

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.)
- 1a. Ustawie z 15.12.2000 r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Ustawa z 03.06.2005 tekst Dz.U. nr 119. poz. 1116 z 2003 r., ustawa z dnia 14.06.2007 r. (Dz.U. nr 125, poz. 873)
2. Ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. Nr 121, poz. 591 zm. 2003 r. nr 229 poz. 2276)
3. Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej
4. Regulaminach wewnętrznych
5. Ustawie podatkowej
6. Ustawie o ubezpieczeniach społecznych
7. Ustawie budżetowej

Rozdział II Rzeczowy majątek trwały i fundusze Spółdzielni

§2.

1. Majątek trwały Spółdzielni stanowią:

1. wartości niematerialne i prawne, w tym programy komputerowe;
 2. grunty własne,
 3. prawa wieczystego użytkowania gruntów,
 4. środki trwałe, budowle.
2. Grunty własne, prawa wieczystego użytkowania gruntów i środki trwałe sfinansowane:
- 1) funduszem zasobowym, wkładami mieszkaniowymi i wkładami budowlanymi stanowią zasoby mieszkaniowe i podlegają umorzeniu (grunty nie podlegają umorzeniu ani amortyzacji).
3. Pozostałe środki trwałe jak wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe nie sfinansowane w/w funduszami nie stanowią zasobów mieszkaniowych i podlegają amortyzacji.

§3.

1. Remonty środków trwałych są finansowane z:

- 1) zasobów mieszkaniowych stanowiących lokale mieszkalne i użytkowe własne i obce oraz infrastruktury z odpisów na fundusz remontowy oraz innych źródeł zwiększających fundusz remontowy;
- 2) remontów środków trwałych nie stanowiących zasobów mieszkaniowych, obciążają bezpośrednio koszty działalności bieżącej lub są rozliczane w czasie jako rozliczenia międzyokresowe;
- 3) docieplanie ścian budynków i stropodachów może być finansowane funduszem remontowym pochodzącym z odpisów lub innych źródeł w przypadku, gdy w opinii rzeczoznawcy budowlanego docieplanie stanowi remont budynku. Finansowanie pochodzi z odpisów danej nieruchomości lub z funduszu wspólnego.

- 4) W przypadku zakwalifikowania przez rzeczoznawcę robót dociepleniowych jako modernizacja, nakłady te zwiększają wartość budynku i są finansowane z funduszu zasobowego wolnych środków, funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz środków wpłaconych przez użytkowników lokali posiadających własność odrębną lokali w danej nieruchomości (budynku).
- 5) Modernizacja zasobów powiększa wartość środków trwałych i jest finansowana z funduszu wkładów mieszkaniowych, budowlanych i funduszu zasobowego obrotowego przeznaczonego na fundusz zasobowy w środkach trwałych.

§4.

Spółdzielnia może tworzyć i gospodarować następującymi funduszami:

1. udziałowym,.
2. Zasobowym ;
3. zaliczkowym wkładów mieszkaniowych i budowlanych;
4. wkładów mieszkaniowych na mieszkania lokatorskie (Krajowy Fundusz Mieszkaniowy)
5. wkładów budowlanych na mieszkania własnościowe (do 30.07.2007 r.).
6. fundusz przeceny i waloryzacji wkładów.
7. zmniejszenie funduszy z tytułu umorzeń zasobów mieszkaniowych;
8. fundusz remontowy.

Rozdział III

Gospodarka funduszami i finansowanie działalności Spółdzielni

§5.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Działalność statutowa Spółdzielni może obejmować:
 - gospodarkę zasobami mieszkaniowymi
 - gospodarkę ciepłą
 - rozliczenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych
 - działalność inwestycyjna powiększająca mienie spółdzielni i stanowiące własność odrębną lokali oraz na najem i sprzedaż lokali
 - budownictwo mieszkaniowe lokatorskie 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 z całokształtu przychodów nad kosztami i odwrrotnie przechodzą jako rozliczenia międzyokresowe na następny rok.

§6.

Działalność spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi oraz pożyczkami do wysokości nie przekraczającej najwyższą sumę zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

§7.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie planów gospodarczo-finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą lub Walne Zgromadzenie.

