

załącznik do Uchwały
11.01/2015 22.09.2015

REGULAMIN

GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO- WŁASNOŚCIOWEJ W DZIAŁDOWIE

I. PODSTAWA PRAWNA

Podstawę prawną gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Działdowie stanowią postanowienia:

1. ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze – t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 1443 z późn. zm.
2. ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 122 z późn. zm
3. Statutu Spółdzielni,
4. ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości – tj. Dz.U. z 2013 r. poz. 330 z późn. zm
5. ustawy z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych – tj. Dz.U. z 2014 r. poz. 851 z późn. zm.
6. Regulaminów wewnętrznych Spółdzielni.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom.

Działalność Spółdzielni jest finansowana:

- funduszami własnymi,
- wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi członków,
- przychodami ze świadczonych usług,
- innymi środkami finansowymi.

Zakres przedmiotowy działalności Spółdzielni określa ustawa Prawo Spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych i Statut Spółdzielni.

Bieżąca działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie Członków.

2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów rzeczowo- finansowych

opracowanych przez Zarząd i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość oraz sporządza sprawozdania finansowe na podstawie obowiązujących przepisów.

Stosowane w Spółdzielni zasady ewidencji operacji gospodarczych określa zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni polityka (zasady) nieruchomości.

4. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.
5. Roczne sprawozdanie z działalności Zarządu wraz ze sprawozdaniem finansowym łącznie z opinią biegłego rewidenta wyklada się w biurze Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.
6. Ustalenie sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia straty bilansowej określa uchwała Walnego Zgromadzenia Członków.
7. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych przepisami powszechnie obowiązującymi.
8. Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się na podstawie planu amortyzacji, określającego stawki i kwoty rocznych odpisów dla poszczególnych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych.

Odpisów amortyzacyjnych w Spółdzielni nie dokonuje się od budynków, lokali, budowli i urządzeń zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych tj. sfinansowanych funduszem wkładów mieszkaniowych, budowlanych i udziałowych, o których mowa art.6 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub służących działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Umorzenie tych środków trwałych i prawo wieczystego użytkowania gruntów pomniejsza zgodnie z art.6 ust.2 usm odpowiednio fundusze finansujące wartość tych środków. Na podstawie art.16c pkt 1 i 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych budynki i budowle stanowiące spółdzielcze zasoby mieszkaniowe nie podlegają amortyzacji.

9. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:
 - budynki mieszkalne, lokale w budynkach mieszkalnych, lokale użytkowe, garaże,
 - obiekty infrastruktury technicznej: dojazdy, oświetlenie, ciągi pieszo – jezdne, chodniki, ogrodzenia, place zabaw, boiska, śmietniki, inną infrastrukturę, która jest funkcyjnie związana z użytkowaniem budynków mieszkalnych.
10. Koszty remontów środków trwałych – z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych – obciążają koszty działalności, której środki te służą.
11. Koszty remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

12. Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia w ramach środków przewidzianych w zatwierdzonym funduszu płac.

III. DZIAŁALOŚĆ SPÓŁDZIELNI.

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność obejmującą:
- budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych,
 - budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, w tym lokalami mieszkalnymi, użytkowymi i garażami,
 - zarządzanie nieruchomościami, które nie są własnością Spółdzielni,
 - działalność społeczno – wychowawczą.

§ 3

Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości.

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
- obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
 - struktury organizacyjnej Spółdzielni uchwalonej przez Radę Nadzorczą,
 - planów rzeczowo-finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - planów remontów oraz planów inwestycyjnych,
 - zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

2. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Wymiar opłat za używanie lokali ustalany jest w oparciu o plan rzeczowo- finansowy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Jeśli jednak w ciągu roku następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów w porównaniu do wcześniej zakładanych, to dokonywana jest korekta planu rzeczowo- finansowego eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
4. Różnica między kosztami a przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym.
5. Zmiany zaliczek na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody użytkowej oraz gazu dokonywane są na podstawie uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni.
6. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody określa regulamin rozliczania centralnego ogrzewania i dostawy ciepłej wody użytkowej.
7. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów poboru zimnej wody określa regulamin rozliczania kosztów poboru wody i odprowadzania ścieków.
8. Koszty zarządzania i administracji ogólnej wyodrębnia się w ewidencji księgowej. Podziału kosztów zarządzania i administracji ogólnej na poszczególne wyodrębnione nieruchomości dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni m² lokali.

§ 4

Inwestycje mieszkaniowe

1. Spółdzielnia prowadzi działalność inwestycyjną poprzez:
 - budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych,
 - budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów,
 - budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,

2. Inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni finansowane są ze środków własnych (w tym uzyskanych z kredytu) i wpłaconych przez przyszłych użytkowników lokali, z którymi Spółdzielnia zawarła umowy o budowę lokali.
3. Przejściowe zaangażowanie środków własnych Spółdzielni (w tym uzyskanych z kredytu) na finansowanie kosztów robót budowlano-montażowych wymaga zajęcia stanowiska przez Radę Nadzorczą.
4. Zasady rozliczania kosztów budowy lokali i ustalania wysokości wkładów budowlanych i mieszkaniowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

IV. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

§ 5

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - udziałowy,
 - zasobów mieszkaniowych,
 - zasobowy,
 - wkładów mieszkaniowych,
 - wkładów budowlanych,
 - wkładów mieszkaniowych- grunty,
 - wkładów garażowych,
 - remontowy,
 - świadczeń socjalnych,
 - społeczno-wychowawczy.
2. Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków Spółdzielni. Wysokość udziału, zasady tworzenia i wykorzystania funduszu udziałowego określa statut Spółdzielni.

Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu zwrotu udziału byłym członkom w terminie ustalonym w statucie, przedawnieniu udziałów, przeznaczeniu funduszu na pokrycie straty bilansowej, w części przekraczającej fundusz zasobowy.

Fundusz udziałowy, wkładów budowlanych i wkładów mieszkaniowych to fundusze własne członków spółdzielni i osób nie będących członkami Spółdzielni, które podlegają zwrotowi przy wystąpieniu ze spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
3. Fundusz zasobów mieszkaniowych tworzony jest z następujących tytułów:
 - wartości umorzonych przez budżet państwa kredytów mieszkaniowych wykorzystywanych w latach ubiegłych na budowę mieszkań,

- nieodpłatnie otrzymanych zasobów mieszkaniowych, w tym w wartości otrzymanej bonifikaty udzielonej przez Urząd Miasta w związku z przekształceniem praw wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności,
- aktualizacji zwiększającej wartość początkową zasobów mieszkaniowych.

Fundusz zasobów mieszkaniowych pomniejsza się o:

- przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności w części sfinansowanej funduszem zasobowym,
- umorzenie środków trwałych zasobów mieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobów mieszkaniowych stanowiących zasoby mieszkaniowe,
- zwrot umorzenia do banku w kwocie nominalnej w przypadku przekształcenia prawa mieszkania w odrębną własność,
- przekazanie nieodpłatnie zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury na podstawie uchwał walnego Zgromadzenia,
- likwidację, sprzedaż środków trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe, decyzje podejmuje Walne Zgromadzenie,
- zmniejszenie wartości gruntów własnych w związku z przekształceniem na własność odrębną spółdzielczych lokatorskich lub własnościowych praw do lokali,
- wartość gruntu wyliczona wielkością udziału lokalu w nieruchomości.

4. Fundusz zasobowy powstaje z:

- wpłat wpisowego dokonanych przez członków,
- przedawnionych lub umorzonych zobowiązań Spółdzielni,
- wpłat nadwyżki bilansowej, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków
- nieodpłatnego przejęcia środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
- pozostałych zwiększeń na podstawie odrębnych przepisów.

Fundusz zasobowy pomniejsza się o:

- równowartość środków trwałych przekazanych nieodpłatnie,
- odpisanie środków trwałych w budowie w ciężar funduszu na podstawie decyzji organów określonych statutem,
- pokrycie straty bilansowej Spółdzielni, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków,
- finansowanie inwestycji wchodzących w skład majątku członków Spółdzielni, służących do wspólnego korzystania przez mieszkańców zasobów mieszkaniowych,
- finansowanie budowy lokali dla własnych potrzeb spółdzielni, w tym lokali na siedziby i warsztaty administracji.

5. Fundusz remontowy Spółdzielni tworzy się z:

- odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami, mieszkaniowymi – wysokość tych odpisów ustala Zarząd Spółdzielni, a następnie zatwierdza Rada Nadzorcza,
- uzyskanych przez Spółdzielnię odszkodowań ubezpieczeniowych z tytułu szkód w zasobach mieszkaniowych,
- przekazanej nadwyżki bilansowej.

6. Środki funduszu remontowego przeznacza się na:

- finansowanie kosztów remontów zasobów, mieszkaniowych ujętych w planie remontów zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą,
- pokrywanie odszkodowań regresowych wypłaconych członkom za szkody, powstałe w lokalu mieszkalnym z przyczyn niezależnych od członków.

Środki funduszu remontowego przeznaczone są na finansowanie kosztów remontów w skali całych zasobów mieszkaniowych.

Nie wykorzystane środki funduszu remontowego przechodzą na rok następny.

Zasady dysponowania środkami określa regulamin funduszu remontowego.

7. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony jest z:

- corocznego odpisu podstawowego naliczonego w stosunku do przeciętnej liczby zatrudnionych pracowników,
- odpłatności pracowników za korzystanie z usług socjalnych,
- odsetek od środków na rachunku bankowym funduszu,
- odsetek od pożyczek udzielonych pracownikom,
- innych wpływów.

Zasady dysponowania środkami funduszu świadczeń socjalnych określa regulamin zakładowego funduszu świadczeń socjalnych.

8. Fundusz społeczno-wychowawczy tworzony jest z:

- wpłat członków Spółdzielni dokonywanych w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą,
- opłat uczestników niebędących członkami Spółdzielni za udział w imprezach i akcjach oraz kółkach zainteresowań,
- dobrowolnych wpłaty członków, instytucji kulturalnych i sponsorów,
- części nadwyżki bilansowej przekazanej na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

Zasady dysponowania środkami funduszu społeczno-wychowawczego określa regulamin funduszu społeczno-wychowawczego.

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Działdowie 22 września 2015r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....
Jelcy Jankowski

.....
Marek Krawiec