

UCHWAŁA NR 5/2009

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka”

w Łobzie z dnia 24.08.2009r.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Łobzie na swoim posiedzeniu w dniu 24.08.2009r. na podstawie § 65 ust. 1 pkt 15 Statutu Spółdzielni uchwała co następuje:

§ 1

Uchwala Regulamin zasad gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Łobzie.

§ 2

Jednocześnie traci moc Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Łobzie z dnia 02.04.2004r.

§ 3


Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

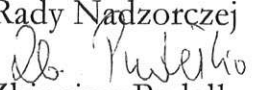
Załącznik: Regulamin zasad gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Łobzie

Za uchwałą głosowało: 12 osób

Przeciw uchwale głosowało: 0 osób

Wstrzymało się od głosu: 0 osób

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Witold Szczybelski

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Zbigniew Pudelko

REGULAMIN ZASAD GOSPODARKI FINANSOWEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„JUTRZENKA” W ŁOBZIE

ROZDZIAŁ I

Podstawa prawna

§ 1

Działalność finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej określona jest między innymi w:

1. Ustawie z dnia 16 września 1982r. – Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami)
2. Ustawie z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami)
3. Ustawie z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (Dz.U. z 2002r. Nr 76, poz. 694 z późniejszymi zmianami)
4. Ustawie z dnia 15 lutego 1992r. o podatki dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2000r. Nr 54 poz. 654 z późniejszymi zmianami)
5. Statucie Spółdzielni.

ROZDZIAŁ II

Rzeczowy majątek trwały i fundusze Spółdzielni Mieszkaniowej

§ 2

A. Majątek trwały Spółdzielni stanowią:

1. wartości niematerialne i prawne, w tym programy komputerowe,
2. grunty własne,
3. prawo wieczystego użytkowania gruntów,
4. środki trwałe.

B. Grunty własne, prawo wieczystego użytkowania gruntów i środki trwałe finansowane są:

1. funduszem zasobowym, wkładami mieszkaniowymi i wkładami budowlanymi – stanowią zasoby mieszkaniowe i podlegają umorzeniu (z wyjątkiem gruntów, które nie podlegają umorzeniu ani amortyzacji).

- C. Pozostałe środki trwałe jak: wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe nie finansowane funduszami, o których mowa w ust. 1, nie stanowiące zasobów mieszkaniowych podlegają amortyzacji.

§ 3

- A. Remonty środków trwałych są finansowane:
1. zasoby mieszkaniowe stanowiące lokale mieszkalne, użytkowe własne oraz infrastruktura łącznie z dociepleniem budynków mieszkalnych (ścian i stropodachów) stanowiących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe - z odpisów na fundusz remontowy,
 2. remonty środków trwałych nie stanowiące zasobów mieszkaniowych obciążają bezpośrednio koszty działalności bieżącej lub są rozliczane w czasie - jako rozliczenia międzyokresowe,
 3. modernizacja zasobów powiększa wartość środków trwałych i jest finansowana z funduszu wkładów mieszkaniowych oraz funduszu wkładów budowlanych.

§ 4

- A. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
1. fundusz udziałowy
 2. fundusz zasobowy
 3. fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych
 4. fundusz wkładów zaliczkowych
 5. fundusz przeceny i waloryzacji wkładów
 6. zmniejszenie funduszy z tytułu umorzeń zasobów mieszkaniowych
- B. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
1. fundusz remontowy
 2. fundusz świadczeń socjalnych
- C. Mogą być tworzone inne fundusze celowe nie obciążające kosztów działalności Spółdzielni.

