

REGULAMIN ZASAD GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

„UŁAN” W LUBLINIE

PODSTAWA PRAWNA:

- Statut Spółdzielni,
- ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz. U. nr 119, poz. 1116 z 2003 r. ze zm.),
- ustawa Prawo spółdzielczej. Dz. U. nr 188, poz. 1848 z 2003 r. ze zm.),
- ustawa o rachunkowości (tj. Dz. U. nr 76, poz. 694 z 2002 r. ze zm.)

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku gospodarczego w interesie swoich członków.
Działalność Spółdzielni jest finansowana:
 - 1.1. funduszami tworzonymi w spółdzielni,
 - 1.2. przychodami ze świadczonych usług,
 - 1.3. innymi środkami finansowymi.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie Członków.

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczo-finansowych określających:
 - 1.1. cele i zadania rzeczowe,
 - 1.2. wielkość nakładów, jakie należy ponieść na ich realizację,
 - 1.3. źródła finansowania nakładów.
2. Określenie szczegółowych zasad i trybu opracowywania projektów planów oraz uchwalenie tych planów należy do właściwości Rady Nadzorczej.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Formę i sposób ewidencji księgowej określają przyjęte przez Zarząd Spółdzielni zasady polityki rachunkowości.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo Spółdzielcze.
3. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni, o ile podlega badaniu, dokonuje Rada Nadzorcza
4. Roczne sprawozdanie finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta (jeżeli podlega badaniu) wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków-, na którym ma być rozpatrywane i zatwierdzone.

§ 4

Ustalenie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie Uchwały Walnego

Zgromadzenia Członków.

§5

Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych przepisami powszechnie obowiązującymi.

§6

1. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się według stawek określonych przez Zarząd dla poszczególnych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz zasad polityki rachunkowości z uwzględnieniem przepisów powszechnie obowiązujących.
2. Odpisy amortyzacyjne środków trwałych niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych oraz koszty ich remontów obciążają koszty działalności, której środki te służą.

§7

1. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:
 - 1.1. znajdujące się w budynku mieszkalnym, lokale mieszkalne wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami oraz wyposażenie techniczne, jak np.:
 - aparaty do wymiany ciepła,
 - kotłownie i hydrofornie wbudowane
 - klatki schodowe,
 - strychy, piwnice, komórki,
 - balkony, loggie,
 - garaże
 - 1.2. pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych tj.:
 - budynki (pomieszczenia) spółdzielni
 - kotłownie i hydrofornie wolnostojące
 - 1.3. urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki wyżej wymienione jak np.:
 - rurociągi i przewody sieci wodociągowo - kanalizacyjnej, gazowej i ciepłej,
 - sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne,
 - budowle inżynieryjne (studnie itp.) stacje transformatorowe,
 - budowle komunikacyjne, jak : drogi osiedlowe, ulice, chodniki,
 - inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych, jak np.: latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, parkingi, trawniki, kontenery na śmieci.

§8

Koszty włączonych do obowiązków Spółdzielni remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych są finansowane środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.

§ 9

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w

- szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. 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..

§ 10

Działalność operacyjna i finansowa (w rozumieniu określonym art. 42 ustawy o rachunkowości) jest ewidencjonowana i rozliczana w podziale na działalności, z którymi wiążą się poszczególne operacje. Wynik działalności operacyjnej i finansowej związanej z inwestycjami mieszkaniowymi zwiększa koszty lub przychody działalności inwestycyjnej. Wynik działalności operacyjnej i finansowej związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi zwiększa koszty lub przychody tej gospodarki.

§ 11

Spółdzielnia samodzielnie gospodaruje wielkością środków na wynagrodzenia stosownie do potrzeb swej działalności w ramach limitów przewidzianych w planach gospodarczo-finansowych. Zasady wynagradzania ustala Zarząd uwzględniając postanowienia Kodeksu Pracy i innych powszechnie obowiązujących uregulowań prawnych w tym zakresie, w zakresie dotyczącym Zarządu - Rada Nadzorcza.

II. Działalność Spółdzielni

§ 12

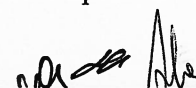
1. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie ze statutem w zakresie:
 - 1.1 .gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 1.2. działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 1.3.innej działalności
2. Działalności wymienione w pkt. 1.1. - 1.2. prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków są rozliczane z członkami według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.
3. Jeżeli niektóre rodzaje działalności Spółdzielni są prowadzone w celu osiągnięcia dochodu to koszty i przychody tych działalności wyodrębnia się ewidencyjnie.

§ 13

1. W ewidencji i rozliczeniach nie wyodrębnia się kosztów Zarządu - są one ewidencjonowane razem z kosztami administracji ogólnej w pozycji koszty ogólne.
2. Podziału kosztów ogólnych na poszczególne rodzaje działalności dokonuje Zarząd zgodnie z planami gospodarczo-finansowymi.

