

REGULAMIN

gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej w Wasilkowie.

Postanowienia ogólne.

§ 1.

1.1. Regulamin gospodarki finansowej określa zasady tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasady gospodarki finansowej Spółdzielni.

1.2. Podstawa prawna Regulaminu:

- ustawa z dn. 16.09.1982r - Prawo Spółdzielcze z późniejszymi zmianami (Dz.U. nr.10 poz.210, Dz.U. nr.54 poz.288 z 1995r - tekst jednolity),
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Wasilkowie,
- przepisy prawne w zakresie finansowania inwestycji mieszkaniowych budownictwa spółdzielczego,
- przepisy prawne dotyczące opodatkowania osób prawnych,
- ustawa budżetowa - dotacje,
- ustawa o Rachunkowości z dn.29.09.1994r.
- regulaminy o poszczególnych funduszach.

Działalność gospodarcza.

§ 2.

2.1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą samodzielnie na zasadach rozrachunku gospodarczego.

2.2. Działalność Spółdzielni finansowana jest z:

- środków własnych
- kredytów bankowych
- dotacji

2.3. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie planów gospodarczo-finansowych, zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 3.

3.1. Działalność gospodarcza Spółdzielni obejmuje:

- gospodarke zasobami mieszkaniowymi GZM
- grupy konserwacyjne GZM
- kotłownia
- koszty ogólne komórek obsługi (zarządu)

- działalność inwestycyjna
- inne zgodnie ze Statutem.

§ 4.

4.1. Działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmuje:

- eksploatację lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży i terenów,
- dostawę energii ciepłej,
- dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
- działalność społeczno-wychowawczą,

4.2. Podstawowe koszty stanowią:

- wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia,
- zużycie materiałów i przedmiotów,
- energia elektryczna, c.o. i c.w.
- zużycie wody i kanalizacja,
- wywóz nieczystości,
- odpisy na fundusze,
- pozostałe koszty (czynsze, podatki od nieruchomości, opłaty, terenowe, ubezpieczenia, itp.)
- część kosztów zarządu,
- koszty działalności społeczno-wychowawczej.

4.3. Dochodami na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- opłaty lokatorów za użytkowanie mieszkań,
- opłaty za najem lokali użytkowych,
- opłaty za energię ciepłą,
- opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
- opłaty za dzierżawę terenów, reklamy, itp.,
- dotacje na pokrycie kosztów dostawy energii ciepłej,
- pozostałe przychody operacyjne oraz przychody finansowe związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi (odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat za użytkowanie lokali, odsetki od środków finansowych na rachunkach bankowych, itp.).

4.4. Rozliczenie kosztów i dochodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi polega na porównaniu rocznych kosztów z rocznymi dochodami odrębnie dla poszczególnych elementów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, określonych w ust. 4.1. Różnica przechodzi do rozliczenia w roku następnym jako rozliczenie międzyokresowe kosztów.

§ 5.

5.1. Fakturowanie usług na rzecz obcych zleceńodawców dokonywane jest według stawek zatwierdzonych przez Zarząd.
Fakturowanie usług na cele własne dokonywane jest według stawek zatwierdzonych przez Zarząd Spółdzielni na poziomie kosztów własnych.

§ 6.

6.1. Koszty działalności grup konserwatorskich GZM rozliczane są fakturami na rzecz remontów zasobów mieszkaniowych Spółdzielni i usług lokatorskich. Odchylenia między kosztami a wartością sprzedaną odnoszone są na fundusz remontowy.

§ 7.

7.1. Kotłownia własna prowadzi swoją działalność jako odrębna komórka organizacyjna Spółdzielni dla której odrębnie ewidencjonuje się koszty.

§ 8.

8.1. Koszty działalności sprzętowo-transportowych na cele własne są fakturowane na poziomie kosztów własnych wg. stawek za "km" lub "godziny". Odchylenia między kosztami a wartością sprzedaną odnoszone są w ślad za sprzedażą.

§ 9.

9.1. Komórki obsługi ogólnej (Zarządu) prowadzą swoją działalność jako komórka organizacyjna Spółdzielni, dla której odrębnie ewidencjonuje się koszty.

