

A

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko - Własnościowa
"ZACHĘTA"
ul. Fieldorfa 16A, 71-075 SZCZECIN
NIP 852-000-18-20
tel. 48-48-901

REGULAMIN

ZASAD GOSPODARKI FINANSOWEJ

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO- WŁASNOŚCIOWEJ „ZACHĘTA” W SZCZECINIE

TWORZENIE I GOSPODAROWANIE FUNDUSZAMI
ORAZ ZASADY GOSPODARKI FINANSOWEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Rozdział I

Podstawa prawna

§1

Działalność finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej określona jest w:

1. ustawie z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zmianami),
2. ustawie z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2003r. nr 119, poz. 1116 z późn. zmianami),
3. ustawie z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002r. nr 76, poz. 694 z późn. zmianami),
4. statucie Spółdzielni Mieszkaniowej,
5. regulaminach wewnętrznych,
6. ustawach podatkowych,
7. ustawie o ubezpieczeniach społecznych,
8. ustawie budżetowej.

Rozdział II

Fundusze Spółdzielni Mieszkaniowej

§2

Spółdzielnia tworzy i gospodaruje następującymi funduszami:

- 1) udziałowym,
- 2) zasobowym,
- 3) zaliczkowym wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 4) wkładów mieszkaniowych na mieszkania lokatorskie,
- 5) wkładów budowlanych na mieszkania własnościowe,
- 6) remontowym,
- 7) na spłatę kredytów mieszkaniowych długoterminowych.

Rozdział III

Gospodarki funduszami i finansowanie działalności Spółdzielni

§3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Działalność statutowa Spółdzielni może obejmować:
 - a) gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, w tym:
 - działalność eksploatacyjna operacyjna,
 - powstałe przychody i koszty operacyjne,
 - przychody i koszty finansowe,
 - zyski i straty nadzwyczajne.
 - b) działalność społeczną, oświatową i kulturalną w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowym,
 - c) gospodarkę funduszem remontowym,
 - d) rozliczenia z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - e) działalność w zakresie budowania lub nabywania środków trwałych powiększających mienie spółdzielni i stanowiących własność odrębną lokali oraz na najem i sprzedaż lokali,
 - f) budownictwo mieszkaniowe finansowane z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego.
3. Spółdzielnia pokrywa swoje koszty osiąganymi przychodami na zasadzie działalności bezwynikowej. Nadwyżki przychodów nad kosztami i odwrotnie przechodzą jako rozliczenia międzyokresowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi na następny rok.

§4

Działalność spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi.

§5

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

FUNDUSZE ZASADNICZE

1. Fundusz udziałowy

1) tworzy się z tytułu:

a) wpłat udziałów przez członków w wysokościach określonych w statucie Spółdzielni.

2) wydatkowanie funduszu:

a) na zwrot udziałów w kwotach nominalnych po ustaniu członkostwa,

b) na pokrycie strat bilansowych spółdzielni w razie jej likwidacji lub upadłości.

2. Fundusz zasobowy

A. finansujący środki trwałe (zasoby mieszkaniowe)

1) tworzy się z tytułu:

a) umorzenia kredytów na mieszkania lokatorskie,

b) nieodpłatnego otrzymania zasobów mieszkaniowych,

c) przeceny środków trwałych (fundusz aktualizacji zasobów),

d) wyksięgowania umorzeń mieszkań sfinansowanych funduszem, przeniesionych z praw lokatorskich na własność odrębną i przekształcenia na własnościowe prawo.

2) zmniejszenie funduszu:

a) na nieodpłatne przekazanie zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia,

b) na zwrot do PKO BP kwot z tytułu cofnięcia kredytów po przekształceniu prawa lokatorskiego na własnościowe lub uzyskania mieszkania wolnego w sensie prawnym po zwolnieniu przez członka posiadającego prawo lokatorskie oraz przeniesienia praw lokatorskich na własność odrębną,

c) na odpis umorzenia zasobów mieszkaniowych sfinansowanych umorzonymi kredytami, dotacjami lub otrzymane nieodpłatnie,

d) wyksięgowanie wartości początkowej lokalu mieszkaniowego sfinansowanego funduszem zasobowym w związku z przeniesieniem praw lokatorskich na własność odrębną.

