

REGULAMIN
USTALAJĄCY ZASADY GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI.
FUNDUSZ UDZIAŁOWY, ZASOBY WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I
BUDOWLANYCH, REMONTY, ŚWIADCZEŃ SOCJALNYCH I MODERNIZACJI

PODSTAWA PRAWNA :

- Ustawa „Prawo Spółdzielcze z dnia 16.09.1982 r. (z późniejszymi zmianami)
- Ustawa o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (z późniejszymi zmianami)
- Ustawa o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych z dnia 2 lipca 1994 r. (z późniejszymi zmianami)
- przepisy prawne dot. Opodatkowania jednostek gospodarki uspołecznionej
- Ustawa o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (z późniejszymi zmianami)
- Statut Spółdzielni KRS 170213 obowiązujący od 11.08.2003 r.

I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni (Art. 67 ustawy Prawo Spółdzielcze).

§ 2.

Działalność Spółdzielni finansowa jest ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi (Statut § 152).

§ 3.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie planów gospodarczo-finansowych, zatwierdzonych przez organ samorządowy określony w Statucie Spółdzielni.

II. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI STANOWIĄ :

§ 4.

1. Fundusz udziałowy – powstaje z wpłat udziałów członków w wysokości określonych w Statucie Spółdzielni oraz nadwyżki bilansowej określonej każdorazowo Uchwałą Zebrania Przedstawicieli.

2. Zmniejszenie funduszu udziałowego następuje przez :

a) zwrot udziałów członkowskich lub wycofanie,

b) przeznaczenie na pokrycie strat każdorazowo określonych Uchwałą Zebrania Przedstawicieli.

3. Fundusz udziałowy służy do finansowania działalności gospodarczej Spółdzielni w sytuacji określonych ustawą „Prawo Spółdzielcze”.

§ 5.

1. Fundusz zasobowy tworzy się z następujących tytułów :

- a) wpisowe – wnoszone przez członków w wysokościach określonych w Statucie Spółdzielni,
- b) nadwyżki bilansowej – określonej każdorazowo Uchwałą Zebrania Przedstawicieli,
- c) umorzenie pożyczek i kredytów na mieszkania lokatorskie – uzyskana pomoc ze środków publicznych (umorzenie części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na finansowanie kosztu budowy lokalu),
- d) równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych oraz środków obrotowych sfinansowanych ze środków na inwestycje,
- e) wartość majątku zasobów mieszkaniowych otrzymanych nieodpłatnie,
- f) wartości wynikającej z przeszacowania majątku w części nie rozliczonej z budżetem,
- g) innych źródeł określonych odrębnymi przepisami i postanowieniami regulaminów,
- h) część wolnych środków powstałych z przekształcenia prawa lokatorskiego na własnościowe i innych wolnych środków z tytułu uzyskanej nadwyżki na zmianach Statusu praw mieszkań i wolnych w sensie prawnym (uzyskane dochody są wyższe od wpłaty pierwotnych kredytów i pożyczek).

2. Fundusz zasobowy zmniejsza się o :

- a) umorzenie środków trwałych,
- b) wartość przekazanych, sprzedanych lub zlikwidowanych środków stanowiących zasoby mieszkaniowe w części nie sfinansowanej mieszkaniowymi i budowlanymi,
- c) cofnięte umorzenie spłaty kredytów bankowych z tytułu zamiany prawa lokatorskiego na własnościowe,
- d) inne określone odrębnymi przepisami,
- e) straty bilansowe określone każdorazowo Uchwałą Zebrania Przedstawicieli.

§ 6.

Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych

1. Wkład mieszkaniowy stanowi różnicę pomiędzy kosztem budowy przypadającym na dany

lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomoc ze środków publicznych (umorzenie części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy).

2. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona przez członka do Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.
3. Wkład mieszkaniowy członek zobowiązany jest wnieść w całości przed zamieszkaniem w przydzielonym lokalu mieszkalnym, a wkład budowlany może być wniesiony w formie zaliczki wpłaconej przed zamieszkaniem i rat płaconych po objęciu lokalu.
4. Wysokość wkładu mieszkaniowego i budowlanego oraz termin dokonania wpłat na ich pokrycie określa Zarząd, a w przypadku realizacji inwestycji ze środków wniesionych przez członka, termin i wysokość rat określa umowa zawarta między członkiem a Spółdzielnią.
5. W razie zbycia własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przed spłatą pełnego wkładu budowlanego staje się on natychmiast wymagalny, warunek ten nie dotyczy zbycia, spadkobrania lub darowizny na rzecz zastępnych lub wstępnych.
6. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji mieszkaniowych Rada Nadzorcza uchwała zasady rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Zarząd zawiera z członkiem umowę o budowę lokalu (reguluje Statut Spółdzielni).
7. Do rozliczenia z członkami zwalnających mieszkania przyjmuje się wartość rynkową lokalu.
8. Rozliczenia z tytułu wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu reguluje ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r. nr 4 poz.27 z późniejszymi zmianami) i Statut Spółdzielni.
Szczegółowe zasady rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych określa Regulamin wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

III. FUNDUSZE CELOWE

§ 7.

