Uchwała nr ...21.../2004
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik"
w Wałbrzychu z dnia 24 lutego 2004 r.

w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik" w Wałbrzychu.

Na podstawie § 96 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „ Górnik" w Wałbrzychu, Rada Nadzorcza postanawia:

§ 1

Zatwierdzić Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej
.....
Lesław Zaruba
(Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Maria Krajewska
.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej

RADCA PRAWNY
mgr Stanisław Nosal

REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ GÓRNIK" W WAŁBRZYCHU

Rozdział I

Podstawa prawna

1. Regulamin został opracowany na podstawie:
   - Ustawy - Prawo Spółdzielcze z 16.09.1982 r. (tekst jednolity) Dz.U 54/95 z późn. zm.)
   - Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych z 15.12.2000 r (Dz.U nr 4 poz. 27 z późn. zm.)
   - Ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz.U. 121 poz. 59 z późn. zm.)
   - Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik" w Wałbrzychu
   - Regulaminów wewnętrznych
   - Ustaw podatkowych.
2. Regulamin określa źródła finansowania:
   - działalności podstawowej i rozliczenie wyniku,
   - modernizacji i zakupu środków trwałych,
   - działalności remontowej

Rozdział II

Fundusze Spółdzielni

Spółdzielnia tworzy i gospodaruje następującymi funduszami:

1. udziałowym
2. zasobowym
3. wkładów mieszkaniowych na mieszkania lokatorskie
4. wkładów budowlanych na mieszkania własnościowe, garaże i lokale użytkowe
5. remontowym
6. zakładowym funduszem świadczeń socjalnych

Rozdział III

Gospodarka funduszami i finansowanie działalności Spółdzielni.

1. Podstawową działalnością spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczym osiedlu lub budynku.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego przy zapewnieniu korzyści członkom i nie jest nastawiona na zysk.
3. Działalność statutowa spółdzielni obejmuje:
   a) gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, w tym:
      - działalność eksploatacyjno - operacyjna
      - pozostałe przychody i koszty operacyjne
      - przychody i koszty finansowe
      - straty i zyski nadzwyczajne
   b) działalność społeczno – oświatowa i kulturalna w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi
   c) gospodarkę funduszem remontowym
   d) rozliczenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
   e) działalność inwestycyjna powiększająca mienie spółdzielni i stanowiące własność odrębną lokali oraz najem i sprzedaż lokali.
4. Spółdzielnia pokrywa swoje koszty osiąganymi przychodami na zasadzie bez wynikowej,
5. Nadwyżki przychodów nad kosztami i odwrotnie przechodzą jako rozliczenia między okresowe na następny rok.
6. Działalność spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi.
7. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo finansowych zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

FUNDUSZE ZASADNICZE

Fundusz udziałowy

1. Fundusz udziałowy jest tworzony zgodnie ze statutem Spółdzielni z wpłat udziałów wniesionych przez członków spółdzielni.
2. Środki funduszu udziałowego służą do finansowania bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni.
3. Byłemu członkowi zgodnie z postanowieniami Statutu przysługuje zwrot udziału w wartości nominalnej po fizycznym zwolnieniu lokalu.
4. Do funduszu udziałowego prowadzona jest szczegółowa ewidencja w układzie członków spółdzielni i wysokości dokonanych wpłat – w ramach programu komputerowego S – konto.

Fundusz zasobowy

1. Fundusz zasobowy jest tworzony na podstawie statutu Spółdzielni.

2. W zależności od źródeł tworzenia wyodrębnia się:
   1) fundusz zasobowy w środkach obrotowych – wpłaty z tytułu wpisowego wnoszonego przez członków, które nie podlegają zwrotowi.

   Środki te służą finansowaniu bieżącej działalności spółdzielni.

   2) fundusz zasobowy w środkach trwałych:

   a) tworzenie funduszu:

   - umorzenia kredytów i pożyczek,
   - nieodpłatne otrzymanie zasobów mieszkaniowych,
   - przeszacowanie środków trwałych (fundusz z aktualizacji)
   - równowartość spłaty kredytów na lokale użytkowe
   - zasilenie z funduszu remontowego na zakupy inwestycyjne dla potrzeb zasobów mieszkaniowych
   - inne zwiększenia

a) wydatkowanie funduszu:

- nieodpłatne przekazanie zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury na podstawie uchwał ZPCZ,
- zwrot do PKO bp S.A. umorzeń kredytów w związku ze zmianą prawa z lokatorskiego na własnościowe lub przeniesienie na prawo odrębnej własności,
- odpis umorzenia zasobów mieszkaniowych sfinansowanych własnymi środkami,
- na zakupy inwestycyjne dotyczące zasobów mieszkaniowych.

