

REGULAMIN

TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZAMI ORAZ ZASAD GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "TRANSPORTOWIEC" w LUBLINIE

Rozdział I Podstawa prawna

§ 1.

Działalność finansowa Spółdzielni określona jest w:

1. Ustawie z dnia 16 września 1982 roku- Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 1995 r. nr 54 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2004 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 r. poz. 22 z późn. zmianami)
3. Ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz.U Nr 121, poz. 591 z późniejszymi zmianami)
4. Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej.
5. Regulaminach wewnętrznych.

Rozdział II Fundusze Spółdzielni Mieszkaniowej

§ 2.

Spółdzielnia może tworzyć i gospodarować następującymi funduszami:

1. udziałowym,
2. zasobowym,
3. zaliczkowym wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
4. wkładów mieszkaniowych na mieszkania lokatorskie i garaże,
5. wkładów budowlanych na mieszkania własnościowe, lokale użytkowe i garaże,
6. remontowym
7. rozliczenia wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi

Rozdział III

Gospodarka funduszami i finansowanie działalności Spółdzielni

§ 3.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.

§ 4.

Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych.

§ 5.

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

§ 6.

FUNDUSZE ZASADNICZE

1. Fundusz udziałowy

1) tworzy się z tytułu:

- a) z wpłat udziałów przez członków w wysokościach określonych w statucie spółdzielni,

2) wydatkowanie funduszu:

- a) na zwrot udziałów po ustaniu członkostwa i pokrycie strat bilansowych.

2. Fundusz zasobowy

A) finansujący środki trwałe (zasoby)

1) tworzy się z tytułu:

- a) umorzenia kredytów na mieszkania lokatorskie,
- b) nieodpłatne otrzymanych zasobów mieszkaniowych,
- c) przeceny środków trwałych (fundusz aktualizacji zasobów),
- d) równowartości spłaty kredytów na lokale użytkowe sfinansowane wstępnie z kredytu,

2) wydatkowanie funduszu:

- a) na nieodpłatne przekazanie zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury na podstawie uchwał Zebrania Przedstawicieli Członków,
- b) na zwrot do PKO BP kwot z tytułu cofnięcia kredytów po przekształceniu prawa lokatorskiego na własnościowe,
- c) na odpis umorzenia zasobów mieszkaniowych sfinansowanych własnymi środkami,

B) finansujący środki obrotowe (wolne środki)

1) tworzy się z tytułu:

- a) wpłat wpisowego przez członków,
- b) wpłat wkładu budowlanego z tytułu zbycia prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego uprzednio sfinansowanego środkami własnymi Spółdzielni,
- c) wpłat wkładu budowlanego z tytułu wartości obiektów przekazanych do adaptacji na lokale mieszkalne lub użytkowe (strychy, korytarze, podcienia, komórki itp.),
- d) innych wpływów środków obrotowych wg decyzji organów samorządowych Spółdzielni.

2) wydatkowanie funduszu:

- a) na zasilenie funduszu remontowego,
- b) na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi nie znajdujące pokrycia w najbliższym czasie w opłatach lokatorskich,
- c) na zakupy inwestycyjne,
- d) na pokrycie nakładów inwestycyjnych na inwestycje wstrzymane,
- e) na inne wydatki wg decyzji właściwych organów samorządowych spółdzielni - Rady Nadzorczej.

3. Fundusz zaliczkowych wkładów mieszkaniowych i budowlanych

1) tworzony jest z tytułu:

- a) wpłat zaliczek przez przyszłych użytkowników lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży 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),

4. Fundusz wkładów mieszkaniowych na mieszkania lokatorskie i garaże

1) tworzony jest z tytułu:

- a) wpłaty wkładów przez członków,
- b) waloryzacji wkładów w wyniku preceny zasobów

- mieszkaniowych,
- c) waloryzacji wkładów w związku z ustaniem członkostwa lub przekształcenia prawa lokatorskiego na własnościowe,
- d) wpłat równowartości pomieszczeń za przekazane do adaptacji na mieszkania lokatorskie,

2) wydatkowanie funduszu:

- a) umorzenie wartości funduszu na skutek zużycia budynku,
- b) wypłata zwaloryzowanych wkładów po uwzględnieniu umorzeń po ustaniu członkostwa,
- c) przeznaczenie wkładu mieszkaniowego na wkład budowlany w związku z przekształceniem prawa lokatorskiego na własnościowe.

