

Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej obowiązujący w Spółdzielni Mieszkaniowej w Łambinowicach

Rozdział I Podstawa prawna

§ 1

Działalność finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej określona jest w:

1. Ustawie z dnia 16 września 1982r – Prawo Spółdzielcze Dz.U. z 1995r Nr 54 z ostatnią zmianą Dz.U.Nr 4 poz. 27 z 2001r
2. Ustawie z 15.12.2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych z ostatnią zmianą z dnia 14.06.2007r Dz.U. Nr 125 poz. 873
3. Ustawie z dnia 30.11.1995 o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych z późniejszymi zmianami
4. Ustawa z dnia 29 września 1994r o rachunkowości z późn. zmianami
5. Ustawach podatkowych
6. Ustawie o ubezpieczeniach społecznych
7. Ustawie budżetowej
8. Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej
9. Regulaminach wewnętrznych

Rozdział II Rzeczowy majątek trwały i fundusze Spółdzielni

§ 2

1. Majątek trwały Spółdzielni stanowią:
 - 1) wartości niematerialne i prawne w tym programy komputerowe
 - 2) grunty własne
 - 3) prawa wieczystego użytkowania gruntów
 - 4) środki trwałe
2. Prawa wieczystego użytkowania gruntów i środki sfinansowane funduszem zasobowym, wkładami mieszkaniowymi i wkładami budowlanymi stanowią zasoby mieszkaniowe i podlegają umorzeniu
Pozostałe środki trwałe jak wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe nie sfinansowane w/w funduszami nie stanowią zasobów mieszkaniowych i podlegają amortyzacji. Grunty własne nie podlegają umorzeniu ani amortyzacji.

§ 3

1. Remonty środków trwałych są finansowane:
 - 1) zasoby mieszkaniowe stanowiące lokale mieszkalne i użytkowe własne i obce oraz infrastruktura z odpisów na fundusz remontowy oraz innych źródeł zwiększających fundusz remontowy.
 - 2) remonty środków trwałych nie stanowiące zasobów mieszkaniowych obciążają bezpośrednio koszty działalności bieżącej lub są rozliczane w czasie jako rozliczenia międzyokresowe.

- 3) docieplanie ścian budynków i stropodachów może być finansowane funduszem remontowym pochodzącym z odpisów lub innych źródeł w przypadku, gdy w opinii rzeczoznawcy budowlanego docieplanie stanowi remont budynku, zgodnie z pismem Min.Fin. z dnia 28.06.2006r (Informacje i Komunikaty 6-7/2006) Finansowanie pochodzi z odpisów danej nieruchomości lub z funduszu wspólnego.
- 4) w przypadku zakwalifikowania przez rzeczoznawcę robót dociepleniowych jako modernizacja, nakłady te zwiększają wartość budynku i są finansowane z funduszu zasobowego wolnych środków, funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz środków wpłaconych przez użytkowników lokali posiadających odrębną własność w danej nieruchomości.
- 5) modernizacja zasobów powiększa wartość środków trwałych i jest finansowana z funduszu wkładów mieszkaniowych, budowlanych i funduszu zasobowego obrotowego przeznaczonego na fundusz zasobowy w środkach trwałych.

§ 4

Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze:

- 1) udziałowy
- 2) zasobowy
- 3) zaliczkowy wkładów mieszkaniowych i budowlanych
- 4) wkładów mieszkaniowych i budowlanych
- 5) fundusz przeceny i waloryzacji wkładów
- 6) zmniejszenia funduszy z tytułu umorzeń zasobów
- 7) na remonty zasobów mieszkaniowych
- 8) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych
- 9) na wynagrodzenia
- 10) inne fundusze celowe wg uchwał Walnego Zgromadzenia

Rozdział III.

Gospodarka funduszami i finansowanie działalności Spółdzielni

§ 5

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Działalność statutowa Spółdzielni może obejmować zadania wymienione w § 3-6 Statutu Spółdzielni.
3. Spółdzielnia pokrywa swoje koszty osiąganymi przychodami na zasadzie działalności bezwynikowej. Nadwyżki z całości przychodów nad kosztami i odwrotnie przechodzą jako rozliczenia międzyokresowe na następny rok.

§ 6

Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi oraz pożyczkami do wysokości nie przekraczającej

najwyższą sumę zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

§ 7

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie planów gospodarczo – finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 8

Fundusze zasadnicze

1. Fundusz udziałowy

1) tworzy się z tytułu:

- wpłat udziałów członkowskich w wysokości określonej w statucie Spółdzielni

2) wydatkowanie:

- zwrot udziałów po ustaniu członkostwa. Udziały nie podlegają waloryzacji.

