - lokale niemieszkalne stanowiące własność Spółdzielni, w tym lokale użytkowe (za wyjątkiem lokali wbudowanych na nieruchomości wspólnej), lokale własne oraz pawilony wraz z gruntem, do których Spółdzielnia posiada tytuł prawny,

   3) **mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania** – w szczególności drogi, chodniki, parkingi, place zabaw, śmietniki, boiska znajdujące się zarówno na terenie nieruchomości budynkowej, garażowej lub garażowo-usługowej jak i poza tym terenem, usytuowane w danym rejonie gzm,

   4) **nieruchomość budynkowa** - budynek względnie kilka budynków mieszkalnych stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni wraz z gruntem, do którego Spółdzielnia posiada tytuł prawny,

5) **nieruchomość garażowa** - budynek względnie kilka budynków garażowych stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni wraz z gruntem, do którego Spółdzielnia posiada tytuł prawny,

6) **nieruchomość garażowo-usługowa** to budynek garażowo-usługowy stanowiący własność lub współwłasność Spółdzielni wraz z gruntem, do którego Spółdzielnia posiada tytuł prawny,

7) **lokal mieszkalny** - wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych,

8) **lokal użytkowy** - cały budynek lub część budynku zawierające jedno pomieszczenie lub zespół pomieszczeń, wydzielonych stałymi przegrodami budowlanymi, niebędące mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym, gospodarczym ani lokalem własnym,

9) **pomieszczenie techniczne** - pomieszczenie przeznaczone dla urządzeń służących do funkcjonowania i obsługi technicznej budynku (np. kotłownia lub hydrofornia),

10) **pomieszczenie gospodarcze** – pomieszczenie stanowiące nieruchomość wspólną, oddane do indywidualnego użytkowania,

11) **lokal własny** – każde pomieszczenie niebędące lokalem mieszkalnym, użytkowym służące jako:
    a) pomieszczenia przeznaczone na siedzibę Zarządu,
    b) pomieszczenie administracji Rejonu GZM,
    c) pomieszczenie ZRB,
    d) pomieszczenie działalności społecznej oświatowej i kulturalnej.

    Nie stanowi lokalu własnego pomieszczenie techniczne, pralnia lub suszarnia stanowiące pomieszczenia wspólnego użytku w nieruchomości wspólnej.

12) **środki trwałe w Spółdzielni** stanowią rzeczowe aktywa trwałe o przewidywanym okresie ekonomicznej użyteczności dłuższym niż rok, kompletne, zdatne do użytku i przeznaczone na potrzeby działalności Spółdzielni. Zalicza się do nich w szczególności:
    a) grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntu,
    b) budynki,
    c) budowle,
    d) maszyny, urządzenia, środki transportu i inne rzeczy,
    e) ulepszenia w obcych środkach trwałych.

13) **wartości niematerialne i prawne Spółdzielni** obejmują głównie nabyte, nadające się do gospodarczego wykorzystania licencje, w tym głównie dotyczące programów komputerowych.

14) **wartość początkową środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych stanowią:**

    a) w razie odpłatnego nabycia – **cena ich nabycia**, powiększona o koszty związane z zakupem, naliczone do dnia przekazania środka trwałego lub wartości niematerialnej i prawnej do używania, skorygowana o różnice kursowe, naliczone do dnia przekazania do

używania, pomniejszona o podatek od towarów i usług - w przypadkach, gdy zgodnie z odrębnymi przepisami przysługuje obniżenie kwoty podatku VAT należnego o podatek naliczony,

b) w razie wytworzenia we własnym zakresie – **koszt wytworzenia**,

c) w razie nabycia w drodze darowizny lub w inny nieodpłatny sposób **wartość rynkowa z dnia nabycia,** chyba, że umowa darowizny albo umowa o nieodpłatnym przekazaniu określa tę wartość w niższej wartości,

15) **ulepszenie środków trwałych** – środki trwałe uważa się za ulepszone, gdy suma wydatków poniesionych na ich przebudowę, rozbudowę, rekonstrukcję, adaptację lub modernizację w danym roku podatkowym przekracza 3500 zł i wydatki te powodują wzrost wartości użytkowej w stosunku do wartości z dnia przyjęcia środków trwałych do używania, mierzonej w szczególności okresem używania, zdolnością wytwórczą, jakością produktów uzyskiwanych za pomocą ulepszonych środków trwałych i obniżeniem kosztów ich eksploatacji (art.16g ust.13 updop).

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

1. Przedmiot działalności Spółdzielni określa § 3 ust. 2-4 Statutu. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści jej członkom. Działalność Spółdzielni jest finansowana:

   1) funduszami własnymi:

      a) funduszem zasobowym,
      b) funduszem udziałowym,
      c) funduszem wkładów mieszkaniowych i budowlanych członków,
      d) innymi funduszami określonymi w Statucie,

   2) przychodami ze świadczonych usług,

   3) innymi środkami finansowymi.

   Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczych opracowywanych przez Zarząd, a uchwalanych przez Radę Nadzorczą określających:

   1) cele i zadania rzeczowe,

   2) wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,

   3) źródła finansowania nakładów.

3. Roczne plany gospodarczo-finansowe określają wysokość środków na wynagrodzenia pracowników.
Zasady wynagradzania określa Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy, zawarty pomiędzy Zarządem Spółdzielni i Zarządem Zakładowego Związku Zawodowego „Budowlani" w TSM „OSKARD", zarejestrowany przez Okręgowego Inspektora Pracy w Katowicach.

4. Spółdzielnia prowadzi księgi rachunkowe i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa prowadzona w Spółdzielni polityka rachunkowości wraz z Zakładowym Planem Kont zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni.

5. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo spółdzielcze. Wyboru podmiotu do badania rocznego sprawozdania finansowego dokonuje Rada Nadzorcza. Roczne sprawozdania finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta wykłada się w siedzibie Spółdzielni, co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia lub jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.

6. Zasady ewidencji i rozliczenia kosztów i przychodów na nieruchomości zgodnie z uosm określa Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali.

7. Spółdzielnia ustala wynik finansowy przyjmując zasadę podziału tego wyniku na wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi oraz wynik z innych tytułów niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

8. Różnica między przychodami a kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowi wynik odnoszony na konto „rozliczenia międzyokresowe".
Nadwyżka kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi nad jej przychodami stanowi wynik odnoszony na konto „krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe", natomiast nadwyżka przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi nad jej kosztami stanowi wynik odnoszony na konto "rozliczenia międzyokresowe przychodów".

   Do wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi zalicza się:

   1) wynik będący rezultatem porównania przychodów i kosztów wynikających z eksploatacji i utrzymania zasobów gospodarki mieszkaniowej,
   2) wynik będący rezultatem porównania przychodów i kosztów operacyjnych w części dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
   3) wynik będący rezultatem porównania przychodów i kosztów finansowych w części dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
   4) wynik będący rezultatem porównania zysków i strat nadzwyczajnych w części dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
   5) wynik pozostałej sprzedaży w części dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

9. Wynik z innych tytułów niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi zgodnie z art. 42 uor stanowi:

1) wynik na eksploatacji lokali użytkowych i garaży, dzierżawie gruntu,
2) wynik na dzierżawie miejsc pod reklamę,
3) wynik na sprzedaży zewnętrznej ZRB,
4) wynik na sprzedaży materiałów,
5) wynik na pozostałej sprzedaży nie dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
6) wynik będący rezultatem porównania przychodów i kosztów operacyjnych w części nie dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
7) wynik będący rezultatem porównania przychodów i kosztów finansowych w części nie dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
8) wynik będący rezultatem porównania zysków i strat nadzwyczajnych w części nie dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

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

11. Jeżeli środki trwałe uległy ulepszeniu w wyniku przebudowy, rozbudowy, rekonstrukcji, adaptacji lub modernizacji, zgodnie z art.16g ust.13 updop wartość początkową tych środków powiększa się o sumę wydatków na ich ulepszenie, w tym także o wydatki na nabycie części składowych lub peryferyjnych, których jednostkowa cena nabycia przekracza 3500 zł. Każdorazowo o kwalifikacji robót do ulepszeniowych decydują służby techniczne spółdzielni załączając do faktury zakupu wypełniony dokument - kwalifikację robót.

12. Przenoszenie praw do lokali na własność odrębną skutkuje każdorazowo wyksięgowaniem z ewidencji bilansowej majątku spółdzielni wartości lokalu i funduszy stanowiących jego sfinansowanie (powyższa operacja nie wymaga wystawienia dowodu LT). Niniejszego wyksięgowania dokonuje się z wartości początkowej budynków, dźwigów i prawa wieczystego użytkowania gruntów wchodzących w skład nieruchomości w której znajduje się dany lokal oraz ich umorzenia - w części przypadającej na wyodrębniony lokal, ustalonej udziałem ułamkowym powierzchni użytkowej wyodrębnianego lokalu w powierzchni użytkowej wszystkich lokali w nieruchomości.

13. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad i w terminach określonych odrębnymi przepisami.

14. Wartość początkową środków trwałych zmniejsza się do wartości netto o odpisy amortyzacyjne i umorzeniowe. Odpisów amortyzacyjnych i umorzeniowych dokonuje się (w równych ratach co miesiąc) od wartości początkowej środków trwałych lub wartości niematerialnych i prawnych, począwszy od pierwszego miesiąca następującego po miesiącu, w którym środek trwały lub wartość niematerialną i prawną wprowadzono do ewidencji – do końca miesiąca w którym nastąpi zrównanie sumy odpisów amortyzacyjnych/umorzeniowych z ich wartością początkową lub w którym są postawione w stan likwidacji, zbyte lub stwierdzono ich niedobór. Suma odpisów amortyzacyjnych obejmuje również odpisy, których zgodnie z art.16 ust.1 updop nie uważa się za koszty uzyskania przychodów. Składniki majątku wprowadza się do ewidencji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych w miesiącu przekazania ich do używania.

15. Umorzenie spółdzielczych zasobów mieszkaniowych jest księgowane na zmniejszenie funduszy, z których zasoby zostały sfinansowane.

16. Amortyzację licencji (sublicencji) na programy komputerowe zaliczanych do wartości niematerialnych i prawnych rozkłada się na okres 2 lat.

17. Od zwiększonej wartości początkowej środka trwałego na skutek ulepszenia dokonuje się odpisów umorzeniowych lub amortyzacyjnych stosownie do postanowień art.16h ust.1 pkt.1 updop – począwszy od pierwszego miesiąca następującego po miesiącu, w którym zwiększenie wartości środka wprowadzono do ewidencji - do końca miesiąca, w którym nastąpi zrównanie sumy odpisów umorzeniowych lub amortyzacyjnych z jego (nową – podwyższoną) wartością początkową (jeśli wcześniej nie wystąpią inne okoliczności określone w tym przepisie).

18. Jeśli suma wydatków na ulepszenie danego środka trwałego nie przekracza w roku podatkowym kwoty 3500 zł, Spółdzielnia nie powiększa wartości początkowej środka trwałego, a poniesione wydatki odnosi w koszty lub w ciężar odpowiedniego funduszu, zgodnie z miejscem ich powstania.

