

REGULAMIN

TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZAMI ORAZ ZASAD GOSPODARKI FINANSOWEJ Spółdzielni Mieszkaniowej „Piękna” w Nysie

Rozdział I

Podstawa Prawna

§ 1

Działalność finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej „Piękna” w Nysie określona jest w:

1. Ustawie z dnia 16 września 1982 r. –Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 1995 r. nr 54 poz. 288 z ostatnią zmianą Dz.U. nr 4, poz.27 z 2001 r.)
 - 1a. Ustawie z 15.12.2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (ustawa z dnia 03.06.2005 r. tekst Dz.U. 1116 z 2003 r., ustawa z dnia 14.06.2007 r. –Dz.U. nr 125, poz. 873)
2. Ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2002r.,Nr 76, poz.694 z późn.zm.)
3. Statucie Spółdzielni
4. Regulaminach wewnętrznych
5. Ustawie podatkowej
6. Ustawie o ubezpieczeniach społecznych
7. Ustawie budżetowej.

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. Grunty własne, prawa wieczystego użytkowania gruntów i środki trwałe sfinansowane są:

- 1/ funduszem zasobowym, wkładami mieszkaniowymi i wkładami budowlanymi stanowiące zasoby mieszkaniowe i podlegają umorzeniu (grunty nie podlegają umorzeniu ani amortyzacji).
3. Pozostałe środki trwałe jak wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe nie sfinansowane ww. funduszami nie stanowią zasobów mieszkaniowych i podlegają amortyzacji.

§ 3

1. Remonty środków trwałych są finansowane:

- 1/ zasoby mieszkaniowe stanowiące lokale mieszkalne i użytkowe 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 docieplenie stanowi remont budynku, zgodnie z pismem Min. Finansów z dnia 28.06.2006 r. skierowanym do Związku Rewizyjnego RP w Warszawie JK 6-7/2006 r. Finansowanie pochodzi z odpisów danej nieruchomości.
- 4/ w przypadku zakwalifikowania przez rzeczoznawcę robót dociepleniowych jako modernizacja, nakłady te zwiększają wartość budynku i są finansowane z funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz środków wpłaconych przez użytkowników lokali posiadających własność odrębną lokali w danej nieruchomości (budyńku).
- 5/ modernizacja zasobów powiększa wartość środków trwałych i jest finansowana z funduszu wkładów mieszkaniowych, budowlanych.

§ 4

Spółdzielnia gospodaruje funduszami:

1. udziałowym,
2. zasobowym który dzieli się na:
 - fundusz zasobowy finansowania środków trwałych (zasoby spółdzielcze)
 - fundusz zasobowy finansowania środków obrotowych (wolne środki)
3. wkładów mieszkaniowych na mieszkania lokatorskie (Krajowy Fundusz Mieszkaniowy)
4. wkładów budowlanych na mieszkania własnościowe (do 30.07.2007)
5. fundusz remontowy.

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 obejmuje:
 - gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
 - gospodarkę funduszem remontowym,
 - rozliczenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - działalność inwestycyjną powiększająca mienie Spółdzielni oraz na najem i sprzedaż lokali wolnych w sensie prawnym,
 - działalność konserwacyjną własną.

Spółdzielnia rozlicza działalność statutową bezwynikowo. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym i 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 nieprzekraczającej 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 lub Walne Zgromadzenie.

§ 8

Fundusze zasadnicze

1. Fundusz udziałowy

1/ tworzy się z tytułu:

Wpłaty udziałów przez członków w wysokościach określonych w Statucie Spółdzielni;

2/ wydatkowanie funduszu:

Zwrot udziałów po ustaniu członkostwa. Udziały nie podlegają waloryzacji i ich zwrot następuje w kwocie nominalnej.

Jest to jeden z funduszy podstawowych i jest angażowany do finansowania bieżącej działalności spółdzielni.

Dopuszcza się też przeznaczenie tego funduszu na pokrycie straty stanowiącej wynik spółdzielni, ale tylko w części niepokrytej przez fundusz zasobowy.

