

REGULAMIN z dnia 28.01.2003r.

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 1982r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 1995r. Nr 54, poz. 288 z ostatnią zmianą Dz. U. Nr 4 poz. 27 z 2001r.)
2. ustawie z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (Dz. U. Nr 121, poz. 59 z 2000r. Nr 132 poz. 1186);
3. statucie Spółdzielni Mieszkaniowej;
4. regulaminach wewnętrznych;
5. ustawie podatkowej;
6. ustawie o ubezpieczeniach społecznych;
7. ustawie budżetowej.

Rozdział I

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;
- 7) zakładowym funduszem świadczeń socjalnych;
- 8) rozliczenia wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Rozdział II

Gospodarki 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 eksploatacyjną operacyjną;
 - 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 inwestycyjną powiększająca mienie spółdzielni i stanowiące własność odrębną lokali oraz na najem i sprzedaż lokali;
 - budownictwo mieszkaniowe finansowane z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego;
 - działalność wykonawstwa własnego: remontowo-konserwacyjnego, transportu, 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 (ZPC).

§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 trwale (zasoby)

1) tworzy się z tytułu:

a) umorzenia kredytów na mieszkania lokatorskie;

b) nieodpłatne otrzymanych zasobów mieszkaniowych;

ci) preceny środków trwałych (fundusz aktualizacji zasobów);

d) yksiigowanie umorzeń mie zken sfin2 sow2nych funduszem
Przejętych z praw lok2torskich 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 ZPK zasady umorzeń zasobów na wspólnym koncie umorzenie 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 na 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 samorządowych 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.

4 Fundusz wkładów mieszkaniowych na mieszkania lokatorskie

1) tworzony jest z tytułu:

- a) wpłat wkładów przez członków;
- b) waloryzacji wkładów w wyniku preceny zasobów mieszkaniowych;
- c) waloryzacji wkładów w związku z ustaniem 1) - - , członkostwa lub przekształcenia prawa lokatorskiego na własnościowe;
- d) wpłat równowartości pomieszczeń za przekazane do adaptacji na mieszkania lokatorskie.
- e/ war o ó Wy un ych obót adapt3cyjnych powiększających pov,, erzchnię miesksn nc pr-2•1.'; ;; obł ote-rskich ..

2) wydatkowanie funduszu:

- a) umorzenie wartości funduszu na skutej zużycia budynku Jeżeli nie ustalono w ZPK ewidencji umorzeń na wspólnym koncie umorzenie zasobów); 808,
- 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 ; E - ; 8 ; ; i : 1 mi en
 spółdzielni po przeniesieniu ; E - ; 8 ; ; i : 1 mi en
5. Fundusz wkładów budowlanych na mieszkania własnościowe w lokalach
 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 równoważność pomieszczeń przejętych do adaptacji oraz roboty budowlane 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 funduszu z tytułu 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 i mieszkań własnościowych na rzecz członków w związku przeniesieniem wartości zasobów na własność odrębną lokalu.

6 Fundusz remontowy

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) obciążenia 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) przeznaczenia 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 obciążania 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) przygotowanie mieszkań do zasiedlenia po zwolnieniu przez poprzednich lokatorów;
 - d) usuwanie skutków '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; w tym na urządzenia pomiarowe i rozliczeniowe
 - g) nakłady na przedsięwzięcia termorenowacyjne finansowane z funduszy wspólnych celowych.
- 3) w celu właściwej gospodarki funduszem remontowym niezbędnym jest opracowanie regulaminu określającego tytułu tworzenia i wydatkowania funduszu (podział na remonty finansowane z funduszu oraz konserwacje eksploatacyjne np. przeglądy, usługi kominiarskie, czyszczenie kanalizacji, koszenie trawy).

§ 7

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 pracowników znajdujących 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.

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 niemieszkaniowych 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 do oprocentowania rachunków bankowych, lokaty, jeżeli nie są przeznaczone bezpośrednio na fundusz remontowy;
- d) inne wg ustawy i rachunkowości.

- 4) zyski i straty nadzwyczajne.
- 5) różnica - między kosztami działalności podstawowej, pozostałymi kosztami operacyjnymi, kosztami finansowymi, startami 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 rfa 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 niemieszkalniowe podlegają amortyzacji.
3. 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 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 1994r. o rachunkowości (Dz. U. Nr 121, poz. 591; Dz. U. z 2000r. Nr 132 poz. 1186).
2. Ewidencja księgową 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 (Zebranie Przedstawicieli Członków).
2. Zmiana regulaminu wymaga takiej samej formy jak jego zatwierdzenie.

§ 12

Regulamin wchodzi w życie z dniem 2.12.2005r.

Zarząd SPÓŁDZIELNIA BUDOWNICTWA
MIEŚC. KŁONOWEGO
„SANDOMIERZ”
ul. Łęczyńskiego 18 tel. 32-20-54
27 600 Sandomierz
NIP 864-00-06-375

Uchwała Nr 5/-2005
Rady Nadzorczej (ZPC)
z dnia 004 2005

Bo ews, dnia 11.12.2005 r.