19. Spółdzielnia posiada własny Zakład Remontowo-Budowlany, który w ramach działalności pomocniczej wykonuje usługi remontowo-budowlane, konserwacyjne i transportowo-sprzętowe zarówno na rzecz wewnętrznych komórek Spółdzielni jak i na rzecz odbiorców zewnętrznych. Zasady rozliczania kosztów ZRB i produkcji w toku określa polityka rachunkowości.

20. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna jest prowadzona na podstawie art.4 ust.5 uosm oraz 3 ust.3 pkt. 5 Statutu Spółdzielni z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
    1) merytorycznego programu tej działalności uchwalonego przez Radę Nadzorczą,
    2) planów gospodarczych,
    3) ustaleń określonych w odrębnym regulaminie tej działalności.

III. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA SPÓŁDZIELNI

§ 3

1. Realizacja inwestycji prowadzona jest w oparciu o założenia organizacyjno-finansowe zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wysokości wymaganego wkładu określa umowa o budowę lokali zawarta przez Spółdzielnię z członkiem zgodnie z § 51 Statutu Spółdzielni.

2. Źródła finansowania inwestycji polegających na budowie bądź ulepszaniu (przebudowie, rozbudowie, adaptacji i modernizacji) środków trwałych zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych, w tym mienia ogólnego i mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania są określone w rocznych planach inwestycyjnych i remontowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

3. Wartość inwestycji ulepszającej budynek mieszkalny (m.in. modernizacja) podlega rozliczeniu według udziałów we współwłasności na poszczególne lokale usytuowane w tym budynku. Jej sfinansowanie następuje zgodnie z ust.4, 5, 6 i 7 niniejszego paragrafu.

4. Ulepszenie budynków mieszkalnych danej nieruchomości w części dotyczącej lokali mieszkalnych może być sfinansowane z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych (z odniesieniem zwiększenia wartości środków trwałych przypadającej na lokale mieszkalne ze spółdzielczym lokatorskim prawem na fundusz wkładów mieszkaniowych, natomiast przypadającej na lokale mieszkalne ze spółdzielczym własnościowym prawem na fundusz wkładów budowlanych, a przypadającej na lokale mieszkalne z prawem odrębnej własności na fundusz zasobowy).

5. Wartość ulepszenia budynków mieszkalnych danej nieruchomości w części dotyczącej lokali użytkowych ze spółdzielczym własnościowym prawem i prawem odrębnej własności (w tym garaży) może być finansowana z funduszu remontowego ogólnego (z odniesieniem na fundusz wkładów budowlanych wartości zwiększenia środków trwałych przypadającej na lokale użytkowe ze spółdzielczym własnościowym prawem a na fundusz zasobowy wartości zwiększenia środków trwałych przypadającej na lokale użytkowe z prawem odrębnej własności).

6. Wartość ulepszenia budynków mieszkalnych danej nieruchomości w części dotyczącej lokali użytkowych i własnych stanowiących mienie ogólne Spółdzielni jest finansowana z funduszu zasobowego (z równoczesnym odniesieniem na fundusz zasobowy wartości zwiększenia tych środków trwałych przypadającej na niniejsze lokale).

7. Wartość ulepszenia budynków mieszkalnych rozliczona według udziałów we współwłasności na lokale mieszkalne i lokale użytkowe z prawem odrębnej własności na dzień rozliczenia inwestycji podlega zdjęciu z ewidencji środków trwałych i funduszu zasobowego, na który była odniesiona w tej części.

8. Środków trwałych stanowiących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe nie amortyzuje się, gdyż podlegają one umorzeniu w ciężar funduszy, z których zostały sfinansowane.

9. Środkami z funduszu zasobowego finansuje się inwestycje w rezultacie których, powstają bądź są ulepszane budynki, budowle i urządzenia stanowiące mienie ogólne Spółdzielni i mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania (w tym m.in. parkingi, drogi, chodniki, lokale własne, lokale użytkowe w najmie itp.). Podlegają one umorzeniu w ciężar tego funduszu.

10. Nabycie środków trwałych na potrzeby prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, jak również nabycie środków trwałych wykorzystywanych do prac biurowych (związanych z obsługą administracyjno-księgową Spółdzielni) finansuje się z funduszu zasobowego, a następnie umarza się w ciężar tego funduszu.

11. Odpisów umorzeniowych środków trwałych dokonuje się miesięcznie, z zastosowaniem liniowej metody amortyzacji, według stawek określonych w polityce rachunkowości.

12. Urządzenia techniczne, maszyny, środki transportu i inne środki trwałe nabywane w celu wykonywania przez własny Zakład Remontowo-Budowlany robót budowlanych, remontowych i konserwacyjnych amortyzuje się miesięcznie w ciężar kosztów tego zakładu z zastosowaniem liniowej metody amortyzacji, wg stawek określonych w polityce rachunkowości.

IV. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

§ 7

Spółdzielnia tworzy fundusze:

1) udziałowy,
2) zasobowy,
3) wkładów mieszkaniowych,
4) wkładów budowlanych,
5) na remonty zasobów mieszkaniowych,
6) remontowy ogólny,
7) zasobów mieszkaniowych

oraz inne fundusze własne (celowe):

8) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
9) aktualizacji aktywów i pasywów.

§ 8

1. **Fundusz udziałowy** stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków Spółdzielni i jest tworzony z:

   1) wpłat udziałów członkowskich w wysokościach zadeklarowanych przez członków Spółdzielni i zgodnych z wymogami Statutu,

   2) odtworzenia udziałów członkowskich z nadwyżki bilansowej w przypadku pokrycia strat bilansowych Spółdzielni z funduszu udziałowego.