2. Fundusz zasobowy

A. Fundusz zasobowy finansowania środków trwałych (zasoby spółdzielcze)

1/ zwiększenia funduszu:

- nieodpłatne otrzymanie zasobów mieszkaniowych,
- umorzenia kredytów na mieszkania lokatorskie,
- wyksięgowanie umorzeń mieszkań sfinansowanych funduszem, przeniesionych z praw lokatorskich na własność odrębną przy księgowaniu umorzeń bieżących na tym funduszu

2/ zmniejszenie funduszu:

- nieodpłatne przekazanie zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia
- wyksięgowanie wartości początkowej lokalu mieszkalnego sfinansowanego funduszem zasobowym w związku z przeniesieniem praw lokatorskich na własność odrębną,
- umorzenia zasobów mieszkaniowych sfinansowanych umorzonymi kredytami lub otrzymane nieodpłatnie.
- zwrot 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.

B. Fundusz zasobowy finansowania środków obrotowych(wolne środki)

Fundusz zwiększa stabilność finansową spółdzielni i zapewnia środki na rozwój.

1/ zwiększenia funduszu:

- wpłaty wpisowego przez członków,
- nadwyżka bilansowa (z podziału zysku netto),
- różnicy kwot uzyskanych z ustanowienia własności odrębnej lokalu wypłaconej poprzedniemu użytkownikowi a wyższą kwotą, otrzymaną wg wartości przetargowej od następczej osoby,

- różnice 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,
 - innych wpływów środków obrotowych.

2/ zmniejszenia funduszu:

- pokrycie straty bilansowej,
- finansowanie działalności inwestycyjnej na mieniu Spółdzielni,
- zakupy inwestycyjne oraz pokrycie nakładów inwestycji wstrzymanych,
- na inne wydatki wg decyzji właściwych organów samorządowych Spółdzielni.

3. Fundusz wkładów mieszkaniowych na mieszkania lokatorskie

1/ zwiększenia funduszu:

- wkłady mieszkaniowe wnoszone przez członków (zgodnie ze statutem i regulaminem),
- waloryzacja wkładów mieszkaniowych w wyniku preceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych,
- waloryzacja wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokali.

2/ zmniejszenia funduszu:

- wypłaty zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokali wg wartości rynkowej, nie wyższej niż wartość rynkowa,
- przeniesienia wkładu mieszkaniowego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych w wyniku wyodrębnienia lokalu i przeniesienia prawa własności,
- umorzenia wkładów zasobów mieszkaniowych i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

4. Fundusz wkładów budowlanych na mieszkania własnościowe

1/ zwiększenia funduszu:

- wkłady budowlane wnoszone przez członków Spółdzielni,
- waloryzacja wkładów budowlanych z tytułu preceny (aktualizacji) zasobów

mieszkaniowych,

- waloryzacji wkładów budowlanych w związku z wygaśnięciem praw do lokali (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni).

2/ zmniejszenie funduszu:

- wypłata zwaloryzowanych wkładów wg wartości rynkowej nie niższej niż wartość przetargowa, w związku z wygaśnięciem spółdzielczych własnościowych praw do lokali (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni),
- przeniesienia wkładu budowlanego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych w wyniku wyodrębnienia lokalu i przeniesieniu prawa własności,
- umorzenia wkładów zasobów budowlanych i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny,
- umorzenia wartości funduszu na skutek zużycia budynku i instalacji dźwigowych.

5. Fundusz remontowy zasobów

1/ fundusz remontowy jest przeznaczony na remonty zasobów Spółdzielni.

Odpis obejmuje lokale mieszkalne i użytkowe.

2/ ewidencja funduszu remontowego prowadzona jest jako:

- fundusz na poszczególne nieruchomości

3/ fundusz remontowy nie może być wykorzystywany na roboty konserwacyjno-przeładowe

4/ fundusz remontowy tworzony jest z:

- wpłat wnoszonych w miesięcznych ratach, zgodnie z zapisami art.4 usm w wysokościach wynikających z potrzeb remontowych, które są określone w corocznych planach gospodarczych uchwalonych przez radę nadzorczą spółdzielni,
- kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w zasobach spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,
- kwot uzyskanych z tytułu kar umownych dotyczących odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych i modernizacyjnych,
- dochodów z działalności gospodarczej, (po opodatkowaniu podatkiem dochodowym) zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia,

- rozliczeń wynikających z przeniesienia prawa własności art. 12 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

5/ fundusz remontowy wykorzystywany jest na:

- finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych,
- pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania wad i usterek budowlanych,
- remonty zasobów ogólnego przeznaczenia (infrastruktury) z funduszu Spółdzielni,
- nakłady na docieplenie ścian i stropodachów budynków pod warunkiem uzyskania odpowiedniej opinii rzeczoznawcy budowlanego, iż roboty te nie są modernizacją (pismo Ministra Finansów z dnia 28.06.2006 r. skierowane do Związku Rewizyjnego RP).