B. Finansujący środki obrotowe

1) tworzy się z tytułu:

- a) wpłat wpisowego przez członków,
- b) różnicy kwot uzyskanych z ustanowienia praw lokatorskich wpłaconych wkładów mieszkaniowych wg wartości rynkowej wypłaconej poprzedniemu użytkownikowi a wyższą kwotą otrzymaną wg wartości przetargowej od następnego członka,
- c) wpłat wkładu budowlanego z tytułu zbycia prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego uprzednio sfinansowanego środkami własnymi Spółdzielni,
- d) wpłat wkładu budowlanego z tytułu wartości obiektów przekazanych do adaptacji na lokale mieszkalne lub użytkowe (strych, korytarze, podcienia, komórki itp.),
- e) innych wpływów środków obrotowych według decyzji organów samorządowych Spółdzielni,
- f) wyniku na zbyciu lokalu na ustanowienie własności odrębnej lokalu uprzednio sfinansowanego funduszem zasobowym,
- g) różnicy z tyt. ustanowienia praw własnościowych wpłaconych wkładów budowlanych wg wartości rynkowej a otrzymaną kwotą wkładu od następnego członka w wyższej kwocie przetargowej.

2) wydatkowanie funduszu:

- a) na zasilanie funduszu remontowego,
- b) na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi nie znajdujące pokrycia w najbliższym czasie w opłatach lokatorskich,
- c) na pokrycie nakładów na budowę środków trwałych przy wstrzymaniu ich budowy według decyzji Rady Nadzorczej,
- d) na inne wydatki według decyzji Rady Nadzorczej.

3. Fundusz zaliczkowych wkładów mieszkaniowych i budowlanych

1) tworzony jest z tytułu:

- a) wpłat zaliczek przez przyszłych użytkowników lokali mieszkalnych lub użytkowych w okresie budowy.

2) wydatkowanie funduszu:

- a) przeznaczenie zaliczek na wkład mieszkaniowy lub budowlany po rozliczeniu budowy lokalu,
- b) zwrot zaliczek nie wykorzystanych na budowę lokalu (w kwocie nominalnej bez waloryzacji),
- c) przeniesienie na pokrycie kosztów budowy lokali stanowiących

odrębną własność lokali.

4. Fundusz wkładów mieszkaniowych na mieszkania lokatorskie

1) tworzony jest z tytułu:

- a) wpłat wkładów przez członków,
- b) waloryzacji wkładów w wyniku przeceny zasobów mieszkaniowych,
- c) waloryzacji wkładów w związku z ustaniem członkostwa lub przekształcenia prawa lokatorskiego na własnościowe,
- d) wpłat równowartości za pomieszczenia przekazane do adaptacji na mieszkania lokatorskie,
- e) wartość wykonanych robót adaptacyjnych powiększających powierzchnię mieszkań w prawach lokatorskich,
- f) spłaty kredytów długoterminowych na mieszkania lokatorskie.

2) wydatkowanie funduszu:

- a) umorzenie wartości funduszu na skutek zużycia budynku (jeżeli nie ustalono w ZPK ewidencji umorzeń na wspólnym koncie umorzenie zasobów),
- b) nieodpłatne przekazanie infrastruktury przy budynkach sfinansowanej wkładami mieszkaniowymi,
- c) wypłata zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa po ustaniu członkostwa,
- d) przeznaczenie wkładu mieszkaniowego na wkład budowlany w związku z przekształceniem prawa lokatorskiego na własnościowe rozpoczęte przed 24.04.2001r., od 15.01.2003 i od 03.06.2005 przekształcenie praw własnościowych,
- e) przekształcenie wkładu na zmniejszenie wartości zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa lokatorskiego na własność odrębną lokalu od 15.01.2003 i od 03.06.2005,
- f) przeniesienie części wkładu na sfinansowanie mienia spółdzielni po przeniesieniu praw na odrębną własność lokali.

