

REGULAMIN W SPRAWIE TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZAMI ORAZ ZASADY GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SZANSA” W ŚWIDNICY.

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r PRAWO SPÓŁDZIELCZE jednolity tekst Ustawy Dz. U. Nr 54 poz.288 z 1995r.
2. Statut Spółdzielni.

II. Fundusze Spółdzielni Mieszkaniowych.

1. Fundusz zasobowy
2. Fundusz udziałowy
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych
4. Fundusz zaliczek na wkłady mieszkaniowe
5. Fundusz wkładów budowlanych
6. Fundusz remontowy
7. Inne fundusze celowe nie obciążające kosztów działalności – według Uchwał Zebrania Członków.

III. Gospodarka funduszami i finansowanie działalności Spółdzielni

§ 1

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą samodzielnie na zasadach rozrachunku gospodarczego/ art.67 Prawa Spółdzielczego/

§ 2

Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi.

§ 3

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie planów gospodarczo-finansowych zatwierdzonych przez organ określony w Statucie Spółdzielni.

IV. Fundusze.

§ 4

Spółdzielnia Mieszkaniowa tworzy następujące fundusze:

I. FUNDUSZE ZASADNICZE:

1. Fundusz zasobowy
 - a. Fundusz zasobowy tworzy się z następujących tytułów:
 - wpisowe wnoszone przez Członków.

- równowartość przyjętych do eksploatacji środków trwałych oraz środków obrotowych sfinansowanych ze środków na inwestycje.
 - wartość majątkowa otrzymanych nieodpłatnie zasobów mieszkaniowych.
 - wartości wynikające z przeszacowania majątku w części nie rozliczonej z budżetem.
 - części wolnych środków powstałych ze sprzedaży prawa do lokalu i innych wolnych środków z tytułu uzyskanej nadwyżki ze sprzedaży mieszkań i innych lokali.
- b. Fundusz zasobowy zmniejsza się o:
- umorzenie środków trwałych mieszkaniowych
 - wartość przekazanych, sprzedanych lub zlikwidowanych środków trwałych.
 - cofnięte umorzenia kredytów bankowych
 - inne określone odrębnymi przepisami
 - straty bilansowe.

2. Fundusz udziałowy

Powstaje z wpłat udziałów Członków w wysokościach określonych w Statucie Spółdzielni.

Fundusz udziałowy może być przeznaczony na pokrycie strat bilansowych.

3. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

Powstaje z wpłat Członków oraz wkładów pracy własnej i materiałów.

Wielkość wkładów, jakie obowiązani są wносить Członkowie, określają odrębne zasady / wpłaty jednorazowe+ spłaty kredytów/

Wkład budowlany jest przeznaczony na finansowanie budowy mieszkań i lokali użytkowych.

Wkład budowlany jest wnoszony jednorazowo lub w formie zaliczki płatnej przed zamieszkaniem i rat płatnych po zamieszkaniu w przydzielonym lokalu.

W razie uzyskania przez Spółdzielnię umorzeń części kredytu, Członkowie zwolnieni są od obowiązku wpłaty tej części wkładu budowlanego, która odpowiada kwocie umorzonego kredytu.

Umorzona część należności z tytułu rat wkładu, zaliczana jest na wkład budowlany Członka.

Do funduszu finansującego majątek trwały, zaliczany jest także fundusz garażowych wkładów, pochodzących od Członków, a przeznaczony na finansowanie w całości kosztów budowy garaży.

Umorzenie i rozliczenie wkładu garażowego jest analogiczne do wkładu budowlanego /art.239 Prawa Spółdzielczego/

Rozliczenia z tytułu wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu określone są w Prawie Spółdzielczym/ art.213-229 Dz. U Nr 54 z 1995 r / i Statucie Spółdzielni.

Fundusze wniesione jako zabezpieczenie lokalu i urządzeń w nim znajdujących się przez osoby z którymi zostały zawarte umowy najmu.

II. FUNDUSZE CELOWE.

1. Fundusz na remonty/ art.209/

1 a. Podstawowe źródła tworzenia funduszu:

- odpisy w ciężar eksploatacji zasobów mieszkaniowych wg wielkości ustalonej przez Radę Nadzorczą
Stawki odpisów ustala się jednolicie dla całości zasobów Spółdzielni od lokali mieszkalnych w przeliczeniu za 1 m² powierzchni użytkowej.
- odpisów od lokali użytkowych w wysokości stawki % wartości czynszu z pozycji eksploatacja.

Wartość zatwierdzona przez Radę Nadzorczą.

- kwoty uzyskane od wykonawców z tytułu wad i usterek.
- kwoty z tytułu obciążeń lokatorów po zwolnieniu lokalu za zużycie urządzeń sanitarnych i odnowienia lokalu.
- część nadwyżki wolnych środków z tytułu sprzedaży lokalu użytkowego uzyskanego przez Spółdzielnię.
- dotacji na cele remontowe.
- obciążeń Członków z tytułu stwierdzonej dewastacji zasobów mieszkaniowych.
- innych wpływów.