2. Fundusz zasobowy

A. Finansujący środki trwałe (zasoby):

1) tworzy się z tytułu:

- umorzenia kredytów na mieszkania lokatorskie
- nieodpłatne otrzymanie zasobów mieszkaniowych
- przeceny środków trwałych (fundusz aktualizacji zasobów)
- wyksięgowanie umorzeń mieszkań sfinansowanych funduszem, przeniesionych z praw lokatorskich na własność odrębną, przy księgowaniu umorzeń bieżących na tym funduszu.

2) zmniejszenie funduszu

- na nieodpłatne przekazanie zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia
- na zwrot do PKO kwot z tytułu cofnięcia kredytów po przeniesieniu prawa lokatorskiego na własność odrębną, lub uzyskania mieszkania wolnego w sensie prawnym po zwolnieniu przez członka posiadającego prawo lokatorskie.
- na odpis umorzenia zasobów mieszkaniowych sfinansowanych umorzonymi kredytami (jeżeli nie przyjęto w ZPK zasady umorzeń zasobów na wspólnym koncie umorzenie zasobów)
- wyksięgowanie wartości początkowej lokalu mieszkalnego sfinansowanego funduszem zasobowym w związku z przeniesieniem praw lokatorskich na własność odrębną.

B. Finansujący środki obrotowe (wolne środki)

1) tworzy się z tytułu:

- wpłat wpisowego przez członków
- różnicy kwot uzyskanych z ustanowienia własności odrębnej lokalu wypłaconej poprzedniemu użytkownikowi a wyższą kwotą, otrzymaną wg wartości przetargowej od następnej osoby
- różnicy z tyt. wygaśnięcia praw własnościowych wypłaconej wg wartości rynkowej poprzedniemu użytkownikowi a wyższą kwotą, otrzymaną wg wartości przetargowej od następnej osoby
- wpłat z tytułu zbycia prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego uprzednio sfinansowanego środkami własnymi Spółdzielni

- nadwyżki na całokształcie działalności lub z podziału zysku
 - innych wpływów środków obrotowych wg decyzji Zarządu Spółdzielni
- 2) wydatkowanie funduszu
- na zasilenie funduszu remontowego
 - na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi nie znajdujące pokrycia w najbliższym czasie w opłatach eksploatacyjnych
 - na zakupy inwestycyjne
 - na pokrycie nakładów inwestycji wstrzymanych
 - pokrycie strat bilansowych na innej działalności gospodarczej określonej w statucie wg uchwały Walnego Zgromadzenia (jeżeli Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą)
 - na inne wydatki wg decyzji właściwych organów samorządowych Spółdzielni (Rada Nadzorcza, Walne Zgromadzenie)

3. Fundusz zaliczkowych wkładów mieszkaniowych i budowlanych

- 1) tworzy się z tytułu:
- wpłat zaliczek przez przyszłych użytkowników lokali mieszkalnych lub użytkowych w okresie budowy
- 2) wydatkowanie funduszu
- przeznaczenie zaliczek na wkład mieszkaniowy lub budowlany po rozliczeniu kosztów budowy
 - zwrot zaliczek nie wykorzystanych na budowę lokali w kwocie nominalnej bez waloryzacji
 - przeniesienie na pokrycie kosztów budowy lokali stanowiących odrębną własność po zakończeniu budowy

4. Fundusz wkładów mieszkaniowych na mieszkania lokatorskie

- 1) tworzy się z tytułu:
- wpłat wkładów przez członków na mieszkania finansowane z KFM
 - waloryzacji wkładów w wyniku przeceny zasobów mieszkaniowych
 - waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokali
 - wyksięgowanie umorzeń przy przeniesieniu praw na własność odrębną w przypadku księgowania umorzeń bieżących w ciężar tego funduszu
 - wartość wykonanych robót adaptacyjnych powiększających powierzchnię mieszkań na prawach lokatorskich
- 2) wydatkowanie funduszu
- umorzenie wartości funduszu na skutek zużycia budynku (jeżeli nie ustalono w ZPK ewidencji umorzeń na wspólnym koncie umorzenie zasobów)
-
- nieodpłatne przekazanie infrastruktury przy budynkach sfinansowanych wkładami mieszkaniowymi
 - wypłata zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokalu wg wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa

- przeznaczenie wkładu mieszkaniowego na zmniejszenie wartości zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa lokatorskiego na własność odrębną lokali.
- przeznaczenie części wkładu na sfinansowanie mienia Spółdzielni po przeniesieniu praw na odrębną własność lokali.