5. Fundusz wkładów budowlanych na mieszkania własnościowe

1) tworzony jest z tytułu:

- a) wpłat wkładów na mieszkania, lokale użytkowe i garaże własnościowe,
- b) wniesienia własnej pracy lub wykonania we własnym zakresie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży na gruncie Spółdzielni na poczet wkładu budowlanego,
- c) waloryzacji wkładu budowlanego z tytułu przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych,
- d) waloryzacji wkładów budowlanych wg przeciętnych kosztów budowy 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 wolne środki obrotowe),

2) wydatkowanie funduszu:

- a) umorzenie funduszu na skutek zużycia budynku (odpis umorzeń),
- b) wypłata zwaloryzowanych wkładów po uwzględnieniu umorzenia w związku z ustaniem członkostwa i przekazaniem lokalu na rzecz Spółdzielni,
- c) nieodpłatne przekazanie infrastruktury przy budynkach sfinansowanych wkładami budowlanymi,
- d) przekazanie domów jednorodzinnych na rzecz członków w związku z uwłaszczeniem (wykup gruntów),
- e) wyodrębnienie własności ze spółdzielczego prawa do lokalu.

6. Fundusz remontowy

1) tworzony jest z tytułu:

- a) odpis w ciężar kosztów do pokrycia opłatami przez lokatorów i użytkowników lokali i garaży.
Wysokość odpisów określa Rada Nadzorcza.
- b) obciążenia za zużycie urządzeń technicznych i odnawianie lokali po ich zwolnieniu,
- c) dotacji na pokrycie kosztów remontów i usuwanie wad,
- d) przeznaczenie nadwyżki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na pokrycie niedoboru funduszu remontowego,
- e) odszkodowania ubezpieczycieli za szkody na zasobach mieszkaniowych,
- f) oprocentowania rachunków bankowych i lokat,
- g) innych przychodów wg decyzji organów samorządowych Spółdzielni,
- h) dobrowolnych wpłat na fundusz remontowy,
- i) częściowego obciążenia lokatorów z tytułu specjalnych przedsięwzięć remontowych.

2) wydatkowanie funduszu:

- a) remonty zasobów mieszkaniowych, lokali użytkowych i garaży,
- b) przygotowanie mieszkań do zasiedlenia po zwolnieniu przez poprzednich lokatorów,
- c) usuwanie skutków szkód pokrywanych ze środków otrzymanych od ubezpieczycieli,
- d) zakup maszyn i urządzeń służących gospodarce mieszkaniowej poprzez przeznaczenie funduszu remontowego na fundusz zasobowy,
- e) nakłady na remonty pokrywane dotacjami i częściową odpłatnością lokatorów,
- f) inne wydatki związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych wg decyzji organów samorządowych Spółdzielni - Rady Nadzorczej.

8. Fundusz rozliczenia wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi

1) działalność podstawowa i rozliczenie wyników:

- a) eksploatacja lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
- b) dostawa wody zimnej i wywóz nieczystości,
- c) dostawa wody ciepłej i co.

2) pozostałe koszty i przychody operacyjne obejmują:

- a) opłaty sądowe i komornicze oraz ich zwrot przez dłużników spisane należności,
- b) kary i sankcje,
- c) koszty likwidacji środków trwałych nie mieszkaniowych

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, lokaty

4) 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.

Rozdział IV Działalność gospodarcza

§ 7.

