

tekst jednolity

REGULAMIN

gospodarki finansowej oraz zasad tworzenia i wykorzystywania funduszy w Spółdzielni Mieszkaniowej im. 23 Lutego w Koziegłowach

I. Postanowienia ogólne

1. Spółdzielnia prowadzi działalność związaną z gospodarką zasobami mieszkaniowymi na zasadach systemu finansowego bezwynikowego określonego w art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi i dotacjami.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów rzeczowo-finansowych opracowanych przez Zarząd, a zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość oraz sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają sprawdzeniu pod względem rzetelności i prawidłowości przez biegłych rewidentów zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Decyzje o ewentualnym pokryciu powstałego niedoboru (wynik ujemny) między sumą przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz sumie zaciąganych zobowiązań finansowych podejmuje Zebranie Przedstawicieli.
7. Aktualizacji wyceny środków trwałych oraz ich amortyzacji dokonuje się na podstawie obowiązujących przepisów.

II. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM)

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje:
 - eksploatację lokali mieszkalnych,
 - eksploatację lokali o innym przeznaczeniu oraz miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,
 - działalność społeczno-wychowawczą.
2. Koszty eksploatacyjne zasobów mieszkaniowych w przekroju rodzajowym to koszty z tytułu:
 - a) zużycia materiałów,
 - b) energii elektrycznej,
 - c) centralnego ogrzewania i dostawy ciepła do podgrzania wody użytkowej,
 - d) zimnej wody i odprowadzania ścieków,

- e) wywozu nieczystości,
 - f) odpisy na fundusze (remontowy, ZFŚŚ, społeczno-wychowawczy),
 - g) wynagrodzenia, narzuty,
 - h) pozostałe koszty (czynsze, podatek od nieruchomości, opłaty za teren, transport, itp.),
3. Przychody na pokrycie kosztów GZM stanowią:
- opłaty wnoszone przez członków z tytułu używania lokali,
 - czynsz z tytułu najmu lokali użytkowych,
 - opłaty za centralne ogrzewanie i dostawy ciepła do podgrzania wody,
 - opłaty za reklamę,
 - pozostałe opłaty.
4. Rozliczanie kosztów i dochodów GZM dokonuje się poprzez porównanie kosztów z przychodami rocznymi. Różnica między kosztami i dochodami GZM w myśl postanowień art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
5. Inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni są finansowane ze środków wniesionych przez członków Spółdzielni – przyszłych użytkowników lokali oraz uzyskanych przez Spółdzielnię kredytów na finansowanie inwestycji. Zasady i tryb wnoszenia przez członków środków własnych na pokrycie kosztów budowy, a także zasady rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych określa odrębny regulamin.

III. Rodzaje funduszy w Spółdzielni

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- fundusz udziałowy,
- fundusz zasobowy,
- fundusz wkładów mieszkaniowych,
- fundusz wkładów budowlanych,
- fundusz wkładów zaliczkowych,
- fundusz remontowy,
- fundusz społeczno-wychowawczy,
- Zakładowy Fundusz świadczeń Socjalnych (ZFŚŚ),
- fundusz z przeszacowania środków trwałych,
- fundusz na spłatę kredytów długoterminowych.

2. Fundusz udziałowy

Tworzony jest z wpłat udziałów od członków Spółdzielni. Wysokość udziału określa Statut Spółdzielni. Fundusz zwiększa się z tytułu należnych i dokonanych wpłat, a jego zmniejszenia związane są ze zwrotem udziałów.

3. Fundusz zasobowy

Zasadniczy podział funduszu:

- a) fundusz zasobowy w środkach obrotowych,
- b) fundusz zasobowy w majątku trwałym.

Fundusz zasobowy w majątku trwałym obejmuje finansowanie następujących składników majątkowych:

- środki trwałe sfinansowane własnym funduszem,
- środki trwałe nieodpłatnie otrzymane,
- wartości niematerialne i prawne.

Fundusz zasobowy w środkach obrotowych tworzony jest z następujących źródeł:

- wpisowe wnoszone przez członków,
- część wolnych środków powstałych z przekształcenia prawa lokatorskiego na własnościowe,
- inne operacje finansowe na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni.

Fundusz zasobowy zmniejsza się o:

- wartość przekazanych, sprzedanych lub zlikwidowanych środków trwałych,
- nieodpłatne przekazanie składnika majątku trwałego,
- inne zmniejszenia określone w decyzji RN lub ZP Spółdzielni.

