

Niniejszy Regulamin
został zatwierdzony
Uchwałą Rady Nadzorczej
nr 62 / 2002
w dniu 18.10.2002r.



REGULAMIN ZASAD

GOSPODARKI FINANSOWEJ

RADOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI

MIESZKANIOWEJ

REGULAMIN
TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZAMI ORAZ ZASAD
GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ.

Rozdział I

Podstawa prawna

§ 1

Działalność finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej 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.) ;
2. ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. Nr. 121 . poz. 591 z 2000 r. Nr. 132 poz. 1186) ;
3. statucie Spółdzielni Mieszkaniowej ;
4. regulaminach wewnętrznych ;
5. ustawie podatkowej ;
6. ustawie o ubezpieczeniach społecznych ;
7. ustawie budżetowej ;

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 ;
- 5) wkładów budowlanych na mieszkania własnościowe ;
- 6) remontowym na finansowanie remontów i konserwacji zasobów mieszkalnych ;
- 7) remontowym na finansowanie kosztów modernizacji dźwigów lub zakupu nowych ;
- 8) zakładowym funduszem świadczeń socjalnych
- 9) rozliczenia wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi .

Rozdział III

Gospodarka funduszami i finansowanie działalności Spółdzielni

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni .
2. Działalność statutowa Spółdzielni może obejmować :
 - gospodarkę zasobami mieszkaniowymi w tym :
 - działalność eksploatacyjna
 - powstałe przychody i koszty operacyjne

- przychody i koszty finansowe
- zyski i straty nadzwyczajne.
- działalność społeczną, oświatową i kulturalną w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi ;
- gospodarkę funduszem remontowym ;
- rozliczenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych ;
- działalność inwestycyjna powiększająca mienie Spółdzielni i stanowiąca własność odrębną lokali oraz najem i sprzedaż lokali ;
- budownictwo mieszkaniowe finansowane z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego ;
- działalność wykonawstwa własnego : remontowo – konserwacyjnego , transportu i innych usług oraz sprzedaży materiałów i towarów .

Spółdzielnia pokrywa swoje koszty osiąganymi przychodami na zasadzie działalności bezwynikowej . Nadwyżki przychodów nad kosztami i odwrotnie przechodzą jako rozliczenia międzyokresowe 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 lub ZPC zgodnie z prawem spółdzielczym.

§ 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 .

2. Fundusz zasobowy

A. Finansujący środki trwałe (zasoby)

1) tworzy się z tytułu :

- a) umorzenia kredytów na mieszkania lokatorskie ;
- b) nieodpłatnie otrzymanych zasobów mieszkaniowych ;
- c) przeceny środków trwałych (fundusz aktualizacji zasobów) ;
- d) wyksięgowanie umorzeń mieszkań sfinansowanych funduszem , przeniesionych z praw lokatorskich na własność odrębną .

2) zmniejszenie 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 lub uzyskania mieszkania wolnego w sensie prawnym po zwolnieniu przez członka posiadającego prawo lokatorskie ;
- c) na odpis umorzenia zasobów mieszkaniowych sfinansowanych umorzonymi kredytami, dotacjami lub otrzymane nieodpłatnie (jeżeli nie przyjęto w Zakładowym Planie Kont zasady umorzeń zasobów na wspólnym koncie umorzenia zasobów) .

B. Finansujący środki obrotowe (wolne środki)

1) tworzy się z tytułu :

- a) wpłat wpisowego przez członków
- b) wpłat uzupełniających z tytułu przekształcenia prawa lokatorskiego na własnościowe (kwota wpłaty minus cofnięty kredyt umorzony do PKO BP) ;
- 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) wyniki za zbycie lokalu na ustanowienie własności odrębnej lokalu uprzednio sfinansowanych funduszem zasobowym .

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 inwestycyjnych na inwestycje wstrzymane wg decyzji Rady Nadzorczej lub ZPC ;
- d) na inne wydatki według decyzji właściwych organów Spółdzielni (Rada Nadzorcza , Zarząd lub ZPC)

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 .



CP/2222

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 ustanowieniem członkostwa lub przekształcenia prawa lokatorskiego na własnościowe ;
- d) wpłat równowartości pomieszczeń za przekazane do adaptacji na mieszkania lokatorskie ;
- e) wartość wykonanych robót adaptacyjnych powiększających powierzchnię mieszkań na prawach lokatorskich .

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 24.04.2001 r.
- e) przeznaczenie wkładu na zmniejszenie wartości zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa lokatorskiego na własność odrębną lokalu,
- f) przeznaczenie części wkładu na sfinansowanie mienia Spółdzielni po przeniesieniu praw na odrębną własność lokali .

5. Fundusz wkładów budowlanych na mieszkania własnościowe wg umów zawartych przed 24.04.2001 r.

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 wolne środki obrotowe) ;
- f) wniesienie wkładu na równowartość pomieszczeń przejętych do adaptacji oraz roboty adaptacyjne wykonane we własnym zakresie .

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),

9/2001



- 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 i mieszkań własnościowych na rzecz członków w związku z przeniesieniem wartości zasobów na własność odrębną lokalu .