Fundusz wkładów mieszkaniowych

Fundusz jest tworzony z tytułu:

a) wpłat wkładów przez członków,
b) waloryzacji wkładów w wyniku przeceny zasobów mieszkaniowych,
c) waloryzacji wkładów w związku z ustaniem członkostwa lub przekształceniem prawa lokatorskiego na własnościowe,
d) wartości wykonywanych robót termomodernizacyjnych.

Wydatkowanie funduszu z tytułu:

a) umorzenia wartości na skutek zużycia budynku
b) wypłata zwaloryzowanych wkładów po ustaniu członkostwa i fizycznym przekazaniu lokalu do spółdzielni,
c) przeznaczenie wkładu mieszkaniowego na wkład budowlany w związku z przekształceniem prawa lokatorskiego na własnościowe,
d) przeznaczenie wkładu na zmniejszenie wartości zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa lokatorskiego na własność odrębną lokalu

Fundusz wkładów budowlanych

Fundusz tworzony jest z tytułu:

a) wpłat na mieszkania i lokale użytkowe własnościowe,
b) wniesienie własnej pracy lub wykonanie we własnym zakresie lokali użytkowych na gruncie spółdzielni na poczet wkładu budowlanego,
c) waloryzacji wkładu budowlanego z tyt. Przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych,
d) waloryzacji wkładów budowlanych według aktualnej wartości (na podstawie wyceny rzeczoznawcy) w związku z ustaniem członkostwa (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni),
e) przeniesienie dotychczas posiadanego wkładu mieszkaniowego na wkład budowlany w związku z przekształceniem prawa lokatorskiego na własnościowe
f) wpłaty wkładów budowlanych na garaże pochodzące od członków, a przeznaczone na sfinansowanie w całości kosztów budowy garażu.

Wydatkowanie fundusz wkładów budowlanych:

a) umorzenie funduszu na skutek zużycia budynku,
b) wypłata zwaloryzowanych wkładów w związku z ustaniem członkostwa i przekazania lokalu na rzecz Spółdzielni,
c) przekazanie mieszkań na rzecz członków na zasadzie odrębnej własności do lokalu.

FUNDUSZE CELOWE

1. Fundusz remontowy

Odpis na fundusz remontowy zastępuje amortyzację budynków i obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie spółdzielni.

Z funduszu remontowego spółdzielni nie mogą być finansowane konserwacje, przeglądy okresowe i ulepszenie środków trwałych, a także naprawy i remonty, które zgodnie z Regulaminem porządku domowego rozdzielają obowiązki między członkiem a spółdzielnią.

Na podstawie uregulowań art. 6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych. Odpis na ten fundusz obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie spółdzielni.

Na podstawie uregulowań art. 4 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych członkowie spółdzielni będący właścicielami lokali niezależnie od jego obowiązków w zakresie pokrywania kosztów zarządu nieruchomością wspólną dokonują wpłat na fundusz remontowy o którym mowa w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Właściciele lokali nie będący członkami spółdzielni – partycypują również w kosztach remontów nieruchomości wspólnej, na zasadach uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

Fundusz remontowy 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 odpisu określa Rada Nadzorcza,
b) w oparciu o art. 11 i art. 46 [1 62)] ustawy o spółdzielniach z dnia 15.12.2000 r. (Dz. U. Nr 4 poz. 27 z 2001 r.) wpływy z tytułu zmiany prawa do lokalu z lokatorskiego na własnościowe – różnice pomiędzy wartością rynkową lokalu, a zwaloryzowaną wartością wniesionego wkładu mieszkaniowego, (zmniejszoną o ewentualny zwrot umorzenia do Budżetu),
c) przeznaczenie wolnych środków funduszu zasobowego (z przekształcenia prawa lokatorskiego na własnościowe rozpoczętych przed 24.04.2001 r.)
d) przeznaczenie nadwyżki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na pokrycie niedoboru funduszu remontowego,
e) innych przychodów wg decyzji organów samorządowych Spółdzielni
f) zbycia praw do wieczystego użytkowania gruntów,
g) uzyskane środki z tytułu wpłat przekształceń praw lokatorskich i najmu na odrębna własność lokali,
h) odszkodowań firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych,
i) innych źródeł (np. kredytów bankowych określonych odrębnymi przepisami,
j) odpłatność członków za wymianę stolarki okiennej zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej,
k) wpłaty części wkładów mieszkaniowych lub budowlanych na remonty mieszkań uzyskanych przez Spółdzielnię (zgony, eksmisje).