Rada Nadzorcza może w formie uchwały wyrazić zgodę na przejściowe (okresowe) finansowanie realizacji nowych inwestycji z wolnych środków obrotowych funduszu zasobowego.

4. **Fundusz z przeszacowania środków trwałych** powstaje z tytułu zmian wartości początkowej majątku trwałego w wyniku aktualizacji wyceny środków trwałych.

5. Fundusze wkładów zaliczkowych, mieszkaniowych i budowlanych

Fundusze powstają z wkładów wnoszonych przez członków Spółdzielni.

Zasady wnoszenia i ustalania wkładów mieszkaniowych i budowlanych określa Statut Spółdzielni.

Środki funduszy wkładów zaliczkowych, budowlanych i mieszkaniowych gromadzone są na odrębnym rachunku bankowym.

6. Fundusz na spłatę kredytów długoterminowych

Fundusz tworzy się z obciążeń użytkowników lokali z tytułu spłaty bankowych kredytów i odsetek. Fundusz przeznaczony jest na spłatę zobowiązań kredytowych w banku.

Zobowiązania dotyczą kredytów w okresie spłaty zaciągniętych przez Spółdzielnię w poprzednich latach na podstawie obowiązujących przepisów o finansowaniu inwestycji mieszkaniowych.

7. **Fundusz społeczno-wychowawczy** Spółdzielnia tworzy na podstawie:

- statutu Spółdzielni,
- przepisów ustawy Prawo spółdzielcze.

Podstawę zwiększenia funduszu stanowią:

- odpisy dokonywane w ciężar kosztów eksploatacji w wysokości ustalonej w planie rocznym,
- oprocentowanie rachunku bankowego środków funduszu społeczno-wychowawczego,
- opłaty z tytułu uczestnictwa w imprezach,
- opłaty za korzystanie z usług społeczno-wychowawczych,
- dotacje,
- inne wpływy.

Fundusz przeznaczony jest w całości na pokrycie kosztów działalności społeczno-wychowawczej prowadzonej na rzecz członków Spółdzielni.

Gospodarkę funduszem prowadzi się na podstawie rocznego planu finansowego.

Szczegółowe zasady gospodarowania funduszem określa odrębny regulamin.

8. Fundusz remontowy

Podstawą prawną tworzenia funduszu jest:

- ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych – art. 6 ust. 3,
- statut Spółdzielni.

Podstawowe źródła tworzenia funduszu:

- odpisy w ciężar kosztów GZM,
- odsetki od środków na rachunku bankowym,
- kwoty uzyskane od wykonawców z tytułu wad, usterek,
- dotacje na cele remontowe,
- odszkodowania uzyskane od ubezpieczycieli,
- kwoty uzyskane z tytułu obciążeń lokatorów po zwolnieniu lokali za zużycie urządzeń sanitarnych i renowację lokalu,
- inne zwiększenia uzyskane z innych środków.

Podstawowe wydatki z funduszu:

- remonty zasobów mieszkaniowych,
- pokrycie regresów ubezpieczeniowych.

Niewykorzystany fundusz remontowy przechodzi na następny roku.

Szczegółowe zasady gospodarowania funduszem określa odrębny regulamin.

9. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

Podstawowe źródła tworzenia funduszu:

- odpis w ciężar kosztów wg zasad ustalonych w ustawie o ZFŚS,
- dodatkowe zwiększenia o odpis na emeryta,
- odsetki od środków gromadzonych na rachunku bankowym funduszu,
- odsetki od pożyczek dla pracowników,
- dofinansowania na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni.

Podstawowe wykorzystanie funduszu:

- pożyczki na wkłady mieszkaniowe i budowlane,
- pożyczki na remont mieszkań,
- działalność kulturalno-oświatową,
- dofinansowanie indywidualnego wypoczynku pracowników,
- pomoc dla pracowników znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej (zapomogi).

Szczegółowe zasady gospodarowania funduszem określa odrębny regulamin.

IV. Postanowienia końcowe

Niniejszy tekst jednolity regulaminu uwzględnia zmiany wprowadzone na mocy uchwały Rady Nadzorczej nr 87/2006 z dnia 18.12.2006 r.

Podpisy

Grzegorz Kędziora
/-/
Sekretarz
Rady Nadzorczej

Beata Rynkowska
/-/
Przewodnicząca
Rady Nadzorczej