ROZDZIAŁ III

Gospodarka funduszami i finansowanie działalności Spółdzielni

§ 5

- A. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
- B. Działalność statutowa Spółdzielni obejmuje:
1. zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 2. sprzedaż i kupno nieruchomości na własny rachunek,
 3. wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 4. zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi,
 5. zarządzanie nieruchomościami niemieszkalnymi,
 6. obsługę nieruchomości na własny rachunek,
 7. zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,

8. działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem,
 9. działalność inwestycyjna powiększająca mienie Spółdzielni i stanowiące własność odrębną lokali oraz na najem i sprzedaż lokali
 10. gospodarkę funduszem remontowym.
- C. Spółdzielnia pokrywa swoje koszty dotyczące eksploatacji i utrzymania nieruchomości osiągniętymi przychodami z tej działalności. Środki z nadwyżki kosztów nad przychodami przechodzą jako rozliczenia międzyokresowe kosztów na rok następny; nadwyżka przychodów nad kosztami - jako rozliczenia międzyokresowe przychodów na rok następny, zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
- D. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, w części przekraczającej te wydatki – po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
- E. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, przeznaczają się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków spółdzielni zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
- F. Wynik na działalności finansowej i pozostałej działalności operacyjnej rozlicza się w oparciu o art. 75, art. 76 i art. 77 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze.
- G. Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi do wysokości nie przekraczającej najwyższych sum zobowiązań uchwalonych przez Walne Zgromadzenie.
- H. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie planów gospodarczo – finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą .

§ 6

FUNDUSZE ZASADNICZE

I. Fundusz udziałowy

1. tworzy się z wpłat udziałów członkowskich w wysokości określonej w Statucie Spółdzielni,
2. wydatkuje się: - na zwrot udziałów po ustaniu członkostwa
- na pokrycie ewentualnych strat bilansowych
3. fundusz udziałowy nie jest waloryzowany.

II. Fundusz zasobowy

A. *Finansujący środki obrotowe – Fundusz zasobowy*

1. Tworzy się z tytułu:
 - a - wpłat wpisowego przez członków

- b - nadwyżki na całokształcie działalności
- c - różnicy kwot uzyskanych z ustanowienia własności odrębnej lokalu wypłaconej poprzedniemu użytkownikowi a wyższą kwotą, otrzymaną wg wartości rynkowej
- d - innych wpływów środków obrotowych według decyzji organów Spółdzielni

2. Wydatkowanie funduszu:

- a - na zasilenie funduszu remontowego – na mienie Spółdzielni
- b - na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi nie znajdujące pokrycia w najbliższym czasie w opłatach eksploatacyjnych
- c - na inne cele według decyzji właściwych organów Spółdzielni (Rada Nadzorcza lub Walne Zgromadzenie)

B. Finansujący środki trwałe – Fundusz zasobów mieszkaniowych

Tworzy się z tytułu:

- a - umorzenia kredytów na mieszkania lokatorskie
- b - otrzymanych nieodpłatnie zasobów mieszkaniowych
- c - wyksięgowania umorzeń sfinansowanych funduszem, przeniesionych z praw lokatorskich na własność odrębną.

Zmniejszenia funduszu następują z tytułu:

- a - nieodpłatnie przekazanych zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia
- b – na zwrot do PKO BP kwot z tytułu cofnięcia umorzenia spłaty kredytów bankowych z tytułu zmiany statusu prawa lokatorskiego.
- c - umorzenia zasobów mieszkaniowych sfinansowanych umorzonymi kredytami
- d - przekazania, sprzedania lub zlikwidowania lokalu nie sfinansowanego wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi.

III. Fundusz wkładów mieszkaniowych

Tworzy się z tytułu:

- a - wpłat wkładów przez członków na mieszkania finansowane z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego
- b - waloryzacji wkładów w wyniku preceny zasobów mieszkaniowych
- c - waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokali
- d- wyksięgowaniem umorzeń przy przeniesieniu praw na odrębną własność, w tym umorzeń bieżących księgowanych w ciężar tego funduszu)
- e- wartości wykonanych robót adaptacyjnych powiększających powierzchnię mieszkań na prawach lokatorskich.

Wydatkowanie funduszu:

- a - umorzenie wartości funduszu na skutek zużycia budynku
- b - nieodpłatne przekazanie infrastruktury przy budynkach sfinansowanych wkładami mieszkaniowymi
- c - wypłata waloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokali wg wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa
- d – przeznaczenie wkładu na zmniejszenie wartości zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa lokatorskiego na odrębną własność
- e – przeznaczenie części wkładu na sfinansowanie mienia spółdzielni po przeniesieniu praw na odrębną własność lokali.