5. Fundusz wkładów budowlanych na mieszkania własnościowe

1) tworzy się z tytułu

- wniesienia własnej pracy lub wykonania we własnym zakresie adaptacji lokali mieszkalnych lub użytkowych z części pomieszczeń ogólnych
- waloryzacji wkładu budowlanego z tytułu przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych
- waloryzacji wkładów budowlanych w związku z wygaśnięciem prawa do lokalu (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni)
- przeniesienie dotychczas posiadanego wkładu mieszkaniowego na wkład budowlany w związku z przekształceniem prawa lokatorskiego na własnościowe lokali w budynku położonym na obcym gruncie do 31.12.2010r
- wyksięgowanie umorzeń przy przeznaczeniu na własność odrębną lokali w przypadku ewidencjonowania umorzeń w ciężar tego funduszu.

2) wydatkowanie funduszu

- umorzenie funduszu na skutek zużycia budynku (w przypadku gdy umorzenia bieżące mieszkań nie są księgowane na wspólnym koncie zmniejszenia funduszy z tyt.umorzeń)
- wypłata zwaloryzowanych wkładów wg wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa w związku z wygaśnięciem praw własnościowych
- nieodpłatne przekazanie infrastruktury przy budynkach sfinansowanych wkładami budowlanymi
- przeniesienie domów jednorodzinnych i mieszkań własnościowych na własność odrębną lokali
- przeznaczenie na fundusz zasobowy infrastruktury sfinansowanej funduszem wkładów budowlanych po przeniesieniu lokali na własność odrębną

6. Fundusz przeceny i waloryzacji wkładów

A. Fundusz aktualizacji środków trwałych i waloryzacji wkładów

1) Tworzy się z tytułu:

- przeceny środków trwałych nie stanowiących zasobów mieszkaniowych na podstawie przepisów o powszechnej przecenie środków trwałych
- przeniesienia własności lokali na własność odrębną z tytułu waloryzacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych uprzednio zwaloryzowanych mieszkań z ruchu ludności

2) Zmniejsza się z tytułu:

- przeceny urzędowej zmniejszającej wartość środków trwałych niemieszkaniowych różnicy między wartością zwaloryzowanych wkładów mieszkaniowych i budowlanych w wypadku wygaśnięcia praw lokatorskich i własnościowych wypłacanych dla zwalnających lokale a wyższymi kwotami

wpłacanymi przez następne osoby przy ustanawianiu praw odrębnej własności lokali.

- waloryzacja wkładów na zwolnione lokale z ruchu ludności

B. Fundusz obrotowy różnic waloryzacji wkładów

1) Tworzy się z tytułu:

- różnic waloryzacji wkładów wg wartości rynkowej za zwolnione lokale i ustanowienie praw własności odrębnej za wyższe kwoty wg wartości przetargowej

2) zmniejsza się z tytułu:

- przeznaczenia na fundusz remontowy (na nieruchomości lub wspólny)
- pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi
- inne cele wg decyzji właściwych organów samorządowych

7. Zmniejszenie funduszy z tytułu umorzeń zasobów mieszkaniowych

W przypadku określenia w ZPK księgowania umorzeń bieżących zasobów mieszkaniowych na wspólnym w/w koncie(zamiast na kontach funduszu zasobowego i wkładów) występują:

1) Zmniejszenie funduszu z tytułu:

- bieżących naliczeń umorzeń zasobów
- otrzymania umorzeń nieodpłatnego przyjęcia zasobów mieszkaniowych (infrastruktury)

2) Zwiększenia funduszu z tytułu:

- przeniesienia umorzeń lokali na własność odrębną
- przekazania nieodpłatnego zasobów mieszkaniowych i infrastruktury wraz z ich umorzeniami

8. Fundusz na remonty tworzony jest i wydatkowany wg zasad określonych w Regulaminie tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.

9. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony i wydatkowany jest zgodnie z Ustawą z dnia 4 marca 1994 roku o Zakładowym Funduszu Świadczeń Socjalnych (tj z 1996r D.U. Nr 70, poz. 335 z późn. Zmianami na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni)

10. Fundusz na wynagrodzenia

Spółdzielnia ustala samodzielnie wielkość środków na wynagrodzenia wg planu gospodarczo-finansowego zatwierdzanego corocznie przez Radę Nadzorczą.

Szczegółowe zasady gospodarowania funduszem określa odrębny regulamin.

Rozdział IV.

Działalność operacyjna gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 9

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.

Bilans Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie

Działalnością Spółdzielni jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Koszty i przychody eksploatacji są prowadzone wg nieruchomości. Jednostką kalkulacyjną jest powierzchnia lokali zł/1m². Wynik: Nadwyżka lub niedobór przechodzi na rok następny.