5. Fundusz wkładów budowlanych na mieszkania własnościowe

1) tworzony jest z tytułu:

- a) wpłat wkładów na mieszkania i lokale użytkowe własnościowe,
- b) wniesienia własnej pracy lub wykonania we własnym zakresie lokali mieszkalnych lub użytkowych na gruncie Spółdzielni na poczet wkładu budowlanego,
- c) waloryzacji wkładu budowlanego z tytułu przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych,

- d) waloryzacji wkładów budowlanych w związku z ustaniem członkostwa (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni),
- e) przeniesienia dotychczas posiadanego wkładu mieszkaniowego na wkład budowlany w związku z przekształceniem prawa lokatorskiego na własnościowe (wpłata uzupełniająca wkład minus cofnięty kredyt umorzony dla PKO BP stanowi fundusz remontowy art. 11, 46 ustawy 19.12.2002r.,
- f) wniesienie wkładu na równowartość pomieszczeń przyjętych do adaptacji oraz roboty adaptacyjne wykonane we własnym zakresie,
- g) spłaty kredytów długoterminowych na mieszkania własnościowe.

2) wydatkowanie funduszu:

- a) umorzenie funduszu na skutek zużycia budynku (w przypadku gdy umorzenia mieszkań nie są księgowane na wspólnym koncie zmniejszenie funduszy z tyt. umorzeń),
- b) wypłata zwaloryzowanych wkładów wg wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa w związku z wygaśnięciem praw własnościowych,
- c) nieodpłatne przekazanie infrastruktury przy budynkach sfinansowanych wkładami budowlanymi,
- d) przekazanie domów jednorodzinnych i mieszkań własnościowych na rzecz członków w związku przeniesieniem wartości zasobów na własność odrębną lokalu,
- e) przeznaczenie na fundusz wartości infrastruktury stanowiącej mienie spółdzielni w związku z przeniesieniem praw własnościowych na własność odrębną lokalu.

6. Fundusz remontowy

1) tworzony jest z tytułu:

- a) odpisu w ciężar kosztów do pokrycia opłatami przez użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowników lokali użytkowych (stanowiących mienie Spółdzielni i własność odrębną); wysokość odpisów określa Rada,
- b) obciążenia za zużycie, odnawianie lokali po ich zwolnieniu (malowanie, bez zużycia urządzeń sanitarnych),
- c) przeznaczenia wolnych środków funduszu zasobowego (z przekształcenia prawa lokatorskiego na własnościowe rozpoczętego przed 24.04.2001r. i od 15.01.2003 art. 11, 46 ustawy 19.12.2002),
- d) przeznaczenia nadwyżki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na pokrycie niedoboru funduszu remontowego na podstawie uchwały Rady Nadzorczej,

- e) odszkodowania ubezpieczycieli za szkody na zasobach mieszkaniowych,
- f) innych przychodów według decyzji organów samorządowych,
- g) dobrowolnych wpłat na fundusz remontowy,
- h) częściowego obciążania członków spółdzielni i najemców z tytułu specjalnych przedsięwzięć remontowych, termorenowacyjnych,
- i) uzyskane środki z tytułu wpłat przeniesień praw lokatorskich i najmu na własność odrębną lokali i przekształcenie praw lokatorskich na prawa własnościowe.

2) wydatkowanie funduszu:

- a) remonty zasobów mieszkaniowych, dźwigów i infrastruktury mieszkaniowej,
- b) koszty utrzymania grup konserwacyjno-remontowych według wykonanych remontów,
- c) przygotowanie mieszkań do zasiedlenia po zwolnieniu przez poprzednich lokatorów,
- d) usuwanie skutków szkód pokrywanych ze środków otrzymanych od ubezpieczycieli,
- e) nakłady na remonty pokrywane dotacjami i częściową odpłatnością lokatorów,
- f) inne wydatki związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych według decyzji właściwych organów samorządowych Spółdzielni,
- g) nakłady na przedsięwzięcia termorenowacyjne finansowane z funduszy wspólnych celowych.

3) w celu właściwej gospodarki funduszem remontowym niezbędne jest opracowanie regulaminu określającego zasady tworzenia i wydatkowania.