6. Fundusz remontowy na finansowanie remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych.

1) tworzony jest z tytułu :

- a) odpisu na ciężar kosztów do pokrycia opłatami przez użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowników lokali użytkowych (stanowiące mienie Spółdzielni i własność odrębną);
Wysokość odpisów określa Rada Nadzorcza (organ wskazany w statucie).
- b) obciążenie za zużycie urządzeń technicznych i odnawianie lokali po ich zwolnieniu ;
- c) dotacji na pokrycie kosztów remontów i usuwanie wad ;
- d) przeznaczenia wolnych środków funduszu zasobowego (z przekształcenia prawa lokatorskiego na własnościowe rozpoczętych przed 24.04.2001 r.)
- e) przeznaczenie nadwyżki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na pokrycie niedoboru funduszu remontowego ;
- f) odszkodowania ubezpieczycieli za szkody na zasobach mieszkaniowych ;
- g) oprocentowania rachunków bankowych i lokat ;
- h) innych przychodów według decyzji organów samorządowych ;
- i) dobrowolnych wpłat na fundusz remontowy ;
- j) częściowego obciążenia lokatorów z tytułu specjalnych przedsięwzięć remontowych , termorenowacyjnych ;
- k) zbycia praw do wieczystego użytkowania gruntów ;
- l) uzyskane środki z tytułu wpłat przekształceń praw lokatorskich i najmu na własność odrębną lokali .

2) wydatkowanie funduszu :

- a) remonty zasobów mieszkaniowych, dźwigów i infrastruktury mieszkaniowej;
- b) koszty utrzymania grup konserwacyjno – remontowych wg wykonanych remontów ;
- c) przygotowania mieszkań do zasiedlenia po zwolnieniu 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 organów samorządowych Spółdzielni ;
- g) nakłady na przedsięwzięcia termorenowacyjne finansowane z funduszy wspólnych celowych .

- 3) W celu właściwej gospodarki funduszem remontowym niezbędnym jest opracowanie regulaminu określającego tytuł tworzenia i wydatkowania

funduszu (podział na remonty finansowane z funduszu oraz konserwacje eksploatacyjne np.: przeglądy , usługi kominiarskie, czyszczenie kanalizacji , koszenie trawy).

6 a. Fundusz remontowy na finansowanie kosztów modernizacji dźwigów osobowych lub zakupu nowych .

1. tworzony jest z tytułu :

- a) odpisu na ciężar kosztów do pokrycia opłatami przez użytkowników lokali mieszkalnych korzystających z dźwigów ;

2. wydatkowanie funduszu ;

- a) na modernizację dźwigów osobowych lub zakup nowych .

7. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych

1) tworzony jest z tytułu :

- a) odpisu w ciężar kosztów według zasad określonych w ustawie o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych ;
b) odpłatności pracowników za korzystanie z urządzeń i usług socjalnych ;
c) odsetek od środków na rachunku bankowym funduszu ,
d) odsetek od pożyczek dla pracowników ;
e) innych wpływów ;

2) wydatkowanie funduszu :

- a) działalność wypoczynkowo – kolonijną ;
b) działalność kulturalno – oświatową ;
c) pomoc pracownikom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej ;
d) pożyczki na wkłady mieszkaniowe i budowlane ;
e) pożyczki na remonty mieszkań ;
f) umorzenie pożyczek ;
g) inne wg regulaminu .

- 3) szczegółowe zasady gospodarki funduszem świadczeń socjalnych określa odrębny regulamin .

§ 8

8. 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 są) ;
f) działalność handlowa sprzedaży materiałów i towarów ;
g) inne wg statutu .

910117

- 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 nie mieszkaniowych i uzyski ;
 - 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 , lokaty , jeżeli nie są przeznaczone bezpośrednio na fundusz remontowy ;
 - d) inne wg ustawy o rachunkowości

- 4) **zyski i straty nadzwyczajne**

- 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 .

- 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 inwestycyjna w Spółdzielni

§ 9

Działalność inwestycyjna w Spółdzielni obejmuje :

1. Nakłady na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe rozliczane są według zasad określonych w przepisach prawnych w sprawie finansowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego. Zasoby mieszkaniowe podlegają umorzeniom (nie są amortyzowane) .
2. Nakłady na inwestycje niemieszkalne finansowane są z własnych środków pochodzących z odpisów amortyzacyjnych . Środki trwałe nie mieszkaniowe podlegają amortyzacji.
3. Działalność obsługi inwestycyjnej
Spółdzielnia może wydzielić własną działalność obsługi inwestycyjnej .
Koszty obsługi obejmują : wynagrodzenia i narzuty do wynagrodzenia , nadzór inwestorski , utrzymanie biura ,czynsz, energię , opłaty pocztowe i telekomunikacyjne, opracowania ogólnodokumentacyjne itp. Koszty obsługi inwestycyjnej obciążają nakłady inwestycji realizowanej .Działalność obsługi inwestycyjnej może być obciążona kosztami ogólnymi Zarządu .

Rozdział V

Rachunkowość Spółdzielni

§ 10

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość według zasad określonych w odrębnych przepisach tj. w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. Nr.121, poz. 591 ; Dz. U. z 2000 r. Nr. 132 poz. 1186).
2. Ewidencja księgowa jest prowadzona wg Zakładowego Planu Kont .
3. Bilans Spółdzielni podlega zatwierdzeniu na Zebraniu Przedstawicieli Członków (Walnym Zgromadzeniu) .

Rozdział VI

Ustalenia końcowe

§ 11

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

§ 12

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 62 / 2002 w dniu 18.10.2002r.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
[Signature]
Krystyna Poptońska

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
[Signature]
Waldemar Pierucha

Opracował:
GŁÓWNY KSIĘGOWY
[Signature]
Stanisław Głowacki

Zaopiniował pod względem formalno - prawnym:

RALCA PRAWNY
[Signature]
na Bulwiniecha

R S N