Fundusz remontowy wydatkowany jest na:

a) remonty zasobów mieszkaniowych lokali użytkowych, dźwigów oraz infrastruktury mieszkaniowej,
b) remonty budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi i infrastrukturą towarzyszącą,
c) zapłatą dla firm ubezpieczeniowych z tytułu regresów za wypłacone kwoty odszkodowań dla członków spółdzielni oraz odszkodowania za mieszkania nie ubezpieczone.
d) spłata kredytów bankowych zaciągniętych na remonty zasobów,
e) nakłady na remonty pokrywane częściową odpłatnością lokatorów (stolarka okienna)
f) inne wydatki związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych według decyzji organów samorządowych Spółdzielni,
g) nakłady na remonty mieszkań wolnych w sensie prawnym: (t.j zgony, eksmisje)

Fundusz remontowy niewykorzystany lub niedobór na funduszu przechodzi na następny rok. Szczegółowe zasady gospodarki funduszem remontowym określa regulamin tworzenia i wydatkowania funduszu, uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

ZAKŁADOWY FUNDUSZ ŚWIADCZEŃ SOCJALNYCH

Fundusz tworzony jest z:

a) odpisu w ciężar kosztów według zasad określonych w ustawie o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (według procentowego, przeciętnego wynagrodzenia za rok ubiegły lub II półrocze ubiegłego roku),
b) odpłatności pracowników za korzystanie z urządzeń i usług socjalnych,
c) odsetek od środków na rachunku bankowym funduszu,
d) wpływów z oprocentowania pożyczek udzielanych dla pracowników na cele mieszkaniowe,
e) innych dobrowolnych wpłat członków i instytucji,
f) innych środków określonych w odrębnych przepisach.

Wydatkowanie funduszu:

a) działalność wypoczynkowa,

b) działalność kulturalno – oświatowa,

c) pomoc pieniężna dla pracowników udzielana w wypadkach życiowych i losowych,

d) pożyczki na remont mieszkania,

e) umorzenie pożyczek, (w wyjątkowych, losowych przypadkach)

f) inne wg regulaminu.

Szczegółowe zasady gospodarki funduszem świadczeń socjalnych określa odrębny regulamin uchwalony przez Zarząd Spółdzielni.

ROZLICZENIE WYNIKU NA GOSPODARCE ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI

1. Działalność podstawowa i rozliczenie wyników:

   a) eksploatacja lokali mieszkalnych i użytkowych

   b) dostawa zimnej wody i wywóz nieczystości

   c) dostawa ciepłej wody i c.o.

   d) eksploatacja dźwigów

   e) inne wg statutu

2. Pozostałe koszty i przychody operacyjne:

   a) opłaty sądowe i komornicze oraz ich zwrot przez dłużników, spisane należności

   b) kary i sankcje

   c) koszty likwidacji środków trwałych nie mieszkaniowych

   d) odszkodowania, kary należne i wpłacone

   e) otrzymane nieodpłatnie środki trwałe nie mieszkaniowe

   f) darowizny otrzymane pieniężne, materiałowe

   g) inne (wg ustawy o rachunkowości)

3. Koszty i przychody finansowe obejmują:

a) zapłacone odsetki dla dostawców za nieterminowe zapłacenia faktur
b) otrzymane odsetki od lokatorów za nieterminowe wnoszenie opłat
c) otrzymane odsetki od oprocentowania rachunków bankowych i lokat
d) inne wg ustawy o rachunkowości

4. Zyski i straty nadzwyczajne:

1) zyski nadzwyczajne – są to dodatnie skutki finansowe zdarzeń losowych, trudnych do przewidzenia, poza działalnością operacyjną, a w szczególności:
   - otrzymane od ubezpieczyciela odszkodowania za straty w składnikach majątkowych spowodowane zdarzeniami losowymi, takimi jak: powódź, pożar, kradzież z włamaniem, huragan i.t.p..
2) straty nadzwyczajne – są to ujemne skutki finansowe zdarzeń losowych, trudnych do przewidzenia, poza działalnością operacyjną, a w szczególności:
   - kosztów usuwania skutków zdarzeń losowych nie objętych odszkodowaniem,
   - niedoborów i szkód w majątku z przyczyn losowych,
   - usług obcych i własnych związanych z usuwaniem skutków zdarzeń losowych.