Fundusz remontowo-konserwacyjny

1. Podstawowe źródła tworzenia funduszu :
 - a) odpisy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w wysokości ustalonej corocznie w planach gospodarczo-finansowych,
 - b) nadwyżki dochodów nad kosztami własnych jednostek wykonawstwa remontowo-konserwacyjnego i usług transportowo-sprzętowych,
 - c) części nadwyżki wolnych środków z tytułu przekształceń praw lokatorskich na własnościowe,

d) z wpływu wpłat w przypadku przeniesienia własności lokalu, do którego przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego (ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r. Dz.U. z 2001 r. nr 4 poz.27) i Statut Spółdzielni.

2. Podstawowe wykorzystanie funduszu :

- a) remonty i konserwacja zasobów gospodarki mieszkaniowej,
- b) obciążenie regresowe PZU S.A. oraz innych firm ubezpieczeniowych obciążających Spółdzielnię,
- c) nadwyżka kosztów nad dochodami jednostek własnych wykonawstwa remontowo-konserwacyjnego i usług transportowo-sprzętowych.

Nie wykorzystane środki funduszu danego roku przechodzą na rok następny.

Szczegółowe zasady gospodarki funduszem remontowo-konserwacyjnym określa odrębny regulamin.

§ 8.

Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych

1. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony jest na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

§ 9.

1. Modernizacje

- a) za modernizację uważa się trwałe ulepszenie (unowocześnienie) istniejącego budynku lub lokalu, przez co zwiększa się wartość użytkową budynku lub lokalu,
- b) uzupełnienia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego w wypadku modernizacji budynku reguluje odrębny regulamin.

§ 10.

1. Środki na wynagrodzenia

- a) Spółdzielnia ustala samodzielnie wielkość środków na wynagrodzenie corocznie w planach gospodarczo-finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą, a także określa zasady wynagrodzenia z zachowaniem obowiązujących przepisów,
- b) Spółdzielnia z uwzględnieniem pkt. 1 w ramach regulaminu wynagrodzeń samodzielnie prowadzi zakładową politykę płac, zasady przyznawania wynagrodzeń i ich wysokość,
- c) działalność gospodarcza.

IV. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA

§ 11.

Działalność gospodarcza Spółdzielni obejmuje :

- 1) gospodarkę zasobami mieszkaniowymi
- 2) zespół konserwatorów
- 3) działalność pomocnicza (transport, kotłownie własne)
- 4) koszty Zarządu i administracji
- 5) działalność inwestycyjna

§ 12.

Działalność gospodarki zasobami mieszkalnymi obejmuje :

- 1) eksploatacja lokali mieszkalnych
- 2) eksploatacja lokali użytkowych i dzierżaw terenu
- 3) eksploatacja garaży
- 4) dostawa energii C.O. i C.W.
- 5) dostawę zimnej wody i odbioru ścieków
- 6) wywóz nieczystości stałych, dzierżawę pojemników
- 7) konserwację instalacji TV AZART
- 8) podatek od nieruchomości

§ 13.

Podstawowe koszty gospodarki zasobami mieszkalnymi stanowią :

- 1) wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia
- 2) zużycie materiałów
- 3) energia elektryczna C.O., C.W.
- 4) zużycie wody i kanalizacja
- 5) wywóz nieczystości
- 6) utrzymanie terenów osiedlowych
- 7) odpis na remonty i konserwację
- 8) odpis na fundusz świadczeń socjalnych
- 9) pozostałe koszty : podatek od nieruchomości, opłaty terenowe, ubezpieczenia, usługi kominiarskie, dezynfekcja, usługi bankowe (prowizja) itp.
- 10) część kosztów Zarządu i administracji

§ 14.