2. Fundusz może ulec zmniejszeniu z tytułu:
   1) zwrotu udziałów członkowskich,
   2) pokrycia straty bilansowej Spółdzielni.

§ 9

1. **Fundusz zasobowy** służy do finansowania majątku oraz bieżącej działalności Spółdzielni i obejmuje:

   1) fundusz zasobowy w środkach obrotowych,
   2) fundusz zasobowy w środkach trwałych.

2. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych **jest tworzony** z:

1) wpłat wpisowego wnoszonych przez członków, których wysokość określa Statut Spółdzielni,

2) nadwyżek bilansowych Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,

3) innych przychodów.

3. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych **ulega zmniejszeniu** z uwagi na:

1) pokrycie straty bilansowej Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,

2) finansowanie budowy i ulepszenia majątku, którego wartość jest odnoszona na zwiększenie funduszu zasobowego w środkach trwałych, zgodnie z ust.4

4. Fundusz zasobowy w środkach trwałych **jest tworzony** z:

1) równowartości wybudowanych i ulepszonych środków trwałych zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych (w tym stanowiących mienie ogólne i mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania) – w części nie sfinansowanej funduszem wkładów,

2) równowartości środków trwałych nabytych na potrzeby prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,

3) równowartości środków trwałych nabytych na potrzeby prac biurowych (związanych z obsługą administracyjno-księgową Spółdzielni),

4) równowartości środków trwałych stanowiących mienie ogólne Spółdzielni, nie zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych (m.in. pawilonów, gruntów umiejscowionych poza terenem nieruchomości budynkowych, garażowych i garażowo-usługowych, do których Spółdzielnia posiada tytuł prawny).

5. Fundusz zasobowy w środkach trwałych **ulega zmniejszeniu** z uwagi na:

1) umorzenia środków trwałych sfinansowanych z tego funduszu, o których mowa w ust. 4,

2) likwidację, sprzedaż środków trwałych sfinansowanych z tego funduszu,

3) przeniesienie skutków aktualizacji środków trwałych zlikwidowanych lub sprzedanych przez Spółdzielnię,

4) równowartość środków trwałych przekazanych osobom trzecim nieodpłatnie przez Spółdzielnię, a które były uprzednio sfinansowane z tego funduszu.

6. Stan funduszu zasobowego nie może być niższy od wniesionych wpłat wpisowego przez członków Spółdzielni, które stanowią rezerwę finansującą bieżącą działalność Spółdzielni.

7. Uruchomienie zwrotnych środków z funduszu zasobowego na wstępne finansowanie inwestycji wymaga uchwały Rady Nadzorczej, a wielkość tych nakładów określa plan gospodarczo-finansowy.

§ 10

1. **Fundusz wkładów mieszkaniowych** jest tworzony w celu ewidencji wnoszonych wkładów mieszkaniowych przez członków Spółdzielni, którym przyznano lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych. Fundusz ten, zgodnie z zapisem art. 10 ust. 2 uosm, finansuje tę część majątku Spółdzielni, która odpowiada różnicy, jaka powstała pomiędzy kosztem budowy danego lokalu mieszkalnego, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu, ustaloną na dzień wygaśnięcia prawa. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być jednak wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu i „Regulaminu przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu". Wypłata następuje w terminie i zasadach określonych w § 57 Statutu.
   W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego i nie opróżnienia lokalu, gdy z roszczeniem w trybie art. 15 uosm występują osoby uprawnione, Spółdzielnia wypłaca osobom uprawnionym z tytułu wygasłego prawa, wkład mieszkaniowy albo jego część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu określonej na dzień wygaśnięcia tego prawa. Warunki rozliczania i wypłaty w/w należności określa § 55^1 ust 1 Statutu.
   W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w związku z realizacją zamiany mieszkania na inne mieszkanie o statusie lokatorskiego prawa, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wkład mieszkaniowy albo jego część, zwaloryzowane według wartości rynkowej lokalu ustalonej na dzień wygaśnięcia prawa. Warunki rozliczania i wypłaty w/w należności określa § 55^1 ust 2 Statutu
   Fundusz wkładów mieszkaniowych ewidencjonuje się w księgach rachunkowych Spółdzielni, przy zachowaniu zasady określonej w art. 36 uor, czyli z podziałem na rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa, postanowieniami Statutu lub umowy (w przypadku korzystania przez Spółdzielnię ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego).

2. Fundusz wkładów mieszkaniowych powstaje z:

   1) wpłaconych przez członków Spółdzielni wkładów mieszkaniowych, – stanowiących równowartość sfinansowania lokalu o statusie lokatorskim w wartości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu,

   2) wpłacanych wcześniej zaliczek na poczet wkładu mieszkaniowego,

   3) waloryzacji wkładów mieszkaniowych w związku z wygaśnięciem spółdzielczych lokatorskich praw do lokali,

   4) równowartości ulepszenia budynków mieszkalnych w nieruchomości, przypadającego na lokale ze spółdzielczym lokatorskim prawem, gdy jego wartość została sfinansowana z funduszu na remonty nieruchomości budynkowych,

5) zadeklarowanych, lecz nie wniesionych przez członka wkładów mieszkaniowych z tytułu spłat rat kredytu zaciągniętego w celu wybudowania mieszkań lokatorskich zgodnie z zapisem art. 36 uor.