Straty i zyski nadzwyczajne rozliczane są na koniec roku. Decyzję w sprawie odpisywania nakładów na straty nadzwyczajne podejmuje Zarząd Spółdzielni w ramach zwykłego zarządzania.

5. Rozliczenie wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Różnica między kosztami działalności podstawowej, pozostałymi kosztami operacyjnymi, kosztami finansowymi a przychodami z w/ w tytułów stanowi niedobór lub nadwyżkę na gospodarce zasobami mieszkaniowymi i przechodzi do rozliczenia na następny rok poprzez konto rozliczeń międzyokresowych.

DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO – WYCHOWAWCZA

Działalność społeczno – wychowawcza prowadzona jest przez Spółdzielnię w ramach działalności eksploatacyjnej.

Podstawowe źródła tworzenia środków na ten cel to:

a) naliczenia w ciężar opłat eksploatacyjnych zasobów wg wielkości zatwierdzonych w planie finansowo- gospodarczym i kalkulacji opłat eksploatacyjnych
b) dotacje oraz dobrowolne wpłaty członków i instytucji

Podstawowe wykorzystanie środków to:

a) urządzanie placów zabaw, boisk, terenów rekreacyjnych itp...
b) organizowanie działalności oświatowo – kulturalnej, imprez kulturalnych poprzez wpłaty na Wałbrzyski Ośrodek Kultury zgodnie z umową.

Wydatków na działalność społeczno – wychowawczą nie obciążają koszty zarządu.

Rozdział IV
DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

1) Działalność gospodarcza Spółdzielni obejmuje:

a) gospodarkę zasobami mieszkaniowymi
b) gospodarkę budowlano – remontową i
c) koszty zarządu

2). Działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmuje;

a) eksploatację lokali mieszkalnych
b) eksploatację lokali użytkowych i garaży
c) działalność społeczno – wychowawczą

A. Podstawowe koszty stanowią:

a) wynagrodzenie i narzuty na wynagrodzenia
b) zużycie materiałów
c) energia elektryczna, c. o c.w
d) zużycie wody i kanalizacja
e) wywóz nieczystości
f) odpisy na ZFŚS
g) pozostałe koszty: czynsze, podatek od nieruchomości opłaty terenowe
h) koszty Zarządu

B. Dochodami na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

a) opłaty lokatorów za używanie mieszkań, dźwigów
b) opłaty za najem lokali użytkowych, za dzierżawę terenów, reklamy
c) opłaty za c.o .c.w.
d) opłaty za wodę i kanalizacje
e) opłaty za wywóz śmieci i nieczystości
f) inne wpływy

C. Rozliczenia kosztów i dochodów gospodarki własnymi zasobami mieszkaniowymi wynika z porównania kosztów z dochodami rocznymi.
Różnica w myśl postanowień art. 6 ust. 1 Ustawy o Spółdzielniach mieszkaniowych 15.12.2000 r, przechodzi do rozliczenia na rok następny (tzw. Działalność bezwynikowa) jako rozliczenia między okresowe kosztów.

3. Działalność związana ze środkami trwałymi w budowie w Spółdzielni obejmuje:

a) nakłady na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe rozliczane według zasad określonych w przepisach prawnych w sprawie finansowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego (finansowane z funduszy własnych i kredytów bankowych)
b) nakłady na termomodernizację budynków mieszkalnych (finansowane z funduszy spółdzielni i kredytu termomodernizacyjnego)
c) nakłady na inwestycje nie mieszkaniowe finansowane ze środków obrotowych

Rozdział V

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość według zasad określonych w odrębnych przepisach tj. Ustawa o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 r, z uwzględnieniem późniejszych zmian
2. Ewidencja księgowa jest prowadzona wg zatwierdzonego planu kont.
3. Zweryfikowane sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega zatwierdzeniu na Zebraniu Przedstawicieli Członków.
4. Niniejszy regulamin podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
5. Zmiana niniejszego regulaminu wymaga takiej samej formy jak jego zatwierdzenie.

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą nr 21/2004 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Górnik" w Wałbrzychu z dnia 24.02.2004.