

REGULAMIN

ZASAD GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „FILAR” w ELBLĄGU.

Rozdział 1.

PODSTAWY PRAWNE DZIAŁALNOŚCI SM ”FILAR”

Działalność finansowa spółdzielni określona jest w :

- ustawie z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2003r nr 188 poz.1848)
- ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2001 nr 4 poz. 27 z późniejszymi zmianami).
- Ustawie z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości (Dz.U. z 2002r. nr 76 poz. 694 z późniejszymi zmianami).
- Statucie spółdzielni
- Ustawach podatkowych
- Ustawie o ubezpieczeniach społecznych
- Ustawie o swobodzie działalności gospodarczej

Rozdział II.

GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI.

§ 1.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku gospodarczego w interesie swoich członków.
2. Działalność Spółdzielni określona jest w statucie i obejmuje:
 - gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,

- działalność inwestycyjną powiększającą zasoby mieszkaniowe,
 - prowadzenie innej działalności gospodarczej , jeżeli działalność ta jest związana z realizacją celu, jakim jest zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych członków spółdzielni , najemców i właścicieli lokali znajdujących się w zasobach spółdzielni.
3. Nadwyżka kosztów nad przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi na koniec roku obrachunkowego , zwiększa odpowiednio koszty tej gospodarki w roku następnym, natomiast nadwyżka przychodów nad kosztami zwiększa przychody przyszłych okresów.
 4. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań ,jaką spółdzielnia może zaciągnąć , oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

§ 2.

1. Przychody działalności podstawowej.

Podstawowym źródłem przychodów Spółdzielni jest gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Użytkownicy lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, utrzymaniem wspólnych stanowiących mienie spółdzielni , oraz innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami. Opłaty pobierane na ten cel, nie mogą być niższe od kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Wymiar opłat za użytkowanie lokali oraz rozliczenia kosztów gospodarki są dokonywane w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi. Spółdzielnia osiąga również przychody z wynajmu lokali użytkowych.

§ 3.

1. Koszty działalności podstawowej.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z obowiązków spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości .Wydatki związane z koniecznością utrzymania zasobów w

należytych stanie technicznym oraz zapewnienia właściwych warunków użytkownikom lokali spółdzielczych, stanowią koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i obejmują :

a) koszty obsługi eksploatacyjnej a mianowicie:

- utrzymanie czystości i porządku w pomieszczeniach ogólnego u użytku oraz w otoczeniu budynków.
- Energię elektryczną zużywaną do oświetlenia nieruchomości oraz do napędu urządzeń technicznych,
- Ubezpieczenia majątkowe zasobów mieszkaniowych oraz od odpowiedzialności cywilnej związanej z zarządzaniem nieruchomościami,
- Odpisy na fundusz remontowy ,
- Odpisy na fundusz na wymianę wodomierzy
- Odpisy na fundusz na wymianę liczników ciepła w budynkach wyposażonych w liczniki indywidualne centralnego ogrzewania
- Podatki i opłaty za wieczyste użytkowanie terenu
- Utrzymanie anten zbiorczych
- Utrzymanie domofonów,
- Koszty zarządu i administracji ogólnej Spółdzielni,

b) koszty dostawy energii cieplnej do budynków

- ogrzewanie mieszkań ,
- podgrzanie wody,

c) koszty dostawy wody i odprowadzenia ścieków.

§ 4

Pozostałe przychody operacyjne obejmują:

- przychody ze sprzedaży i likwidacji środków trwałych (bez zasobów mieszkaniowych).
- Odpisane zobowiązania przedawnione i umorzone,
- Korekty odpisów aktualizujących wartość należności po spłacie należności,
- Otrzymane kary i odszkodowania ,
- Otrzymane darowizny aktywów (bez zasobów mieszkaniowych),
- Nadwyżki inwentaryzacyjne,

§ 5.

Na pozostałe koszty operacyjne składają się :

- wartość netto sprzedanych i zlikwidowanych środków trwałych oraz koszty ich likwidacji (bez zasobów mieszkaniowych),
- odpisane należności przedawnione , umorzone i nieściągalne,
- utworzenie odpisów aktualizujących wartość należności , których ściągalność jest zagrożona,
- zapłacone kary ,grzywny i odszkodowania oraz koszty postępowania spornego,
- darowizny aktywów (bez zasobów mieszkaniowych),
- niezawinione niedobory,

§ 6.