FUNDUSZE ZASADNICZE**1. Fundusz udziałowy**1) Tworzy się z tytułu:

Wpłaty udziałów przez członków w wysokościach określonych w statucie Spółdzielni;

2) Wydatkowanie funduszu

Na zwrot udziałów po ustaniu członkostwa. Udziały nie podlegają waloryzacji.

2. Fundusz zasobowy**A. Finansujący środki trwałe (zasoby)**

1) Tworzy się z tytułu:

- umorzenia kredytów na mieszkania lokatorskie (K.FM)
- przeznaczenie funduszu zasobowego obrotowego
- nieodpłatnie otrzymanych zasobów mieszkaniowych i mieszkań zakładowych
- przeceny środków trwałych (fundusz aktualizacji zasobów)
- wyksięgowanie umorzeń mieszkań sfinansowanych funduszem, przeniesionych z praw lokatorskich na własność odrębną, przy księgowaniu umorzeń bieżących na tym funduszu

2) Zmniejszenie funduszu:

- na nieodpłatne przekazanie zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia
- na zwrot do PKO BP kwot z tytułu cofnięcia kredytów po przekształceniu prawa lokatorskiego na własnościowe na mieszkańca w budynku położonym na obcym gruncie lub uzyskania mieszkania wolnego w sensie prawnym po zwolnieniu przez członka posiadającego prawo lokatorskie;
- na odpis umorzenia zasobów mieszkaniowych sfinansowanych umorzonymi kredytami, dotacjami lub otrzymane nieodpłatnie;
- wyksięgowanie wartości początkowej lokalu mieszkalnego sfinansowanego funduszem zasobowym w związku z przeniesieniem praw lokatorskich na własność odrębną.

B. Finansujący środki obrotowe (wolne środki)

1) Tworzy się z tytułu:

- wpłaty wpisowe przez członków
- różnicy kwot uzyskanych z ustanowienia własności odrębnej lokalu wyplaconej poprzedniemu użytkownikowi a wyższą kwotą, otrzymaną wg wartości przetargowej od następnej osoby
- wpłaty z tytułu zbycia prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego uprzednio sfinansowanego środkami własnymi Spółdzielni
- nadwyżki na całokształcie działalności lub z podziału zysku
- wpłaty wkładu budowlanego z tytułu wartości obiektów przekazanych do adaptacji na lokale mieszkalne lub użytkowe (strychy, korytarze, podcienia, komórki itp.), uprzednio sfinansowane funduszem zasobowym
- innych wpływów środków obrotowych według decyzji organów samorządowych Spółdzielni
- wyniki na zbyciu lokalu na ustanowienie własności odrębnej lokalu uprzednio sfinansowanych funduszem zasobowym
- różnicy z tyt. wygaśnięcia praw własnościowych wyplaconych nakładów budowlanych wg wartości rynkowej a otrzymaną kwotą od następnej osoby w wyższej kwocie przetargowej wydatkowanie funduszu:
- na zasilanie funduszu remontowego
- na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi nie znajdujące pokrycia w najbliższym czasie w opłatach eksploatacyjnych
- na pokrycie nakładów inwestycyjnych na inwestycje wstrzymane wg decyzji Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia
- pokrycie strat bilansowych na innej działalności gospodarczej określonej w statucie wg uchwały Walnego

Zgromadzenia

- na inne wydatki według decyzji właściwych organów samorządowych Spółdzielni

3. Fundusz zaliczkowych wkładów mieszkaniowych i budowlanych

1) Tworzony jest z tytułu:

- wpłat zaliczek przez przyszłych użytkowników lokali mieszkalnych lub użytkowych w okresie budowy (mieszkania lokatorskie finansowane z KFM lub mieszkania i lokale użytkowe na własność odrębną)

2) Wydatkowanie funduszu:

- przeznaczenie zaliczek na wkład mieszkaniowy lokali finansowanych z KFM po rozliczeniu budowy lokali
- zwrot zaliczek nie wykorzystanych na budowę lokali (w kwocie nominalnej bez waloryzacji)
- przeniesienie na pokrycie kosztów budowy lokali stanowiących odrębną własność lokali mieszkalnych i użytkowych po zakończeniu budowy

4. Fundusz wkładów mieszkaniowych na mieszkania lokatorskie

1) Tworzony jest z tytułu:

- wpłat wkładów przez członków na mieszkania finansowane z KFM
- waloryzacji wkładów w wyniku przeceny zasobów mieszkaniowych
- waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokali
- wyksięgowanie umorzeń przy przeniesieniu praw na własność odrębną w przypadku księgowania umorzeń bieżących w ciężar tego funduszu
- mieszkania lokatorskie

wartość wykonanych robót adaptacyjnych powiększających powierzchnię mieszkań na prawach lokatorskich

2) wydatkowanie funduszu:

- umorzenie wartości funduszu na skutek zużycia budynku (jeżeli nie ustalono w ZPK ewidencji umorzeń na wspólnym koncie umorzenie zasobów)
- nieodpłatne przekazanie infrastruktury przy budynkach sfinansowanych wkładami mieszkaniowymi
- wypłata zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokali wg wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa
- przeznaczenie wkładu mieszkaniowego na wkład budowlany w związku z przekształceniem prawa lokatorskiego na własnościowe lokalu w budynku położonym na obcym gruncie do 31.12.2010 r.
- przeznaczenie wkładu na zmniejszenie wartości zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa lokatorskiego na własność odrębną lokali
- przeznaczenie części wkładu na sfinansowanie mienia spółdzielni po przeniesieniu praw na odrębną własność lokali.

5. Fundusz wkładów budowlanych na mieszkania własnościowe

1) Tworzony jest z tytułu:

- Wniesienia własnej pracy lub wykonania we własnym zakresie adaptacji lokali mieszkalnych lub użytkowych z części pomieszczeń ogólnych
- waloryzacji wkładu budowlanego z tytułu przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych
- waloryzacji wkładów budowlanych w związku z wygaśnięciem prawa do lokalu (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni)
- przeniesienia dotychczas posiadanego wkładu mieszkaniowego na wkład budowlany w związku z przekształceniem prawa lokatorskiego na własnościowe lokali w budynku położonym na obcym gruncie do 31.12.2010 r.
- wyksięgowanie umorzeń przy przeznaczeniu na własność odrębną lokali w przypadku ewidencjonowania umorzeń w ciężar tego funduszu

2) Wydatkowanie funduszu

- umorzenie funduszu na skutek zużycia budynku (w przypadku gdy umorzenia bieżące mieszkań nie są

- księgowane na wspólnym koncie zmniejszenie funduszy z tyt. umorzeń)
- wypłata zwaloryzowanych wkładów wg wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa w związku z wygaśnięciem praw własnościowych
 - nieodpłatne przekazanie infrastruktury przy budynkach sfinansowanych wkładami budowlanymi
 - przeniesienia domów jednorodzinnych i mieszkań własnościowych na własność odrębną lokali
 - przeznaczenie na fundusz zasobowy infrastruktury sfinansowanej funduszem wkładów budowlanych po przeniesieniu lokali na własność odrębną

6. Fundusz przeceny i waloryzacji wkładów

A. Fundusz aktualizacji środków trwałych i waloryzacji wkładów

1) Tworzy się z tytułu:

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

2) Zmniejsza się z tytułu:

- przeceny urzędowej zmniejszającej wartość środków trwałych niemieszkaniowych różnicy między wartością zwaloryzowanych wkładów mieszkaniowych i budowlanych w wypadku wygaśnięcia praw lokatorskich i własnościowych wypłacanych dla zwalnających lokale a wyższymi kwotami wpłacanymi przez następne osoby przy ustanawianiu praw odrębnej własności lokali
- waloryzacji wkładów na zwolnione lokale z ruchu ludności

B. Fundusz obrotowy różnic waloryzacji wkładów

1) tworzy się z tytułu:

- różnic waloryzacji wkładów wg wartości rynkowej za zwolnione lokale i ustanowienie praw własności odrębnej za wyższe kwoty wg wartości przetargowej

2) zmniejsza się z tytułu:

- przeznaczenia na fundusz remontowy (na nieruchomości lub wspólny)
- pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi
- inne cele wg decyzji właściwych organów samorządowych

7. Zmniejszenie funduszy z tytułu umorzeń zasobów mieszkaniowych

W przypadku określenia w Zakładowym Planie Kont księgowania umorzeń bieżących zasobów mieszkaniowych na wspólnym w/w koncie występują:

1) Zmniejszenie funduszu z tytułu:

- bieżących naliczeń umorzeń zasobów
- otrzymania umorzeń nieodpłatnego przyjęcia zasobów mieszkaniowych (infrastruktury)

2) Zwiększenia funduszu z tytułu:

- przeniesienia umorzeń lokali na własność odrębną
- przekazania nieodpłatnego zasobów mieszkaniowych i infrastruktury wraz z ich umorzeniami.