1. Podstawowa działalność Spółdzielni:

- inwestycje mieszkaniowe
- eksploatacja lokali mieszkalnych i użytkowych własnych i obcych
- gospodarka mediami
- grupa remontowo-konserwacyjna
- kotłownia, hydrofornia i oczyszczalnia własna

2. Inna działalność gospodarcza Spółdzielni:

- sprzedaż usług w zakresie dostawy ciepła, wody i odbiór ścieków z własnych urządzeń (nadwyżki)

3. Koszty dostawy mediów są rozliczane:

- woda i ścieki wg liczników lub osób rozliczane w okresach półrocznych. Wynik przechodzi na okres następny.

- c.o. wg powierzchni poprzez porównywanie sprzedaży zaliczkowej i kosztami rzeczywistymi. Wynik rozliczany po zakończeniu sezonu. Sezon ustalony od 01.X do 30.IX.

- wywóz nieczystości stałych wg ilości osób zamieszkałych. Wynik przechodzi do rozliczenia na rok następny.

- sprzedaż usług z tyt. wody i ścieków rozliczany jest kwartalnie. Wynik stanowi dochód Spółdzielni.

Dla lokali użytkowych w najmie obciążenia użytkowników wynikają z umów indywidualnych.

4. Koszty grup remontowych rozliczane są kwartalnie na poszczególne rodzaje działalności wg roboczogodziny.

5. Koszty ogólne komórek Zarządu rozliczane są na poszczególne rodzaje działalności wg struktury sprzedaży kwartalnie i rzeczwiście na koniec roku.
6. Na wynik całokształtu działalności Spółdzielni składają się:
 - koszty i przychody: w tym
 - koszty i przychody finansowe
 - koszty i przychody operacyjne
 - pozostałe koszty i przychody operacyjne
 - straty i zyski nadzwyczajne
7. Wyniki z całokształtu działalności stanowiące nadwyżkę lub niedobór przychodów w stosunku do kosztów przechodzą do rozliczenia na rok następny poprzez „rozliczenie międzyokresowe kosztów” bez przeksięgowania w roku następnym.
8. Klasyfikacja nadwyżek i niedoborów do celów podatku dochodowego od osób prawnych jest dokonywana na podstawie ustawy z 15.02.1992r o podatku dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem urzędowych wyjaśnień Ministerstwa Finansów i Izb Skarbowych.
Podatek dochodowy od osób prawnych „na innej działalności gospodarczej” obciąża zysk na tej działalności w danym roku pod datą 31 grudnia poprzez konto „rozliczenie wyniku”

Rozdział V. Działalność inwestycyjna Spółdzielni

§ 10

1. Działalność inwestycyjna Spółdzielni obejmuje:
 - nakłady na inwestycje mieszkaniowe prawa lokatorskiego z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
 - nakłady na inwestycje budowy lokali mieszkalnych i użytkowych wraz z infrastrukturą dla ustanowienia własności odrębnej ze środków przyszłych użytkowników
 - nakłady na inwestycje lokali mieszkalnych i użytkowych z przeznaczeniem na sprzedaż i najem.
 - inwestycje budowlane na potrzeby własne administracyjno-biurowe
2. Nakłady na inwestycje obejmują koszty przygotowania dokumentacji, robót budowlano-montażowych i obsługi inwestorskiej własnej i obcej. Koszty obsługi inwestorskiej własnej stanowią wyodrębnioną komórkę obsługi inwestorskiej wraz z narzutem kosztów ogólnych komórek funkcjonalnych Zarządu.

Rozdział VI. Rachunkowość Spółdzielni

§ 11

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość wg zasad określonych w przepisach ustawy z 29.09.1994r o rachunkowości z późniejszymi zmianami.
2. Ewidencja księgowa jest prowadzona wg ZPK zatwierdzonego przez Zarząd Spółdzielni.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu przez Radę Nadzorczą wg zasad określonych w art. 46 § 1 pkt 2a ustawy Prawo Spółdzielcze.

4. Sprawozdanie finansowe podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie na podstawie przepisów art. 38 § 1 pkt 2 ustawy Prawo Spółdzielcze łącznie z zatwierdzeniem wyniku:
- 1) na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi i z nią związanymi:
 - pozostałymi kosztami i przychodami operacyjnymi
 - kosztami i przychodami finansowymi
 - stratami i zyskami nadzwyczajnymi
 - 2) Wyniki te stanowiące nadwyżkę lub niedobór przechodzą do rozliczenia na rok następny jako rozliczenie międzyokresowe kosztów lub przychodów na podstawie przepisów art. 6 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych po potrąceniu należnego podatku dochodowego od osób prawnych na koncie rozliczeń międzyokresowych.

Rozdział VII. Ustalenia końcowe

§ 12

1. Regulamin podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą
2. Regulamin obowiązuje od dnia 09.01.2009

Zatwierdzono:

Uchwałą R.N. Nr.2/2009

Protokół z dnia.09.01.2009

Sekretarz R.N.

Przewodniczący R.N.

Opinia Radcy Prawnego