Przychody finansowe obejmują:

- odsetki od kontrahentów za zwłokę w zapłacie należności ,

- odsetki od użytkowników lokali za nieterminowe wnoszenie opłat,
- odsetki od środków i lokat na rachunkach bankowych
- zmniejszenie odpisów aktualizujących wartość z tytułu zarachowanych odsetek- po spłacie tych należności.

§ 7.

Na koszty finansowe składają się:

- zapłacone odsetki dla dostawców za nieterminową zapłatę zobowiązań,
- utworzenie odpisu aktualizującego wartość należności z tytułu odsetek,
- odsetki i prowizje od kredytów,

Rozdział III.

FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI.

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1) udziałowy,
- 2) zasobowy :
 - a) finansujący zasoby mieszkaniowe,
 - b) pozostały,
- 3) wkładów mieszkaniowych,
- 4) wkładów budowlanych,
- 5) remontowy,
- 6) rozwoju,
- 7) fundusz na wymianę wodomierzy.

8) fundusz na wymianę liczników centralnego ogrzewania.

1. Fundusz udziałowy powstaje z wpłat udziałów członkowskich w wysokościach określonych w statucie spółdzielni. Środki gromadzone na tym funduszu służą do finansowania bieżącej działalności spółdzielni oraz na pokrycie straty bilansowej.

2. Fundusz zasobowy

2a) Fundusz zasobowy finansujący zasoby mieszkaniowe

Finansuje zasoby mieszkaniowe tj. budynki mieszkalne wraz z towarzyszącą im infrastrukturą , wybudowane z udziałem środków publicznych.

Fundusz ten Spółdzielnia tworzy z:

- umorzeń kredytów bankowych zaciągniętych przez spółdzielnię na budowę mieszkań lokatorskich
- przeszacowania zasobów mieszkaniowych,
- nieodpłatnie otrzymanych zasobów mieszkaniowych (mieszkania zakładowe),
- przeszacowania wkładów,

zmniejsza się z tytułu:

- umorzenia zasobów mieszkaniowych,
- wyniesienia umorzenia z tytułu przeniesienia lokatorskiego prawa do lokalu w własność odrębną mieszkania.
- Spłaty nominalnej wartości umorzonego kredytu w związku z przekształceniem lokatorskiego prawa do lokalu w prawo własnościowe.

2b) Fundusz zasobowy (nie finansujący zasobów mieszkaniowych) finansuje majątek Spółdzielni oraz jej bieżącą działalność .

Spółdzielnia tworzy fundusz zasobowy z:

- wpisowego którego wysokość określa statut
- wartości praw wieczystego użytkowania gruntu,
- równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych sfinansowanych ze środków własnych spółdzielni lub otrzymanych nieodpłatnie,
- przeniesienia skutków aktualizacji środków trwałych sprzedanych lub zlikwidowanych środków trwałych z funduszu aktualizacji.

Fundusz zasobowy ulega zmniejszeniu z uwagi na :

- pokrycie straty bilansowej
- umorzenie środków trwałych nie podlegających amortyzacji (bez zasobów mieszkaniowych)
- pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi nie znajdujące pokrycia w najbliższym czasie w opłatach lokatorskich, w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia .
- Inne wydatki według decyzji właściwych organów samorządowych Spółdzielni.

3.Fundusz wkładów mieszkaniowych.

finansuje tę część zasobów mieszkaniowych , która odpowiada różnicy, jaka powstała pomiędzy kosztem budowy danego lokalu mieszkalnego a uzyskaną przez Spółdzielnię pomoc ze środków publicznych (umorzenie części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztu budowy lokalu).

Spółdzielnia tworzy fundusz z :

- wpłaconych przez członków wkładów na mieszkania lokatorskie,

- waloryzacji wkładów w wyniku aktualizacji wartości lokalu mieszkalnego , zgodnie z zasadą zapisaną w art. 11.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (wartość rynkowa).
- należnych , lecz nie wniesionych przez członka wkładów mieszkaniowych z tytułu spłat rat kredytu zaciągniętego w celu wybudowania mieszkań lokatorskich .
- uzupełnienia wkładów mieszkaniowych z tytułu prowadzonego przez spółdzielnię procesu modernizacyjnego.