§7

Rozliczenia wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności

1) działalność podstawowa i rozliczenie wyników:

- a) eksploatacja lokali mieszkalnych i użytkowych,
- b) dostawa wody zimnej i wywóz nieczystości,
- c) dostawa wody ciepłej i c.o.,
- d) eksploatacja dźwigów,
- e) eksploatacja zlecona zasobów obcych (jeżeli takie będą),

f) inne wg statutu.

2) pozostałe koszty i przychody operacyjne obejmują m.in.:

- a) opłaty sądowe i komornicze oraz ich zwrot przez dłużników, spisane należności,
- b) kary i sankcje,
- c) koszty likwidacji środków trwałych niemieszkaniowych i uzyski, zbycie gruntów i praw wieczystego użytkowania gruntów,
- d) inne wg ustawy o rachunkowości.

3) koszty i przychody finansowe obejmują:

- a) zapłacone odsetki dla dostawców za nieterminowe zapłaty faktur,
- b) otrzymane odsetki od lokatorów za nieterminowe wnoszenie opłat,
- c) otrzymane odsetki od oprocentowania rachunków bankowych lokat terminowych,
- d) inne wg ustawy rachunkowości.

4) zyski i straty nadzwyczajne według zasad określonych w ustawie o rachunkowości

5) różnica - między kosztami działalności podstawowej, pozostałymi kosztami operacyjnymi, kosztami finansowymi, stratami nadzwyczajnymi a przychodami z w/w tytułów stanowi **niedobór** lub **nadwyżkę** na gospodarce zasobami mieszkaniowymi i przechodzi do rozliczenia na następny rok jako rozliczenia międzyokresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

6) różnica - między kosztami a przychodami na działalności grup remontowo - konserwacyjnych (i innych zakładów specjalistycznych) odnoszona jest na fundusz remontowy lub na inne koszty w ślad za świadczonymi usługami w ciągu roku poprzez rozliczenia wewnętrznej sprzedaży.

Rozdział IV

Działalność w zakresie budowy lub nabywania budynków mieszkalnych użytkowych, obiektów infrastruktury w Spółdzielni

§8

Wyżej wymieniona działalność w Spółdzielni obejmuje:

1. Nakłady na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe rozliczane według zasad określonych w przepisach prawnych w sprawie finansowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego. Nakłady wg umów o budowę lokalu na własność odrębną obciążają wniesione zaliczki na wkłady budowlane. Zasoby mieszkaniowe podlegają umorzeniom (nie są amortyzowane).
2. Nakłady na nabycie lub budowę obiektów niemieszkalnych finansowane z własnych środków.
3. Do obsługi budowy obiektów Spółdzielnia może wydzielić własną działalność. Koszty obsługi obejmują: wynagrodzenie i narzuty do wynagrodzenia, nadzór techniczny, utrzymanie biura, czynsz, energię, opłaty pocztowe i telekomunikacyjne, opracowania ogólnodokumentacyjne, itp. Koszty tej obsługi i obciążają nakłady realizowanych obiektów. Działalność wyżej wymienionej obsługi może być obciążona, na uzasadniony wniosek Zarządu, kosztami ogólnymi Zarządu, w zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą wysokości.

Rozdział V

Rachunkowość Spółdzielni

§9

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość według zasad określonych w przepisach ustawy o rachunkowości.
2. Ewidencja księgowa jest prowadzona wg Zakładowego Planu Kont.
3. Bilans Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

Rozdział VI

Ustalenia końcowe

§10

1. Regulamin podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
2. Zmiana regulaminu wymaga takiej samej formy jak jego zatwierdzenie.

§11

Regulamin wchodzi w życie z dniem15.03.2007r.....

Uchwała nr20.03.2007r.....

Rady Nadzorczej

z dnia15.03.2007r.....

Szczecin, dnia15.03.2007r.....r.

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
Lokatorsko - Własnościowa
"ZACHĘTA"
ul. Fieldorfa 16A, 71-075 SZCZECIN
NIP 852-000-18-20
tel. 48-48-901