IV. Fundusz wkładów budowlanych

1. Tworzy się z tytułu:
 - a - wpłat wkładów budowlanych
 - b - wniesienie własnej pracy lub wykonanie we własnym zakresie adaptacji lokali
 - c - waloryzacji wkładu budowlanego z tytułu przeceny zasobów mieszkaniowych
 - d - waloryzacji wkładu budowlanego w związku z wygaśnięciem prawa do lokalu
 - e - wyksięgowaniem umorzeń przy przeniesieniu praw na odrębną własność, w tym umorzeń bieżących księgowanych w ciężar tego funduszu.
2. Wydatkowanie funduszu:
 - a - umorzenie wartości funduszu na skutek zużycia budynku
 - b - wypłata waloryzowanego wkładu wg wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa, w związku z wygaśnięciem praw własnościowych
 - c - przeniesienie mieszkań własnościowych na odrębną własność
 - d - przeznaczenie na fundusz zasobowy wartości infrastruktury sfinansowanej funduszem wkładów budowlanych, po przeniesieniu lokali na odrębną własność.

V. Fundusz wkładów zaliczkowych

Tworzy się z tytułu:

- a – wpłat zaliczek przez przyszłych użytkowników lokali mieszkalnych lub użytkowych w okresie budowy.

Wydatkowanie funduszu:

- a.- przeznaczenie zaliczek na wkład mieszkaniowy po rozliczeniu budowy lokali
- b - zwrot zaliczek nie wykorzystanych na budowę lokali
- c - przeniesienie na pokrycie kosztów budowy lokali stanowiących odrębną własność (mieszkalnych i użytkowych) po zakończeniu budowy.

VI. Fundusz przeceny i waloryzacji wkładów

Tworzy się z tytułu:

- a - przeceny środków trwałych nie stanowiących zasobów mieszkaniowych na podstawie przepisów o powszechnej przecenie środków trwałych
- b - przeniesienia własności lokali na własność odrębną z tytułu waloryzacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych uprzednio zwaloryzowanych mieszkań z ruchu ludności.

Zmniejsza się z tytułu:

- a - przeceny urzędowej zmniejszającej wartość środków trwałych nie mieszkaniowych różnicy między wartością zwaloryzowanych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych w przypadku wygaśnięcia praw lokatorskich i własnościowych wypłacanych dla zwalnających lokale a wyższymi kwotami wpłacanymi przez następcę osoby przy ustanawianiu praw odrębnej własności lokali
- b - zbycia, likwidacji lub sprzedaży aktualizowanych środków trwałych
- c - przeznaczenie na fundusz remontowy
- d - przeznaczenia na inne cele w uchwałach organów Spółdzielni.

VII. Zmniejszenie funduszy z tytułu umorzeń zasobów mieszkaniowych

Zmniejszenie funduszy z tytułu umorzeń zasobów mieszkaniowych służy do ewidencji zmniejszeń funduszy zasadniczych stanowiących równowartość umorzenia środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.

- 1) zmniejszenie funduszu z tytułu:
 - a – bieżących naliczeń umorzeń zasobów
 - b – otrzymania umorzeń nieodpłatnego przyjęcia zasobów mieszkaniowych (infrastruktury)

- 2) zwiększenie funduszu z tytułu:
 - a – przeniesienia umorzeń lokali na własność odrębną
 - b – przekazania nieodpłatnego zasobów mieszkaniowych i infrastruktury wraz z ich umorzeniami