Fundusz wkładów mieszkaniowych zmniejszany jest z tytułu:

- umorzenia lokali mieszkalnych , zgodnie z zapisem art.6 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ,
- zwrotu uprzednio przyjętych wkładów mieszkaniowych w związku z wygaśnięciem prawa do lokalu i opuszczeniem lokalu .
- przeniesienia wkładów z tytułu przekształcenia prawa do lokalu z lokatorskiego na własnościowe,
- przeniesienia prawa lokatorskiego na własność odrębną lokali.

4. Fundusz wkładów budowlanych.

finansuje tę część majątku Spółdzielni , która odpowiada wysokości całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.

Fundusz wkładów budowlanych spółdzielnia tworzy z :

- wpłaconych przez członków spółdzielni wkładów budowlanych ,
- waloryzacji wkładów w wyniku aktualizacji wartości lokalu mieszkalnego (według wartości rynkowej),
- przeniesienia wkładu mieszkaniowego na wkład budowlany w związku z przekształceniem prawa lokatorskiego na własnościowe,

- należnych , lecz nie wniesionych wkładów budowlanych z tytułu spłat rat kredytu zaciągniętego w celu wybudowania mieszkań własnościowych,
- uzupełnienia wkładów budowlanych z tytułu prowadzonego przez Spółdzielnię procesu modernizacyjnego.

Zmniejsza się z tytułu:

- umorzenia zasobów mieszkaniowych,
- wypłaty zwaloryzowanych wkładów w związku z wygaśnięciem własnościowego prawa do lokalu,
- uznania skutków wyceny rynkowej , zgodnie z zapisem art. 17.3.4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych x
- przeniesieniem prawa własnościowego na własność odrębną lokali.

5. Fundusz remontowy

Koszty remontu zasobów mieszkaniowych , Spółdzielnia finansuje z funduszu remontowego . Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni (art.6.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) Za zasoby mieszkaniowe uznaje się grunty, prawo wieczystego użytkowania gruntu, budynki mieszkalne i związane z nimi obiekty infrastruktury służące celom mieszkalnym.

Fundusz remontowy tworzy się z :

- odpisów w ciężar kosztów do wysokości opłat wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych – wysokość opłat ustala Rada Nadzorcza,
- wpłatami wynikającymi z przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu we własnościowe prawo do lokalu,
- wpłatami wynikającymi z przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu w własność odrębną,

- wpłatami członków Spółdzielni będącymi właścicielami lokali,
- wpłatami właścicieli lokali nie będącymi członkami Spółdzielni.
- przeznaczenia części nadwyżki bilansowej – na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.

6. Fundusz na wymianę i legalizację wodomierzy.

Spółdzielnia tworzy fundusz na wymianę i legalizację wodomierzy. Fundusz ten tworzy z wpłat użytkowników lokali spółdzielczych

7. Fundusz na wymianę i legalizację liczników ciepła.

Spółdzielnia tworzy fundusz na wymianę i legalizację liczników ciepła. Fundusz ten tworzy z wpłat użytkowników lokali spółdzielczych wyposażonych w liczniki ciepła.

Rozdział IV.

DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA SPÓŁDZIELNI

Działalność inwestycyjna w Spółdzielni obejmuje:

1. nakłady na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe rozliczane według zasad określonych w przepisach prawnych w sprawie finansowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowe.
2. nakłady na pozostałe inwestycje finansowane ze środków własnych spółdzielni.

Rozdział V.

RACHUNKOWOŚĆ SPÓŁDZIELNI

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość według zasad określonych w ustawie z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości wraz z późniejszymi zmianami (DZ.U. z 2002r. nr 76 poz.694).
2. Szczegółowe rozwiązania w zakresie prowadzenia rachunkowości określają „Zasady Rachunkowości „, obowiązujące w Spółdzielni Mieszkaniowej „FILAR” w Elblągu.
3. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

Rozdział VI .

USTALENIA KOŃCOWE

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 31 w dniu 20.04.2006r.

Dotychczas obowiązujący w tym zakresie regulamin traci moc.

Zwrot : „Zebranie Przedstawicieli Członków” zastąpiono zwrotem „Walne Zgromadzenie” (zgodnie ze zmianą Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)