Dochodami na pokrycie kosztów GZM są :

- 1) opłaty lokatorów za używanie mieszkań
- 2) opłaty za najem i użytkowanie lokali użytkowych
- 3) opłaty za dzierżawę terenu
- 4) opłaty za używanie garaży
- 5) opłaty za C.O. i C.W.
- 6) opłaty za zimną wodę i kanalizację

7) opłaty za nieczystości stałych i dzierżawę pojemników

8) podatek od nieruchomości i wieczyste użytkowanie gruntu

Rozliczenie kosztów i dochodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynika z porównania kosztów z dochodami rocznymi.

Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym (art.6 ust.1 ustawy z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych).

Szczegółowe rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zawiera regulamin.

§ 15.

Zespół konserwatorów jest komórką funkcjonującą w strukturze organizacyjnej Spółdzielni.

1. Przedmiotem działalności zespołu konserwatorów jest :

a) zaspokojenie potrzeb remontowo-konserwacyjnych Spółdzielni i członków,

b) świadczenie usług remontowo-konserwacyjnych dla wszystkich członków i mieszkańców domów spółdzielczych w zakresie :

- wykonywanie prac remontowych, stolarskich, szklarskich
- wykonywanie prac elektrycznych
- wykonywanie prac instalacyjno-sanitarnych
- wykonywanie prac spawalniczych i mechanicznych
- wykonywanie wszelkich innych prac remontowo-konserwacyjnych.

2. W ewidencji księgowej sprzedaży wyodrębnia się dochody na usługi :

a) wewnętrzne – wykonywane na rzecz Spółdzielni (remonty, konserwacja, usługi lokatorskie),

b) zewnętrzne – wykonywane na rzecz tzw „obcych” zleceniodawców, większości zleconych przez członków Spółdzielni i na ich rzecz wykonane usługi.

3. Usługi remontowe i konserwacyjne są na poziomie kosztów własnych (kalkulacja wewnętrzna Spółdzielni zatwierdzona przez Zarząd).

Odchylenia między kosztami i dochodami usług remontowo-konserwacyjnych odnoszone są na zmniejszenie (nadwyżka) lub zwiększenie (niedobór) sprzedaży w korespondencji z funduszem remontowym.

§ 16.

Koszty działalności pomocniczej usług transportowo-sprzętowych.

1. Świadczenie usług transportowo-sprzętowych odbywa się na rzecz Spółdzielni – zespołu konserwatorów oraz komórek funkcjonujących, wyodrębnionych w strukturze organizacyjnej.

2. Rozksięgowanie poniesionych kosztów na poszczególne działalności odbywa się w stosunku do przejechanych kilometrów.

§ 17.

Koszty ogólne Zarządu i administracji :

1. Sposób i zasady rozliczenia kosztów ogólnych Zarządu i administracji określone są w planie finansowo-gospodarczym na dany rok zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.
2. Koszty mogą być rozliczone na :
 - a) działalność inwestycyjną,
 - b) działalność pomocniczą; zespół konserwatorów i kotłownie własne,
 - c) działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 18.

Działalność inwestycyjna Spółdzielni

1. Działalność inwestycyjna obejmuje :
 - a) nakłady na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe rozliczone według zasad określonych w przepisach prawnych w sprawie finansowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego,
 - b) wkłady na inwestycje mieszkalne finansowane z własnych środków oraz wolnych środków z tytułu przekształcenia praw lokatorskich na własnościowe i innych środków zatwierdzonych uchwałami Zarządu i Rady Nadzorczej.

§ 19.

Straty i zyski nadzwyczajne i wynik finansowy.

1. Straty i zyski nadzwyczajne są rozliczane na koniec roku :
 - a) z działalnością eksploatacyjną gospodarki zasobami mieszkaniowymi w przypadkach związanych z tą działalnością - na konto „rozliczeń międzyokresowych”,
 - b) z działalnością robót i usług zespołu konserwatorów i usług transportowo-sprzętowych na konto „Funduszu remontowego”.
2. Decyzje w sprawie odpisywania wkładów na straty podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.
3. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu remontowego co zostało określone w Statucie Spółdzielni.
4. Podział nadwyżki bilansowej i sposób pokrycia strat każdorazowo określa uchwała Zebrania Przedstawicieli Członków.

V. INNE POSTANOWIENIA

§ 20.

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość według zasad określonych w ustawie o rachunkowości z dnia 19 września 1994 r. (Dz.U. nr 121 poz.591 z późniejszymi zmianami).

§ 21.

Bilans oraz rachunek wyników Spółdzielni podlega zatwierdzeniu na Zebraniu Przedstawicieli Członków Spółdzielni.

§ 22.

Regulamin obowiązuje od 1.11.2003 r.

Regulamin zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubsku w dniu 29.10.2003 r.