8. Fundusz remontowy zasobów

- 1) Fundusz remontowy jest przeznaczony na remonty zasobów własnych spółdzielni i obcych zarządzanych przez spółdzielnię. Odpis obejmuje lokale mieszkalne, użytkowe oraz infrastrukturę mieszkaniową.
- 2) Ewidencja funduszu remontowego prowadzona jest jako:
 1. fundusz na poszczególne nieruchomości lub budynki
 2. fundusz na wspólne przedsięwzięcia

- 3) Fundusz remontowy nie może być wykorzystywany na roboty konserwacyjno-przeładowe, ani na remonty środków trwałych niemieszkaniowych
- 4) Fundusz remontowy tworzony jest z:
 1. odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi odrębnie na lokale mieszkalne i użytkowe
 2. wysokość odpisów jest ustalana w planie finansowo-ekonomicznym za dany rok przy uwzględnieniu potrzeb remontowych i możliwości obciążeń użytkowników lokali
 3. przeznaczenia wolnych funduszy obrotowych zasobowych i różnicy waloryzacji wkładów na fundusze wspólne wg decyzji właściwych organów samorządowych
 4. nadwyżki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na fundusze danych nieruchomości lub na fundusze wspólnych przedsięwzięć
 5. odszkodowania w przypadku pokrycia kosztów szkód z funduszu remontowego
 6. kwot uzyskanych od wykonawców robót na pokrycie nakładów na usunięcie wad i usterek przez spółdzielnię we własnym zakresie
 7. odsetki bankowe z tytułu gromadzenia wolnych środków na odrębnym koncie bankowym funduszu remontowego
 8. umorzenie pożyczek i bonifikaty na roboty termorenowacyjne
 9. kwoty otrzymane z zewnątrz na pokrycie kosztów wspólnych przedsięwzięć remontowych
- 5) Fundusz remontowy wykorzystywany jest na:
 1. remonty zasobów mieszkaniowych obciążające poszczególne nieruchomości bądź budynki w układzie rzeczowym
 2. remonty zasobów ogólnego przeznaczenia (infrastruktura) z funduszy wspólnych w układzie rzeczowym
 3. nakłady na docieplenie ścian i stropodachów budynków pod warunkiem uzyskania odpowiedniej opinii rzeczoznawcy budowlanego, iż roboty te nie są modernizacją.

Kwoty nakładów na remonty wykonywane siłami własnymi grupy remontowej ustalane są wewnętrznymi rachunkami lub zestawieniami na obciążenie poszczególnych nieruchomości w wysokości roboczogodzin zatwierdzonych na dany rok plus zużycie materiałów. Różnica między kwotami obciążeń w/w zasad a kosztami rzeczywistymi utrzymania grup remontowych jest rozliczana okresowo (kwartalnie) na obciążenie lub na zmniejszenie tych obciążeń z funduszu remontowego.

Rozdział IV

§9.

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. Spółdzielnia prowadzi działalność wg statutu:
 1. inwestycje mieszkaniowe
 2. eksploatacja lokali mieszkalnych i użytkowych własnych i obcych
 3. gospodarka mediami
 4. grupy remontowo-konserwacyjne
 5. działalność społeczną, oświatową i kulturalną
 6. kotłownie własne
 7. inne
2. Koszty i przychody eksploatacji są prowadzone wg nieruchomości. Jednostką kalkulacyjną jest powierzchnia lokali zł/m²pu. Wynik: nadwyżka lub niedobór przechodzi na rok następny.
3. Koszty dostawy mediów są rozliczane:
 1. woda zimna wg liczników
 2. energia co. wg podzielników kosztów na dzień rozliczeń poprzez porównanie sprzedaży zaliczkowej z kosztami rzeczywistymi. Wynik nie występuje. Wywóz nieczystości stałych wg ilości osób zamieszkałych. Wynik przechodzi do rozliczenia na rok następny.
Dla lokali użytkowych w najmie obciążenia użytkowników wynikają z umów indywidualnych.