Rozdział IV

Działalność operacyjna gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 9

1. Spółdzielnia prowadzi działalność wg Statutu:
 - inwestycje mieszkaniowe
 - eksploatacja lokali mieszkalnych
 - gospodarka mediami
 - grupy konserwacyjne
 - inne
2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji,
 - ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.
3. Jednostką kalkulacyjną jest powierzchnia lokali zł/m^2 pu. Wynik: nadwyżka lub niedobór zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
4. Koszty dostawy mediów są rozliczane:
 - 1) woda zimna wg liczników
 - 2) woda ciepła wg liczników
 - 3) energia c.o. wg podzielników kosztów, indywidualnych liczników ciepła lub wg powierzchni grzewczej na dany dzień rozliczeń poprzez porównanie sprzedaży zaliczkowej z kosztami rzeczywistymi. Wynik nie występuje.

Wywóz nieczystości stałych wg ilości osób zamieszkałych.

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

5. Koszty ogólne Zarządu rozliczane są na poszczególne rodzaje działalności wg planu rzeczowo-finansowego na dany rok.
6. Wynik finansowy Spółdzielni składa się:
 - 1) wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla każdej nieruchomości,
 - 2) wynik gospodarki lokalami użytkowymi,
 - 3) wynik pozostałej działalności,
 - 4) wynik z operacji finansowych,
 - 5) wynik z pozostałej działalności operacyjnej,
 - 6) obowiązkowego obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych.
7. Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi jest różnicą między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, podlega rozliczeniu w roku następnym.
8. Wynik z pozostałej działalności stanowi nadwyżkę lub stratę bilansową i podlega podziałowi, rozliczeniu na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
9. Podatek dochodowy od osób prawnych z wyniku na „innej działalności gospodarczej” obciąża zysk na tej działalności w danym roku pod datą 31 grudnia.

Rozdział V

Działalność inwestycyjna Spółdzielni

§ 10

1. Działalność inwestycyjna Spółdzielni obejmuje:
 - nakłady na inwestycje lokali mieszkalnych i użytkowych z przeznaczeniem na sprzedaż i najem,
 - inwestycje na mieniu spółdzielni.
2. Nakłady na inwestycje obejmują koszty przygotowania dokumentacji, robót budowlano – montażowych i obsługi inwestorskiej własnej i obcej.
3. Działalność inwestycyjna finansowana jest z funduszu zasobowego - wolnych środków.

Rozdział VI

Rachunkowość Spółdzielni

§ 11

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość wg zasad określonych w przepisach ustawy z 29.09.1994 r. o rachunkowości (DZ. U. z 2002 r. nr 76, poz. 694 z póź. zm.)
2. Ewidencja księgową jest prowadzona wg Zakładowego Planu Kont 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

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

- 2) na pozostałej działalności w tym
 - z gospodarki lokalami użytkowymi,
 - pozostałej działalności,
 - kosztami i przychodami operacyjnymi,
 - kosztami i przychodami finansowymi.

Wynik tej działalności stanowiący stratę lub zysk bilansowy podlega podziałowi na podstawie przepisów art. 75, 76, 77 ustawy Prawo Spółdzielcze po potrąceniu należnego podatku dochodowego od osób prawnych z zysku.

Rozdział VII

Ustalenia końcowe

§ 12

1. Regulamin podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
2. Zmiany niniejszego Regulaminy wymagają takiej samej formy jak jego zatwierdzenie.

§ 13

Regulamin wchodzi w życie z dniem 24.11.2016, uchwałą nr 5/2016 z dnia 24.11.2016.

Jednocześnie traci moc regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 25 z dnia 12-go września 2013r..

Sekretarz Rady Nadzorczej

Leicht Roman



Przewodniczący Rady
Nadzorczej

Kozak Bartłomiej