3. Fundusz zmniejszany jest z tytułu:

1) wypłaty zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokali o statusie lokatorskim, według wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa,
2) umorzenia zasobów mieszkaniowych sfinansowanych wkładami mieszkaniowymi,

3) pokrycia straty bilansowej zgodnie z art. 90 ustawy Prawo spółdzielcze,

4) uznania skutków zdarzeń losowych,

5) zdjęcia z ewidencji majątku Spółdzielni środków trwałych i ich umorzenia, sfinansowanych z funduszu wkładów mieszkaniowych na skutek zawarcia z członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego umowy o przeniesienie własności lokalu, zgodnie z art. 12 ust. 1 uosm.

§ 11

1. **Fundusz wkładów budowlanych** tworzony jest w celu ewidencji wnoszonych przez członków Spółdzielni wkładów budowlanych. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu ustaloną na dzień wygaśnięcia prawa. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa lokalu nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię, zgodnie z postanowieniami Statutu i „Regulaminu przetargu na ustanawianie odrębnej własności lokalu". Zasady i warunki zwrotu wkładu budowlanego regulują §§ 56 i57 Statutu Spółdzielni.
Fundusz wkładów budowlanych ewidencjonuje się w księgach rachunkowych Spółdzielni przy zachowaniu zasady określonej w art. 36 uor, czyli z podziałem na rodzaje i według zasad określonych przepisami prawa oraz postanowieniami Statutu.

2. Fundusz powstaje z:

1) wpłaconych przez członków wkładów budowlanych – stanowiących równowartość kosztu budowy przypadającego na dany lokal o statusie spółdzielczego własnościowego prawa,

2) wpłacanych wcześniej zaliczek na poczet wkładu budowlanego,

3) waloryzacji wkładów budowlanych w związku z wygaśnięciem praw do lokali (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni),

4) równowartości ulepszenia budynków w nieruchomości przypadającego na lokale mieszkalne i użytkowe (w tym garaże) ze spółdzielczym własnościowym prawem, gdy jego wartość została sfinansowana

odpowiednio z funduszu na remonty nieruchomości budynkowych i funduszu remontowego ogólnego.

3. Fundusz zmniejszany jest z tytułu:

   1) wypłaty zwaloryzowanych wkładów według wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa, w związku z wygaśnięciem spółdzielczych własnościowych praw do lokali (zwolnienie lokalu na rzecz spółdzielni),

   2) umorzenia zasobów sfinansowanych z funduszu wkładów budowlanych,

   3) pokrycia straty bilansowej zgodnie z zapisem art. 90 ustawy Prawo spółdzielcze,

   4) uznania skutków zdarzeń losowych,

   5) zdjęcia z ewidencji majątku Spółdzielni środków trwałych i ich umorzenia, sfinansowanych funduszem wkładów budowlanych na skutek zawarcia z członkiem Spółdzielni lub osobą nie będącą członkiem Spółdzielni, któremu przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, umowy o przeniesienie własności lokalu, zgodnie z zapisem art. 17^{14} uosm.

§ 12

1. **Fundusz aktualizacji aktywów i pasywów** tworzony jest w oparciu o art. 31 ust. 4 uor.

2. Powstałą na skutek aktualizacji wyceny różnicę wartości netto środków trwałych, odnosi się na fundusz z aktualizacji wyceny i nie może ona być przeznaczona do podziału.

3. Fundusz ulega zwiększeniu z tytułu dodatniej różnicy aktualizacji środków trwałych oraz na skutek przeszacowania funduszu wkładów do wartości rynkowej lokalu.

4. Fundusz ten z zastrzeżeniem art. 32 ust. 5 uor podlega zmniejszeniu o różnicę z aktualizacji wyceny uprzednio zaktualizowanych zbywanych lub zlikwidowanych środków trwałych oraz w przypadku wyksięgowania uprzednio zaktualizowanego funduszu wkładów w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokalu.

§ 13

Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych tworzony jest w oparciu o zapis art. 6 ust. 3 uosm. Zasady gospodarowania tym funduszem określa odrębny regulamin.

§ 14

1. **Fundusz remontowy ogólny** jest tworzony w oparciu o § 109 ust 1 pkt. 6 Statutu Spółdzielni.

2. Środki zgromadzone na funduszu pochodzą:

   1) ze środków finansowych zgromadzonych na funduszu remontowym centralnym (który był utworzony głównie z wolnych środków uzyskanych z przekształcenia spółdzielczych praw lokatorskich na własnościowe lub odrębną własność),

   2) z nadwyżki bilansowej podlegającej podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

3. Fundusz jest przeznaczony na:

   1) bezzwrotne finansowanie lub dofinansowanie:

      a) remontów mienia ogólnego Spółdzielni,
      b) remontów mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania,
      c) remontów nieruchomości budynkowych,
      d) remontów nieruchomości garażowych,
      e) remontów nieruchomości garażowo-usługowych,

   2) udzielanie pożyczek na remonty:

      a) nieruchomości budynkowych, o których mowa w ust. 3 pkt 1 c-e regulaminu,

      b) mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, o którym mowa w ust. 3 pkt 1b regulaminu.

   3) sfinansowanie modernizacji w części przypadającej na lokale użytkowe (w tym garaże) z prawem odrębnej własności i spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu.

4. Wysokość środków z funduszu remontowego ogólnego przeznaczoną na remonty i modernizacje, o których mowa w ust. 3 pkt. 1 i 3 określają plany gospodarcze uchwalone przez Radę Nadzorczą. W przypadku konieczności wykonania remontu lub modernizacji, o których mowa w ust. 3 pkt. 1 i 3, nieprzewidzianego w uchwalonym przez Radę Nadzorczą planie gospodarczym na dany rok, środki z funduszu remontowego ogólnego uruchamiane są - na wniosek Zarządu – na podstawie uchwały Rady Nadzorczej z zastrzeżeniem ust. 5.