9.2. Koszty Zarządu odnoszone są w koszty innych komórek organizacyjnych według zasad i wskaźników zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą i zatwierdzonych w rocznym planie finansowo-gospodarczym.

9.3. Koszty Zarządu mogą być rozliczane na:

- działalność inwestycyjną realizowaną przez obce jednostki
- działalność usług niematerjalnych komórek obsługi ogólnej (różne opłaty)
- działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi
- działalność grup konserwacyjnych
- działalność produkcji pomocniczej (kotłownie własne, itp.)
- inne działalności wynikające ze Statutu Spółdzielni.

§ 10.

10.1. Działalność inwestycyjna Spółdzielni obejmuje:

- nakłady na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe rozliczane według zasad określonych w przepisach prawnych w sprawie finansowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego oraz Regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.
- nakłady na inwestycje niemieszkaniowe finansowane z własnych środków pochodzących z odpisów amortyzacyjnych, wolnych środków uzyskanych z tytułu przekształcenia prawa do lokalu i innych wolnych środków.

10.2. W przypadku realizacji inwestycji własnymi siłami nie obciąża się ich kosztami Zarządu.

10.3. Spółdzielnia może wydzielać własną działalność obsługi inwestycji. Koszty obsługi obejmują: Wynagrodzenia i narzuty pracowników przygotowania, realizacji i nadzoru inwestycji, utrzymanie biur, czynsze, opłaty pocztowe i telekomunikacyjne, opracowania ogólnodokumentacyjne itp. Koszty obsługi inwestycyjnej obciążają nakłady bezpośrednio inwestycji realizowanych. Działalność obsługi inwestycyjnej nie obciążona jest kosztami ogólnymi zarządu.

§ 11.

11.1. Straty i zyski nadzwyczajne rozliczane są na końcu roku następująco:

- na konto rozliczeń międzyokresowych 647, w przypadku gdy związane są z działalnością eksploatacyjną GZM.
- na konto funduszu remontowego w przypadku, gdy związane są z działalnością grup konserwatorskich na cele własne.
- na konto zysku bilansowego w przypadku, gdy związane są z usługami na rzecz obcych zleceniodawców.
- na zwiększenie lub zmniejszenie nakładów inwestycyjnych mieszkaniowych w przypadku, gdy związane są z działalnością inwestycyjną mieszkaniową.

11.2. Decyzję w sprawie odpisywania nakładów na straty podejmuje Zarząd Spółdzielni w ramach zwykłego zarządzenia.

11.3. Straty bilansowe pokrywane są w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych w kolejności ustalonej w Statucie.

11.4. Zyski bilansowe przeznaczone są na odpisy obowiązkowe rozliczeń z budżetem i w dalszej kolejności według postanowień prawa spółdzielczego (ustawa o podatkach dochodowym od osób prawnych)

Zysk pozostający do dyspozycji Spółdzielni może być przeznaczony według wniosku Zarządu na:

- fundusz zasobowy
- fundusz na remonty i konserwacje
- fundusz socjalny

Decyzję o podziale zysku podejmuje Zebranie Przedstawicieli przy zatwierdzeniu bilansu (art.38 Ustawy).

Fundusze zasadnicze.

§ 12.

12.1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze zasadnicze:

- Fundusz udziałowy
- Fundusz zasobowy
- Fundusz zasobów mieszkaniowych
- Fundusz wkładów:
 - a/.mieszkaniowych
 - b/.budowlanych
 - c/.garażowych
 - d/.fundusz zaliczek na poczet wkładów.

12.2. Fundusz udziałowy powstaje z wpłat udziałów przez członków Spółdzielni w wysokości określonej w Statucie. Fundusz udziałowy może być przeznaczony na pokrycie straty bilansowej Spółdzielni. Zasady i terminy wpłat udziałów byłym członkom określa Statut.

