

REGULAMIN TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZAMI ORAZ ZASAD GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GRODKOWIE

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) zasobów nie stanowiących zasoby mieszkaniowe, 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.
9. Fundusz celowy

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:

- gospodarke zasobami mieszkaniowymi
- gospodarke funduszem remontowym
- gospodarke cieplną
- rozliczenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych
- działalność inwestycyjną 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 odwrotnie 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.

§8.

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

1. Fundusz zasobowy finansuje budynki mieszkalne wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, w części pokrytej uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą publiczną (umorzenie części kredytu lub pożyczki). Ta część funduszu zasobowego stanowi „fundusz zasobowy w środkach trwałych”. Pozostała część funduszu stanowi „fundusz zasobowy w środkach obrotowych”.

2. Fundusz zasobowy tworzy się z następujących tytułów:

- wpisowe – wnoszone przez członków w wysokości określonej w statucie,
- ujawnienie środków trwałych mieszkaniowych,
- wartości otrzymanych nieodpłatnie zasobów mieszkaniowych,
- nadwyżka bilansowa (na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia),
- inne źródła.

3. Fundusz zasobowy ulega zmniejszeniu z tytułu:

- umorzenia środków trwałych niepodlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
- straty bilansowe spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- przeznaczenia wolnych środków na inne fundusze,
- zwrot do PKO BP kwot z tytułu cofnięcia kredytu po przekształceniu prawa do lokalu na odrębną własność,
- innych tytułów.

4. Środki funduszu zasobowego pochodzące z wpłaty wpisowego i nadwyżki bilansowej służą do finansowania bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni oraz pokrycie straty bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

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 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)

2) Wydatkowanie funduszu

- 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 przecenie 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)
- wyksięgowanie umorzeń przy przeniesieniu na odrębną własność lokali

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. umorzenie pożyczek i bonifikaty na roboty termorenowacyjne
 8. 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 ustalone są wewnętrznymi rachunkami lub zestawieniami na obciążenie poszczególnych nieruchomości w wysokości roboczo-godzin 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.

§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. woda ciepła (podgrzanie) wg liczników
 3. energia co. wg m³ 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. Dla lokali użytkowych w najmie obciążenia użytkowników wynikają z umów indywidualnych
 5. Gaz ryczałtowo wg ilości osób zamieszkałych. Wynik przechodzi na rok następny.
6. Wynik na działalności grup remontowych: nadwyżka zmniejsza koszty remontów; niedobór powiększa koszty remontów
7. Koszty ogólne komórek Zarządu rozliczane są na poszczególne rodzaje działalności wg struktury sprzedaży planowanej w ciągu roku i rzeczywistej na koniec roku
8. Na wynik całokształtu działalności Spółdzielni składają się:
 1. koszty i przychody operacyjne,
 2. pozostałe koszty i przychody operacyjne
 3. koszty i przychody finansowe
 4. straty i zyski nadzwyczajne.
9. 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.
10. 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 przysługujących użytkownikom
 - 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.....

Uchwała nr..... z dnia.....

Zarząd:

1. Przewodniczący Rady

.....

2. Sekretarz Rady

.....