1 b. Podstawowe wykorzystanie funduszu na cele:

- remontów zasobów mieszkaniowych
- przygotowanie i odnawianie zwolnionych mieszkań uzyskanych do zasiedlenia
- odszkodowania regresowe z tytułu zalań mieszkań
- remonty budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi/drogi, ulice, place, kotłownie, instalacje wodno-kanalizacyjne i elektryczne/
- konserwacje i naprawy placu zabaw.

Nie wykorzystany fundusz lub przekroczenia przechodzą na rok następny.

V. Działalność gospodarcza Spółdzielni.

§ 5

Działalność gospodarcza Spółdzielni obejmuje:

- gospodarkę zasobami mieszkaniowymi
- koszty ogólne komórek obsługi
- działalność inwestycyjna.

1. Działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmuje:

- eksploatację lokali mieszkalnych
- eksploatację lokali użytkowych i garaży
- dostawę energii centralnego ogrzewania
- eksploatację zasobów w administracji zleconej

1 a. Podstawowe koszty stanowią:

- wynagrodzenie i narzuty do wynagrodzeń/ZUS/
- zużycie materiałów
- energia elektryczna, c.o. i gaz
- zużycie wody i kanalizacja
- wywóz nieczystości
- odpisy na remonty i konserwacje

- sprzątanie posesji, utrzymanie zieleni
- ubezpieczenie majątku
- pozostałe – koszty: podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie, deratyzacje, usługi kominiarskie itp.
- koszty zarządu

1 b. Dochodami na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- opłaty czynszowe/eksploatacja/
- opłaty za najem lokali użytkowych
- opłaty za c.o. , zimną wodę i śmieci
- dotacje budżetowe na pokrycie kosztów dostaw energii c.o.
- odpłatność i prowizje za eksploatację obcych zasobów w administracji zleconej
- wpływy z odsetek za nieterminowe płacenie czynszów
- opłaty stałe za wodomierze, azarty, domofony

1 c. Rozliczenie kosztów i dochodów gospodarki własnymi zasobami mieszkaniowymi wynika z porównania kosztów z dochodami rocznymi i dotacja do c.o.

Różnica w myśl postanowień art. 208 § 4 Prawa Spółdzielczego przechodzi do rozliczenia na następny rok /tzw. działalność bez wyniku/ jako rozliczenie między okresowe kosztów.

1 d. Rozliczenie kosztów działalności gospodarki obcymi zasobami mieszkaniowymi polega na pokryciu pełnych kosztów przez właścicieli lokali w zleconej administracji. Naliczona prowizja stanowi usługi niematerialne na zasilenie dochodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i w łącznym rozliczeniu przechodzi na rok następny jako rozliczenia między okresowe kosztów.

2. Koszty ogólne komórek organizacyjnych obsługi /Zarządu/

W ewidencji księgowej wyodrębnia się koszty ogólne utrzymania komórek organizacyjnych obsługi /Zarządu/ poza kosztami utrzymania administracji. Sposób i zasady rozliczenia kosztów ogólnych/zarządu/ określone są w planie finansowo – gospodarczym na dany rok.

Koszty ogólne mogą być rozliczane na:

- działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi własnymi
 - działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi obcymi
 - działalność inwestycyjną
 - działalność usług niematerialnych / różne opłaty/
3. Działalność inwestycyjne w Spółdzielni obejmuje:
- nakłady na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe rozliczane według zasad określonych w przepisach prawnych w sprawie finansowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego
 - nakłady na inwestycje mieszkaniowe i nie mieszkaniowe z własnych środków.

§ 6

1. Straty i zyski nadzwyczajne są rozliczane na końcu roku:

- z działalnością eksploatacyjną w przypadkach związanych z tą działalnością- na konto rozliczeń między okresowych
 - z działalnością inwestycyjną odnoszone są na zwiększenia lub zmniejszenia nakładów inwestycyjnych.
4. Decyzję w sprawie odpisywania nakładów lub kosztów na straty, podejmuje Zarząd Spółdzielni w ramach zwykłego zarządzania.

VI. Inne postanowienia.

§ 7

1. Rozliczenia kosztów i dochodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi odbywa się w okresach rocznych. Ustaloną na koniec roku różnicę pomiędzy kosztami a dochodami przenosi się na okres następny, jako rozliczenia między okresowe.
2. W przypadku powstania niedoboru i równocześnie braku możliwości jego pokrycia z nadwyżek uzyskanych w latach ubiegłych, Rada Nadzorcza podejmuje decyzję o sposobie sfinansowania niedoboru i podwyższenia czynszów / opłaty eksploatacyjnej/, aby zlikwidować niedobór i zabezpieczyć pokrywanie bieżących kosztów.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość wg zasad określonych Ustawą z dnia 29.09.1994 r o rachunkowości/ Dz.U. Nr 121 poz.591/
4. Bilans Spółdzielni podlega zatwierdzeniu na Zebraniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej.
5. Regulamin zatwierdzony został przez Radę Nadzorczą w dniu 27.11.1998r.
6. Regulamin wchodzi w życie w dniu zatwierdzenia.