§ 14

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
 - 1.1. obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
 - 1.2. struktury organizacyjnej Spółdzielni zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą,
 - 1.3. planów rzeczowo-finansowych,
 - 1.4. zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za



używanie lokali, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

2. Wymiar opłat za używanie lokali oraz rozliczenia kosztów gospodarki są dokonywane w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi. Jeśli jednak w ciągu roku następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów, w porównaniu do wcześniej zakładanych, to dokonywana jest korekta planu rzeczowo-finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

III. Fundusze

§ 15

Spółdzielnia tworzy fundusze:

1. Udziałowy,
2. Zasobowy,
3. Wkładów-budowlanych.
4. Na remonty zasobów mieszkaniowych.

§ 16

1. Fundusz udziałowy tworzony jest z wpłat udziałów członków.
2. Fundusz udziałowy może ulec pomniejszeniu z tytułu:
 - 2.1. zwrotu udziałów byłym członkom w terminie ustalonym w statucie Spółdzielni,
 - 2.2. pokrycia strat bilansowych Spółdzielni.
3. Fundusz udziałowy jest funduszem podstawowym, angażowanym do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 17

Na fundusz zasobowy składają się:

1. fundusz zasobowy w środkach obrotowych,
2. fundusz zasobowy w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe.

§ 18

1. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych powstaje z:
 - 1.1. wpłat wpisowego wnoszonych przez członków,
 - 1.2. równowartości przejętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych - sfinansowanych ze środków funduszy Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
 - 1.3. spłaconych kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na sfinansowanie budowy lub zakup środków trwałych niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych oraz spłaconych kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na budowę lokali na potrzeby własne Spółdzielni oraz lokali na wynajem,
 - 1.4. zbycie środków trwałych przez Spółdzielnię,
 - 1.5. nadwyżek bilansowych Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków,
2. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych pomniejsza się o:

- 1.1. równowartość środków trwałych niemieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym przekazanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię,
 - 1.2. nabycie środków trwałych przez Spółdzielnię,
 - 1.3. pokrycie straty bilansowej Spółdzielni,
 - 1.4. finansowanie inwestycji, w wyniku których powstają budowle, obiekty i urządzenia wspólnego użytku, zagospodarowania terenów (mała architektura, place zabaw dla dzieci itp.) służące wspólnie członkom Spółdzielni i współwłaścicielom,
 - 1.5. finansowanie budowy lokali dla własnych potrzeb Spółdzielni, w tym lokali na siedzibę i warsztaty.
 - 1.6. finansowanie modernizacji lokali wynajmowanych i zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni w budynkach mieszkalnych oraz urządzeń technicznych i infrastruktury im towarzyszącej, jak również budynków niemieszkalnych.
3. Wolne środki funduszu zasobowego wykorzystywane są na zaspokojenie zapotrzebowania Spółdzielni na środki obrotowe.
 4. Jeśli posiadane przez Spółdzielnię środki funduszu zasobowego są większe od bieżących potrzeb związanych z działalnością Spółdzielni, to nadwyżki te są wykorzystywane na:
 - lokaty terminowe w banku,
 - zakup obligacji Skarbu Państwa,O sposobie wykorzystania nadwyżek środków funduszu zasobowego decyduje Zarząd Spółdzielni. Przychody Spółdzielni z oprocentowania lokat powiększają przychody finansowe.

§ 19

1. Fundusz zasobowy w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe tworzony jest z:
 - 1.1. umorzeń kredytu lokali własnych Spółdzielni,
 - 1.2. umorzeń kredytów bankowych, w tym przeznaczonych na termo modernizację budynków mieszkalnych, z wyłączeniem lokali użytkowych,
 - 1.3. aktualizacji wartości środków trwałych wg powszechnie obowiązujących przepisów.
2. Fundusz ulega pomniejszeniu gdy nastąpi:
 - 2.1. przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności,
 - 2.2. umorzenie środków trwałych zasobów mieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe.

§ 20

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:
 - 1.1. wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni,
 - 1.2. środków funduszu zasobowego w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe przenoszonych na poczet wkładów budowlanych,
 - 1.3. aktualizacji wartości środków trwałych wg powszechnie obowiązujących przepisów.
2. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - 2.1. zwrotu wkładów budowlanych,
 - 2.2. zaliczenia wkładu budowlanego na poczet wymagalnych zobowiązań członka,



- 2.3. należnych lecz nie wniesionych przez członka wkładów budowlanych z tytułu spłat ratalnych,
- 2.4. uznania skutków zmniejszenia wartości lokali w wyniku zmniejszenia ich wartości rynkowej,
- 2.5. przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na prawo własności,
- 2.6. umorzenia wkładu budowlanego zasobów mieszkaniowych nie podlegających amortyzacji i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

§ 21

1. Wielkość wymaganych wkładów budowlanych, jakie są zobowiązani wносить członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów określa odrębny regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
2. Środki funduszu wkładów budowlanych mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie kosztów budowy lokali dla członków, którzy je wnieśli.