VIII. Fundusz remontowy

1. Fundusz remontowy jest przeznaczony na remonty zasobów własnych Spółdzielni i obcych, zarządzanych przez Spółdzielnię. Odpis obejmuje lokale mieszkalne oraz infrastrukturę mieszkaniową.
2. Celem tworzenia tego funduszu jest zabezpieczenie środków finansowych na utrzymanie zasobów w należyтым stanie technicznym.
3. Ewidencja funduszu remontowego prowadzona jest zgodnie ze statutem jako fundusz na poszczególnych nieruchomościach budynkowych.
4. Fundusz remontowy tworzony jest z:
 - a - odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
 - b – wysokość odpisów jest ustalana w planie finansowo – ekonomicznym za dany rok przy uwzględnieniu potrzeb remontowych
 - c – przeznaczenie wolnych funduszy obrotowych zasobowych i różnicy waloryzacji wkładów na fundusze wspólne wg decyzji właściwych organów samorządowych
 - d -nadwyżki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na fundusze danych nieruchomości lub na fundusze wspólnych przedsięwzięć
 - e – odszkodowania w przypadku pokrycia kosztów szkód z funduszu remontowego
 - f – kwoty otrzymane z zewnątrz na pokrycie kosztów wspólnych przedsięwzięć remontowych
5. Fundusz remontowy wykorzystywany jest na:
 - a – remonty zasobów mieszkaniowych obciążające poszczególne nieruchomości bądź budynki w układzie rzeczowym,
 - b – remonty zasobów ogólnego przeznaczenia (infrastruktura) z funduszy wspólnych w układzie rzeczowym,
 - c – usuwanie wad technologicznych,

- d – inne wydatki związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych według decyzji organów samorządowych Spółdzielni.
6. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają użytkowników mieszkań i lokali.
 7. Ze środków funduszu nie finansuje się remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.
 8. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach możliwość przejściowego uzupełnienia tego funduszu wolnymi środkami funduszu zasobowego. Decyzję w tej sprawie podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
 9. Nie wykorzystane w ciągu roku środki funduszu remontowego przechodzą na rok następny.
 10. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy od powierzchni lokali mieszkalnych uchwała odpowiedni Organ Spółdzielni.

Stawki odpisów na fundusz remontowy mogą być ustalane:

- a. jednolicie – dla zasobów objętych wspólnym rozliczeniem kosztów eksploatacji lub
 - b. zróżnicowane – w zależności od potrzeb remontowych dla poszczególnych budynków w ramach odrębnych nieruchomości.
11. Stawki odpisów na fundusz remontowy naliczane w ramach opłat za używanie mieszkań winny uwzględniać wysokość faktycznych potrzeb w zakresie remontów i konserwacji zasobów mieszkaniowych.

ROZDZIAŁ IV

Działalność operacyjna gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni

§ 7

- A. Spółdzielnia prowadzi działalność wg statutu:
 1. inwestycje mieszkaniowe
 2. eksploatacja lokali mieszkalnych i użytkowych własnych i obcych
 3. gospodarka mediami
 4. działalność społeczną, oświatową i kulturalną
 5. kotłownie własne
 6. inne
- B. Koszty i przychody na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi prowadzone są według nieruchomości budynkowych. Jednostką kalkulacyjną jest powierzchnia lokali – zł/m² powierzchni użytkowej.

Wynik na GZM: nadwyżka lub niedobór przechodzi na rok następny. W rachunku zysków i strat ukazywany jest w pozycji „zmiana stanu produktów”.

- C. Koszty dostaw mediów są rozliczane:
1. woda zimna – wg liczników
 2. woda ciepła – wg liczników
 3. energia c.o. wg liczników na dzień rozliczeń poprzez porównanie sprzedaży zaliczkowej z kosztami rzeczywistymi. Wynik nie występuje.
 4. wywóz nieczystości stałych wg ilości osób zamieszkałych. Wynik przechodzi do rozliczenia na rok następny.
- D. Dla lokali użytkowych w najmie obciążenia użytkowników wynikają z umów indywidualnych.
- E. Koszty ogólne Zarządu, administrowania i mienia rozliczane są na poszczególne nieruchomości wg ich powierzchni.
- F. Wynik z całokształtu działalności uzupełniony jest o:
1. Pozostałe koszty i przychody operacyjne
 2. Koszty i przychody finansowe
 3. Zyski i straty nadzwyczajne
- G. Ewidencja kosztów i przychodów dotycząca pożytków z nieruchomości prowadzona jest w sposób umożliwiający na przypisanie tych pożytków do danej nieruchomości (części wspólne – dodatkowe pomieszczenia, ściany, dachy).
- H. Koszty i przychody z pożytków (nieprzypisanych do nieruchomości) i własnej działalności gospodarczej Spółdzielni prowadzona jest w sposób umożliwiający wskazanie wyniku na tej działalności.
- I. Podatek dochodowy z działalności gospodarczej dotyczy:
1. Lokali użytkowych w najmie
 2. Pożytków
 3. Wyniku uzyskanego na pozostałych przychodach i kosztach operacyjnych, operacjach finansowych oraz zdarzeniach nadzwyczajnych.
- J. Obciążenia podatkiem dochodowym dokonywane są na podstawie ustawy z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2000r. Nr 54 poz. 654 z późniejszymi zmianami).
1. Należny podatek dochodowy obciąża działalność gospodarczą w danym roku pod datą 31 grudnia i zmniejsza wynik ukazując wynik netto na działalności gospodarczej.

