

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

=====

Podstawa prawna :

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2003 r Nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami) .
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz.U. z 2003 r Nr 119 poz.1116 z późniejszymi zmianami) .
3. Ustawa o Rachunkowości (Ustawa z dnia 29.09.1994 r Nr 121 poz.591 z późniejszymi zmianami) .
4. Statut Spółdzielni.

I. Fundusze Spółdzielni Mieszkaniowych.

Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze :

1. udziałowy
2. zasobowy
3. wkładów mieszkaniowych
4. wkładów budowlanych
5. wkładów zaliczkowych
6. remontowy zasobów mieszkaniowych
7. remontowy – interwencyjny
8. zakładowy fundusz świadczeń socjalnych
9. inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej .

1. Fundusz udziałowy .

Fundusz udziałowy jest elementem składowym funduszu własnego spółdzielni mieszkaniowej . Wysokość wnoszonych przez członków do spółdzielni udziałów i ich zwrotu dokonuje się w wartościach nominalnych . Wysokość udziałów określa Statut Spółdzielni .Fundusz udziałowy może służyć do finansowania bieżącej działalności spółdzielni .

Na zwiększenie funduszu udziałowego wpływają :

- udziały członków (analityka imienna)
- nadwyżka bilansowa
- pozostałe zwiększenia funduszu .

Na zmniejszenie funduszu udziałowego wpływa :

- zwrot uprzednio wpłaconych udziałów
- pokrycie straty bilansowej .

2. Fundusz zasobowy .

Fundusz zasobowy jest elementem składowym funduszu własnego spółdzielni mieszkaniowej i finansuje majątek spółdzielni oraz jej bieżącą działalność .

Na zwiększenie funduszu zasobowego wpływa:

- wpisowe , którego wysokość określa Statut Spółdzielni
- podział nadwyżki bilansowej spółdzielni
- dotacje , subwencje , dofinansowania oraz wszelkiego rodzaju dopłaty do prowadzonej przez spółdzielnię mieszkaniową działalności statutowej
- dochody ze zbycia nieruchomości
- środki pieniężne otrzymane z likwidacji związku spółdzielczego
- różnica z aktualizacji wyceny uprzednio zaktualizowanych a zbytych lub likwidowanych środków trwałych , nie zaliczanych do spółdzielczego zasobu mieszkaniowego
- nieodpłatne przyjęcie wartości niematerialnych i prawnych oraz środków trwałych nie zaliczanych do spółdzielczego zasobu mieszkaniowego .

Na zmniejszenie funduszu zasobowego wpływa :

- pokrycie poniesionej straty bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia
- umorzenie środków trwałych nie podlegających amortyzacji , jeżeli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych
- dofinansowanie innych działalności Spółdzielni określone odrębnymi przepisami .

3. Fundusz wkładów mieszkaniowych.

Fundusz wkładów mieszkaniowych jest tworzony w celu ewidencji wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków spółdzielni mieszkaniowej , którym przyznano lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych .

Fundusz wkładów mieszkaniowych spółdzielni tworzy się z :

- wpłaconych przez członków spółdzielni wkładów mieszkaniowych

- przeniesienia zaliczek z funduszu wkładów zaliczkowych na poczet wkładów mieszkaniowych
- dotacji , subwencji , dofinansowania oraz dopłat z tytułu prowadzonego procesu ulepszenia , modernizacji itp. budynków mieszkalnych
- uznania skutków rewaluacji lokalu mieszkalnego zgodnie z zasadą zapisaną w art.11.2 u.s.m (wartość rynkowa) .

Fundusz wkładów mieszkaniowych zmniejszany jest z tytułu :

- zwrotu uprzednio przyjętych wkładów mieszkaniowych
- uznania skutków deprecjacji , zgodnie z zapisem art.6 ust. 2 u.s.m.
- uznania skutków zdarzeń losowych
 - przeniesienia wkładu z tytułu przekształcenia prawa do lokalu z lokatorskiego

na

własnościowe .

Fundusz wkładów mieszkaniowych nie pokrywa ewentualnych strat spółdzielni .

4. Fundusz wkładów budowlanych .

Fundusz wkładów budowlanych jest tworzony w celu ewidencji wkładów budowlanych wnoszonych przez członków spółdzielni mieszkaniowej , którym przyznano własnościowe prawo do lokali mieszkalnych lub użytkowych .

Fundusz wkładów budowlanych spółdzielni tworzy się z :

- wpłaconych przez członków spółdzielni wkładów budowlanych
- przeniesienia zaliczek z funduszu wkładów zaliczkowych zaliczanych na poczet wkładów budowlanych
- należnych , lecz nie wniesionych przez członka spółdzielni wkładów budowlanych z tyt. spłat rat kredytu zaciągniętego w celu wybudowania mieszkań własnościowych , zgodnie z zapisem art.36 ustawy o rachunkowości
- należnych , lecz nie wniesionych wkładów budowlanych z tytułu przekształcenia mieszkań lokatorskich na własnościowe
- dotacji , subwencji , dofinansowania oraz dopłat z tytułu prowadzonego procesu ulepszenia , modernizacji itp. budynków mieszkalnych.

Fundusz wkładów budowlanych zmniejszany jest z tytułu :

- zwrotu uprzednio przyjętych wkładów budowlanych
- uznania skutków wyceny rynkowej zgodnie z zapisem art.17.11.1 ust. 2 u.s.m.
- uznania skutków zdarzeń losowych
- pokrycia wymagalnych zobowiązań członka spółdzielni zgodnie z zapisem

art.27 § 3 art.29 prawa spółdzielczego oraz art.17.11 u.s.m.