3. Wynik na działalności grup remontowych: nadwyżka zmniejsza koszty remontów; niedobór powiększa koszty remontów
4. Koszty ogólne komórek Zarządu rozliczane są na poszczególne rodzaje działalności wg struktury sprzedaży planowanej w ciągu roku i rzeczywistej na koniec roku
5. Na wynik całokształtu działalności Spółdzielni składają się:
 1. koszty i przychody operacyjne, w tym
 2. pozostałe koszty i przychody operacyjne
 3. koszty i przychody finansowe
 4. straty i zyski nadzwyczajne.
6. Wyniki z całokształtu działalności stanowiące nadwyżkę lub niedobór przychodów w stosunku do kosztów przechodzą do rozliczenia na rok następny poprzez „rozliczenia międzyokresowe kosztów”. Klasyfikacja nadwyżek i niedoborów do celów podatku dochodowego od osób prawnych jest dokonywana na podstawie ustawy z 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem urzędowych wyjaśnień Ministerstwa Finansów i Izby Skarbowych. Należny podatek dochodowy obciąża nadwyżki gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku pod datą 31 grudnia.
7. Podatek dochodowy od osób prawnych z wyniku na „innej działalności gospodarczej” obciąża zysk na tej działalności w danym roku pod datą 31 grudnia poprzez konto „rozliczenie wyniku”.

Rozdział V

§10.

DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA SPÓŁDZIELNI

1. Działalność inwestycyjna Spółdzielni obejmuje:
 - nakłady na inwestycje mieszkaniowe prawa lokatorskiego z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego
 - nakłady na inwestycje budowy lokali mieszkalnych i użytkowych wraz z infrastrukturą dla ustanowienia własności odrębnej ze środków przyszłych użytkowników
 - nakłady na inwestycje lokali mieszkalnych i użytkowych z przeznaczeniem na sprzedaż i najem
 - inwestycje budowlane na potrzeby własne administracyjno-biurowe
2. Nakłady na inwestycje obejmują koszty przygotowania dokumentacji, robót budowlano-montażowych i obsługi inwestorskiej własnej i obcej.
Koszty obsługi inwestorskiej własnej stanowią wyodrębnioną komórkę obsługi inwestorskiej wraz z narzutem kosztów ogólnych komórek funkcjonalnych Zarządu.

Rozdział VI

§ 11.

RACHUNKOWOŚĆ SPÓŁDZIELNI

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość według zasad określonych w przepisach ustawy z 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz.U. nr 121 poz. 591 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 wg zasad określonych w art. 46 § 1 pkt 2a ustawy Prawo Spółdzielcze.
4. Sprawozdanie finansowe podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie na podstawie przepisów art. 38 § 1 pkt 2 ustawy Prawo Spółdzielcze łącznie z zatwierdzeniem wyniku:
 1. na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi i z nią związanymi:
 1. pozostałymi kosztami i przychodami operacyjnymi
 2. kosztami i przychodami finansowymi
 3. stratami i zyskami nadzwyczajnymi

Wyniki te stanowiące 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 po potrąceniu należnego podatku dochodowego od osób prawnych na koncie rozliczeń międzyokresowych.

2. Wyniki na „innej działalności gospodarczej” określonej w statucie wg art. 1 ust. 6 ustawy z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Wynik tej działalności stanowiący stratę lub zysk bilansowy podlega podziałowi na podstawie przepisów art. 75, 76, 77 ustawy” Prawo Spółdzielcze po potrąceniu należnego podatku dochodowego od osób prawnych z zysku.

Rozdział VII
USTALENIA KOŃCOWE
§12.

1. Regulamin podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.

§13.

Regulamin wchodzi w życie z dniem..... 25 lutego 2009 roku

Uchwała nr. 5/2009 z dnia 25.02.2009r.

Zarząd:

1. Przewodniczący Rady
Rady Nadzorczej

Jerzy Żukowski

2. Sekretarz Rady
Sekretarz
Rady Nadzorczej

Władysława Książek