5. Decyzje o przyznaniu środków finansowych na remonty i modernizacje, o których mowa w ust. 3 pkt. 1 a i b, do kwoty 30.000,00 zł na jedno zadanie, podejmuje Zarząd, natomiast powyżej tej kwoty Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

6. Pożyczki na remonty, o których mowa w ust. 3 pkt 2 są nieoprocentowane i udzielane zgodnie z niżej wymienionymi zasadami:

   1) wysokość środków funduszu remontowego ogólnego przeznaczonych na pożyczki wraz z określeniem celu, na który mają zostać wykorzystane określają plany gospodarcze uchwalane przez Radę Nadzorczą na wniosek Zarządu. W przypadku konieczności wykonania remontu, o którym mowa w ust. 3 pkt 2, nieprzewidzianego w uchwalonym przez Radę Nadzorczą planie gospodarczym na dany rok, środki z funduszu remontowego

ogólnego uruchamiane są - na wniosek Zarządu – na podstawie uchwały Rady Nadzorczej,

2) wnioski o udzielenie pożyczek składają Kierownicy Rejonów GZM i Działu Lokali Użytkowych w dziale TR przed opracowaniem planu remontów i modernizacji na rok następny. Wnioski powinny zawierać uzasadnienie konieczności zaciągnięcia pożyczki.

   Pełną odpowiedzialność służbową za prawidłowe wykorzystanie przyznanych środków z funduszu remontowego ogólnego ponosi wnioskodawca.

3) decyzje o przyznaniu pożyczek podejmuje Zarząd Spółdzielni, po zasięgnięciu opinii Działu Finansowego. Zarząd Spółdzielni może odrzucić wniosek o udzielenie pożyczki w przypadku:

   a) wyczerpania środków z funduszu remontowego ogólnego,

   b) przekroczenia kosztów remontów danej nieruchomości budynkowej lub mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania w roku poprzedzającym złożenie wniosku,

4) wysokość pożyczek na dany rok nie może przekroczyć wielkości 2-krotnego odpisu rocznego na fundusz remontowy danej nieruchomości budynkowej lub mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania,

5) w uzasadnionych przypadkach Zarząd może wyrazić zgodę na udzielenie pożyczki w wysokości wyższej niż 2-krotność odpisu rocznego na fundusz remontowy danej nieruchomości budynkowej lub mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania,

6) pierwszeństwo w uzyskaniu pożyczki przysługuje tym nieruchomościom budynkowym i mieniu Spółdzielni przeznaczonemu do wspólnego korzystania, które do tej pory nie korzystały z pożyczki z funduszu remontowego ogólnego,

7) pożyczka powinna zostać spłacona maksymalnie w terminie 2 lat, licząc od początku roku następującego po roku, w którym została udzielona. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może wyrazić zgodę na wydłużony maksymalnie do 5 lat okres spłaty pożyczki. Spłata pożyczki następuje według ustalonych przez Zarząd rocznych rat spłaty. Wysokość spłaty na dany rok obciąża źródła finansowania remontów nieruchomości budynkowej lub mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania na ten rok. Nie wykorzystanie w całości pożyczki w roku, na który została przyznana, skutkuje koniecznością rozliczenia się przez wnioskodawcę z niewykorzystanej pożyczki lub jej części na koniec roku. Wnioskodawca, jeżeli jest to konieczne i uzasadnione, może wnioskować o ponowne przyznanie pożyczki na ten sam cel w roku następnym,

8) ponowna pożyczka na remont danej nieruchomości budynkowej lub mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, może zostać udzielona dopiero po całkowitej spłacie zaciągniętej wcześniej pożyczki. Dopuszcza się złożenie wniosku o udzielenie pożyczki na remont nieruchomości budynkowej lub mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania – z przeznaczeniem na inny cel, niż dotychczas udzielona pożyczka - w ostatnim roku spłaty pożyczki dotychczasowej,

9) pożyczki z funduszu remontowego ogólnego udzielane są do wykorzystania na okres ustalony we wniosku zatwierdzonym przez Zarząd i podlegają spłacie z odpisów na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych, naliczanych w okresie spłaty pożyczki. Zwrot pożyczek znajduje odzwierciedlenie w planach remontów nieruchomości i mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania, poprzez zmniejszenie źródeł finansowania planu o kwotę raty spłaty udzielonej pożyczki,

10) zmiana celu, na który pożyczka została przyznana, wymaga ponownej decyzji Zarządu,

11) Nie wykorzystanie pożyczki w okresie, na który została przyznana, jest równoznaczne ze zwrotem niewykorzystanych środków w całości lub części na fundusz remontowy ogólny.

§ 15

1. **Fundusz zasobów mieszkaniowych** jest tworzony ze środków pochodzących z umorzenia kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie budowy mieszkań objętych spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego oraz środków publicznych w formie dotacji, subwencji i dopłat z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie obiektów infrastruktury obsługującej spółdzielcze zasoby mieszkaniowe (w tym środki przekazane Spółdzielni przez jednostki samorządu terytorialnego, Skarb Państwa, także pochodzące z funduszy Unii Europejskiej, Funduszu Ochrony Środowiska i z innych źródeł). Fundusz zasobów mieszkaniowych zwiększa się również o otrzymane nieodpłatnie prawo wieczystego użytkowania gruntu z przeznaczeniem na cele budownictwa mieszkaniowego. Umorzenie kredytu odzwierciedla udział środków publicznych w finansowaniu zasobów mieszkaniowych.