12.3. Fundusz zasobowy tworzy się z następujących tytułów:

- wpisowe wnoszone przez członków w wysokości określonej w Statucie i nie podlegające zwrotowi w przypadku ustania członkostwa.
- równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych sfinansowanych ze środków na inwestycje niemieszkanie.
- wartości otrzymanego nieodpłatnie majątku stanowiącego zasoby niemieszkanie.
- część wolnych środków powstałych z przekształcenia prawa lokatorskiego na własnościowe i innych wolnych środków z tytułu uzyskanej nadwyżki na zmianach statusu praw mieszkań lokatorskich i wolnych w sensie prawnym.
- nadwyżką bilansową w wysokości określonej Uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków.

Fundusz zasobowy zmniejsza się o:

- umorzenie środków trwałych niemieszkalnych
- wartość przekazanych, sprzedanych lub zlikwidowanych środków trwałych niemieszkalnych
- straty bilansowe w wysokości określonej Uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków.

Aktualizację wyceny środków trwałych niemieszkalnych rozlicza się poprzez odrębne konto - fundusz rezerwowy z aktualizacji środków trwałych nienależących do zasobów mieszkaniowych.

12.4. Fundusz zasobów mieszkaniowych tworzy się z następujących tytułów:

- umorzenie kredytów lokatorskich przez budżet państwa i ich rewaluację (nie dotyczy odsetek wykupionych przez budżet państwa w okresie spłaty)
- wartość nieodpłatnie otrzymanych budynków mieszkalnych
- wartość modernizacji budynków mieszkalnych w części sfinansowanej dotacją budżetową
- wartość lokali własnych Spółdzielni stanowiących zasoby mieszkaniowe i ich rewaluację

Fundusz zasobów mieszkaniowych zmniejsza się o:

- deprecjację zasobów mieszkaniowych w części odniesionej na fundusz zasobów mieszkaniowych.
- spłatę umorzenia kredytu lokatorskiego z tytułu przekształcenia prawa do lokalu.

12.5. Fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych powstają z wpłat członków oraz wkładów pracy własnej i materiałów. Wielkość wkładów, jakie obowiązani są wносить członkowie, określają odrębne zasady (wpłaty jednorazowe, spłaty kredytów). Wkład mieszkaniowy i budowlany jest przeznaczony na finansowanie budowy mieszkań i lokali użytkowych. Wkład budowlany jest wnoszony w formie zaliczki płatnej przed zamieszkaniem i rat płatnych po zamieszkaniu w przydzielonym lokalu. W razie uzyskania przez Spółdzielnię umorzeń części kredytu przez Bank, członkowie zwolnieni są z obowiązku wpłaty tej części wkładu budowlanego, która odpowiada kwocie umorzenia kredytu. Umorzona część należności z tytułu rat wkładu zaliczona jest na wkład budowlany członka. Wkład mieszkaniowy dotyczy mieszkań lokatorskich, na które członek Spółdzielni obowiązany jest wnieść przed zamieszkaniem i spłaty kredytu. Wkład ten podlega aktualizacji do wkładu obowiązującego w nowym budownictwie, w myśl postanowień art. 218 & 3 Prawa Spółdzielczego

(ustawa z 16.09.1982r. Dz.U.nr.54, poz.288).

Do funduszu finansującego majątek trwały, zaliczany jest także fundusz wkładów garażowych, pochodzący od członków, a przeznaczony na sfinansowanie w całości kosztów budowy garaży.

Umorzenie i rozliczenie wkładu garażowego są analogiczne do wkładu budowlanego (art.239 Prawa Spółdzielczego).

Fundusz wkładów zaliczkowych powstaje z wpłat członków na nowo budowane budynki, po zakończeniu inwestycji wkłady są odpowiednio przenoszone na wkłady budowlane lub mieszkaniowe.

Środki funduszu gromadzone są na odrębnym rachunku bankowym.

Rozliczenie z tytułu wkładów i równowartości spółdzielczego

prawa do lokalu są określone w Prawie Spółdzielczym i w

Statucie Spółdzielni (art.213-239 Dz.U. 54 poz.288).

Szczegółowe zasady rozliczeń wkładów określa Regulamin rozliczeń wkładów.

Fundusze celowe.

§ 13.