Fundusz wkładów budowlanych nie pokrywa ewentualnych strat spółdzielni .

5. Fundusz wkładów zaliczkowych .

Fundusz wkładów zaliczkowych jest tworzony przez spółdzielnię mieszkaniową , w celu przejściowego finansowania procesu inwestycyjnego prowadzonego przez spółdzielnię oraz zadań finansowanych bezpośrednio przez członków spółdzielni.

Fundusz wkładów zaliczkowych tworzy się z :

- wniesionych przez członków spółdzielni zaliczek na poczet wkładów mieszkaniowych i budowlanych
- oprocentowania wkładów zaliczkowych zgodnie z zasadami wynikającymi z zawartych w tym zakresie umów .

Fundusz wkładów zaliczkowych zmniejszany jest z tytułu :

- zwrotu uprzednio wpłaconych wkładów
- przeniesienia wkładu zaliczkowego na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego .

6. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych .

Zasady tworzenia i dysponowania środkami funduszu remontowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą .

7. Fundusz remontowy – interwencyjny .

Zasady tworzenia i dysponowania środkami funduszu remontowego - interwencyjnego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą .

8. Fundusz socjalny .

Zasady tworzenia, zwiększania i korzystania z funduszu socjalnego określają stosowne przepisy ustawy z dnia 04 marca 1994 r o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych . (Dz.U z 1996 Nr 70 poz.235 z późn. zmianami).

Fundusz świadczeń socjalnych tworzy się z :

- odpisu w ciężar kosztów wg zasad określonych w ustawie o ZFŚS
- odsetek od środków zgromadzonych na rachunku bankowym (obowiązek gromadzenia środków na odrębnym koncie bankowym) .

Fundusz świadczeń socjalnych zmniejsza się z tytułu :

- działalności wypoczynkowej , kulturalnej i innej socjalnej
- pomocy dla pracowników znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej .

II. Gospodarka funduszami i finansowanie działalności Spółdzielni .

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku ekonomicznego .

Działalność Spółdzielni jest finansowana :

- funduszami własnymi Spółdzielni
- wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi
- przychodami ze świadczonych usług
- innymi środkami finansowymi .

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć,

zatwierdzonej przez Walne Zgromadzenie .

Zaciągnięcie kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości , dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu .

Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej .

2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów rzeczowo - finansowych , które są uchwalone przez Radę Nadzorczą .

3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami . Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni .

4. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych .

Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza .

Roczne sprawozdanie finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta wyklada się

w lokalu Spółdzielni co najmniej 14 dni przed Walnym Zgromadzeniem w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim .

5. Ustalenie podziału nadwyżki finansowej lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia .

6. Prawo do pożytków z majątku Spółdzielni i jej działalności przysługuje każdemu członkowi Spółdzielni . Zasady rozliczania tych pożytków na członków oraz

sposób ich wykorzystania określa plan gospodarczo - finansowy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą .

7. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem , a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej .
8. Działalność operacyjna i finansowa prowadzona jest zgodnie z obowiązującą ustawą o rachunkowości .
9. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych przepisami powszechnie obowiązującymi .
10. Umorzenie wartości środków trwałych finansowanych z funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych obciąża odpowiednio wkłady mieszkaniowe i budowlane .
Pozostałe środki trwale amortyzowane są metodą liniową za pomocą stawek określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych .
11. Koszty remontów środków trwałych – z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych , obciążają koszty działalności , której te środki służą . Koszty remontów o wysokiej kapitałochłonności mogą być na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni rozłożone w czasie , jako rozliczenia międzyokresowe .
12. Koszty remontów budynków , budowli i urządzeń technicznych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych . Koszty modernizacji budynków , budowli i urządzeń technicznych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych podlegają uzupełnieniu wpłatami wkładów mieszkaniowych lub budowlanych .
13. Spółdzielnia ustala wielkość środków na wynagrodzenia (płace podstawowe , dodatki, premie nagrody itp.) w ramach planu gospodarczo - finansowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni .

III. Działalność Spółdzielni .

1. Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie :
 - a) gospodarki zasobami
 - b) inwestycji .
2. Działalność prowadzona przez Spółdzielnię wymieniona w ust.1. rozliczana jest z użytkownikami według rzeczywiście poniesionych kosztów .

3. Koszty ogólne Spółdzielni wyodrębnione są w ewidencji księgowej zgodnie z zakładowym planem kont . Koszty te rozliczane są zgodnie z art.15 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych . Dalszy podział tych kosztów zatwierdza Zarząd Spółdzielni wg zasady przyjętej w planie finansowo - gospodarczym uchwalonym przez Radę Nadzorczą .
4. Inwestycje Spółdzielni są prowadzone z uwzględnieniem wymagań wynikających z :
 - zezwolenia na budowę uzyskanego zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego.
 - zasad rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej lokali , uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni .
 - zawartych przez Spółdzielnię umów o budowę lokali .Realizacja inwestycji finansowana jest w ramach środków własnych przyszłych użytkowników lokali .
5. Gospodarka zasobami jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z :
 - obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości
 - struktury organizacyjnej Spółdzielni uchwalonej przez Radę Nadzorczą
 - planów rzeczowych i gospodarczo - finansowych gospodarki zasobami uchwalonych przez Radę Nadzorczą
 - zasad wnoszenia opłat za użytkowanie lokali oraz ich wysokości .Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami jest dokonywane w okresie obrachunkowym zgodnym z rokiem kalendarzowym .

Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „PÓŁNOC” Nr 87 w dniu 22.12.2009r.

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia .

Jednocześnie traci moc dotychczasowy regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 27/2008 z dnia 27.05.2008 r .