2. Fundusz ulega zwiększeniu z tytułu:

1) umorzenia kredytu bankowego zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie budowy mieszkań objętych spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego oraz środków publicznych w formie dotacji, subwencji i dopłat z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie obiektów infrastruktury obsługującej spółdzielcze zasoby mieszkaniowe,

2) spłaconych kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na sfinansowanie budowy, bądź ulepszenia środków trwałych stanowiących mienie Spółdzielni,

3) uznania skutków wyceny rynkowej lokali w części przypadającej na sfinansowanie ich umorzonym kredytem bankowym,

4) przejęcia na majątek prawa użytkowania wieczystego gruntów,

5) nieodpłatnego otrzymania środków trwałych zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych.

3. Fundusz zmniejszany jest z tytułu:

1) likwidacji, nieodpłatnego przekazania, sprzedaży środków trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe sfinansowanych z umorzenia kredytu bądź ze środków publicznych w formie dotacji, subwencji i dopłat,

2) zdjęcia zasobów mieszkaniowych (w tym prawa wieczystego użytkowania gruntu) z ewidencji środków trwałych, w wyniku przeniesienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności - do wysokości sfinansowania tego majątku funduszem zasobów mieszkaniowych,

3) przeszacowania wartości środków trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe – w części sfinansowanej tym funduszem.

§ 16

Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony jest w oparciu o wymogi ustawy z dnia 4 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych. Zasady gospodarowania tym funduszem określa odrębny regulamin.

V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 17

W przypadku postawienia Spółdzielni w stan likwidacji zgodnie z zapisami art. 113 – 129 ustawy Prawo spółdzielcze lub upadłości zgodnie z zapisami art. 130 – 137 ww. ustawy, Spółdzielnia zgodnie z art. 36 ust. 3 uor, na dzień rozpoczęcia likwidacji lub postępowania upadłościowego łączy fundusz zasobowy, udziałowy, wkładów mieszkaniowych, wkładów budowlanych, zasobów mieszkaniowych w jeden fundusz podstawowy.

§ 18

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie oraz w sprawach nietypowych decyduje Zarząd, przyjmując indywidualny charakter rozpatrywania danego zagadnienia.

§ 19

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 19 grudnia 2013 r. uchwałą nr 95/2013 i obowiązuje od dnia jego uchwalenia.

2. Z tym dniem traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin gospodarki finansowej” z dnia 26 listopada 2009 r.

SEKRETARZ Rady Nadzorczej TSM „OSKARD”	PRZEWODNICZĄCY Rady Nadzorczej TSM „OSKARD”
Danuta Stasiak	inż. Jerzy Kozakiewicz

Na oryginale właściwe podpis

Załącznik
do zarządzenia nr 4/2020
Prezesa Zarządu TSM „OSKARD”
z dnia 30.04.2020 r.

UCHWAŁA nr 6/2020

Rady Nadzorczej Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OSKARD” w Tychach z dnia 16 kwietnia 2020 roku

w sprawie: **zmiany „Regulaminu gospodarki finansowej” (nr B3)**

- - - -

Załącznik
do uchwały nr 6/2020
Rady Nadzorczej
z dnia 16.04.2020 r.

TYSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „OSKARD”

ZASADY

FINANSOWANIA I ROZLICZANIA OPŁAT

Z TYTUŁU

PRZEKSZTAŁCENIA WIECZYSTEGO

UŻYTKOWANIA GRUNTÓW W PRAWO

WŁASNOŚCI

TYCHY, marzec 2020 r.

SPIS TREŚCI

Strona

I. Postanowienia wstępne 3

II. Zagadnienia dotyczące przekształcenia wieczystego użytkowania gruntów w związku z nabyciem prawa własności. 3

III. Zasady finansowania przekształcenia wieczystego użytkowania w prawo własności gruntów 4

IV. Zasady rozliczeń Spółdzielni z użytkownikami ze spółdzielczym prawem do lokali dotyczące przekształcenia wieczystego użytkowania w prawo własności gruntów 5

I. POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

1. Zasady finansowania i rozliczania opłat z tytułu przekształcenia wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności zwane dalej „Zasadami" opracowano na podstawie:
   1) ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 139), zwanej dalej ustawą przekształceniową,
   2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 845 z późniejszymi zmianami),
   3) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 275 z późniejszymi zmianami),
   4) stanowiska Komisji Europejskiej wyrażonego w piśmie z dnia 7 kwietnia 2011 r. KE COMP.F3/AW-MS/jb*2011/035977,
   5) uchwały nr V/108/19 Rady Miasta Tychy z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie warunków udzielenia bonifikat od opłat jednorazowych z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntów stanowiących własność Gminy Tychy w prawo własności tych gruntów i wysokości stawek procentowych tych bonifikat,
   6) uchwały nr V/39/19 Rady Miasta Lędziny z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie udzielenia osobom fizycznym oraz spółdzielniom mieszkaniowym bonifikaty od opłaty jednorazowej za przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów stanowiących własność Gminy Lędziny oraz ustalenia stawki procentowej,
   7) postanowień Statutu i innych regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.

2. Niniejsze zasady określają sposób nabycia prawa własności, zasady finansowania i rozliczeń opłat z tytułu przekształcenia wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności w Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OSKARD" zwanej dalej „Spółdzielnią".