ROZDZIAŁ V

Działalność inwestycyjna

§ 8

1. Działalność inwestycyjna Spółdzielni obejmuje:

- a. nakłady na inwestycje budowy lokali mieszkalnych i użytkowych wraz z infrastrukturą dla ustanowienia własności odrębnej ze środków przyszłych użytkowników
 - b. nakłady na inwestycje lokali mieszkalnych i użytkowych z przeznaczeniem na sprzedaż i najem
 - c. inwestycje budowlane na potrzeby własne administracyjno – biurowe
2. Nakłady na inwestycje obejmują koszty przygotowania dokumentacji, robót budowlano – montażowych i obsługi inwestorskiej własnej i obcej.
 3. Majątek trwały - grunty znajdujące się w zasobach Spółdzielni przenosi się do działu inwestycyjnego wg wartości godziwej tj. wartości rynkowej ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego obciążając konto 083 – stanowiące koszt inwestycji.

Koszty obsługi inwestorskiej własnej stanowią koszty wg struktury organizacyjnej z wyszczególnieniem udziału poszczególnych komórek organizacyjnych w realizacji inwestycji wraz z narzutem kosztów ogólnych komórek funkcjonalnych Zarządu.

ROZDZIAŁ VI

Rachunkowość Spółdzielni

§ 9

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość według zasad określonych w przepisach ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694 z późniejszymi zmianami).
2. Ewidencja księgowa jest prowadzona według Zakładowego Planu Kont zatwierdzonego przez Zarząd Spółdzielni.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu przez Radę Nadzorczą według zasad określonych w art. 46 § 1 pkt 2a Prawo Spółdzielcze.
4. Zarząd oraz członkowie Rady Nadzorczej zgodnie z art. 4a ustawy o rachunkowości, odpowiadają solidarnie za zapewnienie, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w przywołanej ustawie.
5. Sprawozdanie finansowe podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie na podstawie przepisów art. 38 § 1 pkt 2 ustawy Prawo Spółdzielcze łącznie z zatwierdzeniem wyniku:
 - a/ działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
Wyniki te stanowią nadwyżkę lub niedobór, przechodzą do rozliczenia na rok następny jako rozliczenie międzyokresowe kosztów lub przychodów na podstawie przepisów art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na koncie rozliczeń międzyokresowych.
 - b/ na pozostałej działalności stanowiący stratę lub zysk bilansowy, podlega podziałowi na podstawie przepisów art. 75, art. 76, art. 77 ustawy Prawo Spółdzielczego po potrąceniu należnego podatku dochodowego od osób prawnych z zysku.

ROZDZIAŁ VI

Ustalenia końcowe

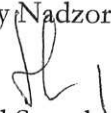
§ 9

Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 5/2009 z dnia 24.08.2009r.

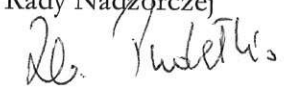
Regulamin wchodzi w życie z dniem jego zatwierdzenia.

Jednocześnie traci moc: Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Łobzie z dnia 02.04.2004 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej


Witold Szczybelski

Przewodniczący
Rady Nadzorczej


Zbigniew Pudełko