1. Działalność gospodarcza Spółdzielni obejmuje:

- 1) gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
- 2) koszty ogólne komórek obsługi (Zarządu),
- 3) działalność inwestycyjną,
- 4) inne wg statutu i regulaminu organizacyjnego.

2. Działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmuje:

- 1) eksploatację lokali mieszkalnych,
- 2) eksploatację lokali użytkowych i garaży,
- 3) dostawę energii c.o i c.w,

A) Podstawowe koszty stanowią:

- 1) wynagrodzenie i narzuty do wynagrodzeń,
- 2) zużycie materiałów,
- 3) energia elektryczna c.o , c.w,
- 4) zużycie wody i kanalizacja,
- 5) wywóz nieczystości,
- 6) pozostałe koszty, podatek od nieruchomości, opłaty lokalne itp.
- 7) część kosztów Zarządu

B) Dochodami na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- 1) opłaty lokatorów za używanie lokali,
- 2) opłaty za najem lokali użytkowych,
- 3) opłaty za dzierżawę terenów, reklamy itp.,
- 4) inne wpływy

C) Rozliczenie kosztów i dochodów gospodarki własnymi

zasobami mieszkaniowymi wynika z porównania kosztów z dochodami rocznymi.

3. Koszty ogólne komórek organizacyjnych

- 1) w ewidencji księgowej wyodrębnia się koszty ogólne utrzymania komórek organizacyjnych obsługi (Zarządu),
- 2) sposób i zasady rozliczania kosztów ogólnych (Zarządu) określone są w planie finansowo-gospodarczym na dany rok i w zakładowym planie kont.

Koszty ogólne mogą być rozliczane na:

- a) działalność inwestycyjną realizowaną przez obce jednostki w stosunku do poniesionych nakładów lub wyodrębnione służby inwestycyjne
- b) działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi własnymi,
- c) działalność usług niematerialnych (różne opłaty),

4. Działalność inwestycyjna w Spółdzielni obejmuje:

- 1) nakłady na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe rozliczane wg zasad określonych w przepisach prawnych w sprawie finansowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego,
- 2) nakłady na inwestycje niemieszkaniowe finansowane z własnych środków pochodzących z odpisów amortyzacyjnych, części wolnych środków z tytułu przekształcenia praw lokatorskich na własnościowe i innych wolnych środków.

5. Działalność obsługi inwestycyjnej

Spółdzielnia może wydzielić własną działalność obsługi inwestycyjnej. Koszty obsługi obejmują: wynagrodzenie i narzuty do wynagrodzenia, nadzór inwestorski, utrzymanie biura, czynsz, energię, opłaty pocztowe i telekomunikacyjne, opracowania ogólnie dokumentacyjne itp. Koszty obsługi inwestycyjnej obciążają nakłady bezpośrednio inwestycji realizowanej. Działalność obsługi inwestycyjnej może być obciążona kosztami ogólnymi Zarządu.

Rozdział V

Straty i zyski nadzwyczajne oraz wynik finansowy

§ 8.

1. Straty i zyski nadzwyczajne są rozliczane na końcu roku:

- 1) z działalności eksploatacyjnej GZM w przypadkach związanych z tą

- działalnością – na konto rozliczeń między okresowych,
- 2) z działalności inwestycyjnej odnoszone są na zwiększenie lub zmniejszenie nakładów inwestycyjnych mieszkaniowych.
 2. Decyzję w sprawie odpisywania nakładów na straty podejmuje Zarząd Spółdzielni w ramach zwykłego zarządzania.
 3. Wyniki działalności są przenoszone do rozliczenia w następnym roku.

§ 9.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość wg zasad określonych w odrębnych przepisach tj. w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. Nr 121 poz. 591 z późniejszymi zmianami).
2. Bilans Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.
3. Regulamin podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
4. Zmiana regulaminu wymaga takiej samej formy jak jego zatwierdzenie.

§ 10.

Regulamin wchodzi w życie z dniem 26 września 2006 r., Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 9/2006, z dnia 21 września 2006 r.

Lublin, dnia 26 września 2006 r.