II. ZAGADNIENIA DOT. PRZEKSZTAŁCENIA PRAWA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA GRUNTÓW W PRAWO WŁASNOŚCI

§ 2

1. Z dniem 1 stycznia 2019 r. posiadane przez Tyską Spółdzielnię Mieszkaniową „OSKARD" prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe przekształciły się w prawo własności z mocy ustawy przekształceniowej. Przekształcenie prawa użytkowania nastąpiło również, jeżeli na gruncie zabudowanym budynkami mieszkalnymi położone były także inne budynki, obiekty budowlane lub urządzenia budowlane, których łączna powierzchnia użytkowa nie przekraczała 30% powierzchni użytkowej wszystkich budynków położonych na gruncie.

2. Przekształcenie prawa wieczystego użytkowania w prawo własności gruntów potwierdzają zaświadczenia wydane przez Prezydenta Miasta Tychy oraz Burmistrza Miasta Lędziny, które to jednocześnie stanowią podstawę ujawnienia prawa własności gruntów w księdze wieczystej oraz ewidencji gruntów i budynków, a także wpisu w dziale III księgi wieczystej.

3. Tyska Spółdzielnia Mieszkaniowa „OSKARD" w terminie 3 miesięcy od przekształcenia złożyła właściwym organom oświadczenia o zamiarze wnoszenia:
   1) opłat przez okres 99 lat od daty przekształcenia, w przypadku:
      a) lokali użytkowych przeznaczonych na działalność gospodarczą (tj. najmu),
      b) lokali własnych znajdujących się w nieruchomościach budynkowych służących jako:
         - pomieszczenia administracji rejonów GZM,
         - pomieszczenia Zakładu Remontowo-Budowlanego,
         - pomieszczenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
      c) lokali użytkowych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
   2) opłat przez okres 20 lat, od daty przekształcenia w przypadku skorzystania przez Spółdzielnię z pomocy de minimis dla:
      a) lokali użytkowych przeznaczonych na działalność gospodarczą (tj. najmu),
      b) lokali własnych znajdujących się w nieruchomościach budynkowych służących jako:
         - pomieszczenia administracji rejonów GZM,
         - pomieszczenia Zakładu Remontowo-Budowlanego,
   3) opłaty jednorazowej w przypadku:
      a) lokali mieszkalnych ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego,
      b) lokali mieszkalnych ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu mieszkalnego,
      c) garaży ze spółdzielczym własnościowym prawem, znajdujących się na gruntach przekształconych z mocy ustawy przekształceniowej,

4. W związku z wniesioną opłatą jednorazową w zakresie lokali mieszkalnych, Spółdzielnia skorzystała z 75% bonifikaty udzielonej przez Prezydenta Miasta Tychy oraz 60% bonifikaty udzielonej przez Burmistrza Miasta Lędziny. W celu pokrycia jednorazowej opłaty przekształceniowej Spółdzielnia zaciągnęła kredyt bankowy.

III. ZASADY FINANSOWANIA PRZEKSZTAŁCENIA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA W PRAWO WŁASNOŚCI GRUNTÓW

§ 3

1. W związku z przekształceniem prawa wieczystego użytkowania w prawo własności gruntów będących dotychczas w wieczystym użytkowaniu Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „OSKARD", ustala się następujące zasady finansowania kosztów przekształcenia:

1) ze środków użytkowników lokali wnoszonych jako opłata przekształceniowa w zakresie:
   a) lokali mieszkalnych ze spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu,
   b) lokali mieszkalnych ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu,
   c) garaży ze spółdzielczym własnościowym prawem znajdujących się na gruntach przekształconych z mocy ustawy,
   d) lokali użytkowych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
2) z rozliczenia wyniku tytułem opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów na poszczególnych nieruchomościach z uwzględnieniem wyroków sądów w zakresie ustalenia wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
3) z funduszu zasobowego w zakresie lokali użytkowych i własnych znajdujących się na gruntach przekształconych z mocy ustawy przekształceniowej.

IV. ZASADY ROZLICZEŃ SPÓŁDZIELNI Z UŻYTKOWANIKAMI LOKALI DOT. PRZEKSZTAŁCENIA WIECZYSTEGO UŻYTKOWANIA W PRAWO WŁASNOŚCI GRUNTÓW

§ 4

1. Koszty przekształcenia ustalane są odrębnie dla każdej nieruchomości.

2. Koszty przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności (zwane dalej opłatą przekształceniową) na pokrycie jednorazowej opłaty z tego tytułu pokrywają:
   1) osoby posiadające spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych,
   2) osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych,
   3) osoby posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do garaży usytuowanych na gruntach, które przekształciły się z mocy ustawy przekształceniowej.

3. Opłata przekształceniowa osobom wymienionym w ust. 2 została rozłożona na okres 5 lat, licząc od daty przekształcenia. Wysokość miesięcznej opłaty ustalana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali w danej nieruchomości i wpłacana wraz z opłatą za eksploatację i utrzymanie nieruchomości w terminie określonych w § 47 Statutu Spółdzielni.

4. W przypadku złożenia wniosku o ustanowienie odrębnej własności lokalu, osoba zainteresowana jest zobowiązana do dokonania jednorazowej wpłaty kwoty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności przed podpisaniem umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu. Wysokość jednorazowej opłaty ustalana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tego lokalu w danej nieruchomości.
5. W przypadku ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu w drodze przetargu, osoba na rzecz której to prawo jest ustanawiane, zobowiązana jest do dokonania jednorazowej wpłaty kwoty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności przed podpisaniem umowy o ustanowienie i przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu. Wysokość jednorazowej opłaty ustalana jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej tego lokalu w danej nieruchomości.

ZASTĘPCA PRZEWODNICZĄCEGO
Rady Nadzorczej TSM „OSKARD”
mgr inż. Ilona Olszewska

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej TSM „OSKARD”
mgr Franciszek Lewko

Na oryginale właściwe podpisy