§ 22

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów' mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Celem tworzenia funduszu jest zabezpieczenie środków finansowych na utrzymanie zasobów w należyтым stanie technicznym.

§23

1. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych tworzy się z:
 - 1.1. naliczeń odpisów od lokali w wysokości ustalonej w rocznym planie rzeczowo- finansowym,
 - 1.2. kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego
 - 1.3. wpłat na dofinansowanie remontów,
 - 1.4. nadwyżki finansowej w przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie stosownej uchwały,
 - 1.5. obciążenia za zużycie urządzeń techniczno-sanitarnych i remontów zwalnianych lokali,
 - 1.6. dotacji na pokrycie wad budowlanych,
 - 1.7. dotacji na sfinansowanie termomodernizacji budynków,
 - 1.8. zbycia nieruchomości,
 - 1.9. uzyskania odszkodowań od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni,
 - 1.10. obciążenia użytkowników lokali kosztami specjalnych przedsięwzięć remontowych termomodernizacji,
 - 1.11. innych przychodów'.

§24

1. Odpisy kosztów, o których mowa w § 25 ust. 1.1 nalicza się od powierzchni użytkowej lokali
2. Wysokość stawek odpisów' na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych powinna uwzględniać:
 - 2.1. faktyczne potrzeby remontowe, które są określane w corocznych planach gospodarczo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą, a wynikają z wieloletniego programu rewitalizacji zasobów Spółdzielni oraz bieżących przeglądów budynków,

- 2.2. stan nie wykorzystanych środków funduszu z roku poprzedniego.
3. Zmiana stawek odpisów w ciągu roku jest ustalana na wniosek Zarządu przez Radę Nadzorczą w szczególnie uzasadnionych przypadkach.
4. Stawki odpisów na fundusz naliczany dla lokali mogą być ustalane jednolicie dla zasobów objętych wspólnym rozliczaniem kosztów eksploatacji bądź też różnicowane w zależności od potrzeb wg nieruchomości.

§25

1. Środki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie zaliczonych do obowiązków Spółdzielni remontów zasobów mieszkaniowych.
2. Funduszem nie finansuje się remontów i napraw obciążających użytkowników i właścicieli lokali, jak też remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.

§26

1. Funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych finansuje się w szczególności:
 - 1.1. koszty remontów zasobów spółdzielczych i infrastruktury technicznej,
 - 1.2. koszt usuwania szkód powstałych w wyniku awarii i anomalii pogodowych,
 - 1.3. koszt termomodernizacji budynków,
 - 1.4. koszty związane ze spłatą kredytów zaciągniętych na sfinansowanie remontów
 - 1.5. wymianę i zakup nowych środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
 - 1.6. inne wydatki związane z utrzymaniem zasobów w należyтым stanie technicznym.

§27

1. Ewidencję finansową funduszu prowadzi się na koncie syntetycznym 856 przychody po stronie MA, rozchody po stronie WN. Saldo konto MA stanowi stan funduszu.
2. Dla celów analiz i właściwej gospodarki funduszem po stronie przychodów i rozchodów prowadzi się ewidencję analityczną zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni planem kont.
3. W celu zabezpieczenia niezbędnych informacji do właściwego zarządzania, ustalania wysokości odpisów i opłat jak również planowania prowadzi się w systemie „Koszty” ewidencję szczegółową.
4. Ewidencja ta uwzględnia podział przychodów i rozchodów funduszu na poszczególne budynki. Szczegóły określa „Instrukcja rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi”.
5. Niewykorzystane w ciągu roku środki funduszu przechodzą na rok następny.

IV. Uregulowania w zakresie należności

§28

1. Nie dokonuje się odpisów aktualizujących na należności posiadające zabezpieczenie tj. należności w opłatach za mieszkanie do wysokości wkładów budowlanych.
2. Odpisy aktualizujące tworzy się na należności w opłatach za lokale użytkowe w najmie po poprzedniej analizie prawdopodobieństwa ich ściągłości oraz po uwzględnieniu:
 - przyczyn zwłoki w opłacie,
 - czasu zalegania z opłatą,
 - wyników indywidualnych monitów’ oraz sytuacji płatniczej kontrahenta.

Odpisy aktualizujące tworzy się na zadłużenia, o których mowa wyżej, jeżeli kontrahent zalega w opłatach powyżej 10-ciu miesięcy.

3. Decyzje o uznaniu za nieściągalne od poszczególnych dłużników należności Spółdzielni podejmuje Zarząd. Należności nieściągalne, zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt. 32c ustawy o rachunkowości odpisuje się w pozostałe koszty operacyjne.

V. Postanowienia końcowe

§ 29

1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą 15.05.2017 r. .
2. Regulamin niniejszy obowiązuje z dniem podjęcia.

Anna Czerwota
Halina Cramacka
Agata Lij
Krzysztof Wersz W