13.1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:

- fundusz na remonty i konserwacje (art.209 § 5)
- fundusz na spłatę kredytów długoterminowych
- fundusz socjalny

13.2. Podstawowe źródła tworzenia funduszu na remonty i konserwacje:

- odpisy od lokali mieszkalnych i użytkowych obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości ustalonej w planie finansowo-gospodarczym i pozycjach opłat eksploatacyjnych ustalonych Uchwałą Rady Nadzorczej.
 - odszkodowania uzyskane od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych.
 - kwoty uzyskane od wykonawców z tytułu wad i usterek.
 - kwoty z tytułu obciążeń lokatorów po zwolnieniu lokali za zużycie urządzeń sanitarnych i odnowienia lokali.
 - dotacje na pokrycie kosztów remontów.
 - część nadwyżki wolnych środków z tytułu przekształceń praw lokatorskich na własnościowe.
 - nadwyżka dochodów nad kosztami własnych jednostek wykonawstwa remontowego.
 - nadwyżka bilansowa zgodnie z Uchwałą Zebrania Przedstawicieli
 - inne zwiększenia według decyzji Zarządu i Rady Nadzorczej.
- Środki funduszu remontowo-konserwacyjnego przeznaczone są na:
- finansowanie kosztów remontów, modernizacji i konserwacji

- spłatę kredytów zaciągniętych na remonty i modernizację zasobów mieszkaniowych
- pokrycie regresów ubezpieczeniowych
- pokrycie nadwyżki ~~na~~ kosztów nad dochodami własnych jednostek wykonawstwa remontowego
- sfinansowanie zwiększenia wkładów mieszkaniowych z tytułu różliczenia modernizacji zasobów na zwiększenie wartości środków trwałych (np. termomodernizacja)
- pokrycie straty bilansowej zgodnie z Uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków
- inne według decyzji Zarządu i Rady Nadzorczej.

Nie wykorzystane lub przekro²szone środki Funduszu remontowego przechodzą na następny rok.

Szczegółowe zasady gospodarki Funduszem remontowym określa odrębny regulamin.

13.3. Fundusz na spłatę kredytów i pożyczek długoterminowych służy do naliczeń rat kredytu i odsetek na mieszkania lokatorskie i własnościowe.

13.4. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszem socjalnym określają odrębne przepisy i Regulamin wewnętrzny Spółdzielni (ustawa z dn. 21 listopada 1996r. Dz.U. nr. 147 poz. 686 z 17.12.1996r).

13.5. Spółdzielnia ustala samodzielnie wielkość środków na wynagrodzenia, a także określa zasady wynagradzania z zachowaniem przepisów o zakładowym systemie wynagradzania i układem zbiorowym pracy.

Postanowienia końcowe.

§ 14.

14.1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość według zasad określonych w odrębnych przepisach - ustawa z 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz.U. 121 poz. 591)

14.2. Bilans Spółdzielni podlega zatwierdzeniu na Walnym Zgromadzeniu Członków (art. 38)

14.3. Regulamin obowiązuje od dnia ... 1. stycznia 1997r.

14.4 Niniejszy Regulamin został zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu 12.08.1997r. protokół nr. 4/97.

Przewodniczący R.N.

Sekretarz R.N.

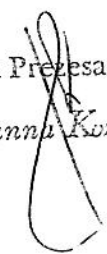
Zarząd



RADA NADZORCZA
przy Spółdzielni Mieszkaniowej
w Wasilkowie

Z-ca Prezesa Zarządu

Joanna Kozakiewicz



PREZES ZARZĄDU
Czesław Szewabowicz



UCHWAŁA

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Wasilkowie
podjęta na posiedzeniu Rady w dniu 19.03.2009r.

w sprawie regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Wasilkowie

Na podstawie § 111 pkt. 4 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Wasilkowie uchwała:

Aneks Nr 1 do Regulaminu gospodarki finansowej

o następującym brzmieniu:

§ 1.

W § 1 postanowienia ogólne zmienia się podstawę prawną pkt. 1.2., który otrzymuje brzmienie:

- Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2002 r., Nr 76, poz.694 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
- Ustawy podatkowe a zwłaszcza ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych, podatku od nieruchomości, podatku od towarów i usług),
- Statut Spółdzielni.

§ 2.

Aneks niniejszy wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej