

REGULAMIN

tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Prokocim”

§ 1

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. - Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2017 poz. 1560 z późn. zmianami)
2. Statut Spółdzielni.

§ 2

Fundusze własne tworzone w Spółdzielni zgodnie z § 112 Statutu:

1. Fundusz udziałowy
2. Fundusz zasobowy
3. Fundusz wkładów budowlanych
4. Fundusz wkładów mieszkaniowych
5. Fundusz zaliczek na wkłady budowlane
6. Fundusz wkładów zaliczkowych
7. Fundusz na spłaty kredytów długoterminowych
8. Fundusz na remonty
9. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych
10. Inne fundusze

§ 3

1. **Fundusz udziałowy** powstaje z wpłat udziałów członków w wysokościach określonych w statucie Spółdzielni.
Fundusz udziałowy jest przeznaczony na wypłaty udziałów byłym członkom i pokrycie strat finansowych Spółdzielni przekraczających fundusz zasobowy.
2. **Fundusz zasobowy**
Fundusz zasobowy - tworzy się z:
 - 1) wpisuowego - wnoszonego przez członków,
 - 2) umorzeń lub dotacji na pokrycie części kredytów i pożyczek na mieszkania lokatorskie,
 - 3) równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych oraz środków obrotowych sfinansowanych innymi funduszami,

- 4) wartości majątkowych otrzymanych nieodpłatnie z zasobów mieszkaniowych,
- 5) ujawnienie prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- 6) umorzenie zasobów z tytułu przeniesienia praw spółdzielczych na własność odrębną lub zbycia lokali wolnych,
- 7) nadwyżki bilansowej w wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie Członków,
- 8) innych źródeł określonych odrębnymi przepisami.

Fundusz zasobowy zmniejsza się o:

- 1) umorzenie środków trwałych mieszkaniowych,
- 2) umorzenie prawa wieczystego użytkowania,
- 3) wartości przekazanych, sprzedanych lub zlikwidowanych środków trwałych stanowiące zasoby mieszkaniowe w części nie sfinansowanej wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi,
- 4) cofnięte umorzenie spłaty kredytów bankowych z tytułu zmiany statusu prawa lokatorskiego,
- 5) zdjęcie z ewidencji zasobów mieszkaniowych z tytułu przeniesienia praw spółdzielczych na odrębną własność lokali lub zbycia lokali wolnych,
- 6) inne określone odrębnymi przepisami,
- 7) przejściowo – o wartość zwrotnych środków wydatkowanych na pokrycie kosztów prac remontowych poszczególnych nieruchomości.

3. **Fundusz wkładów budowlanych** - służy do ewidencji wkładów budowlanych członków posiadających własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego i garaży.

Pochodzi on z:

- waloryzacji wkładów,
- wpłat gotówkowych lokatorów,
- likwidacji książeczek PKO,
- przeniesienia wkładów zaliczkowych na budowlane przy zasiedleniu mieszkań,
- zaliczenia spłaty kredytu własnościowego w czynszach,
- przeniesienia wartości rynkowej lokalu w związku z przekształceniem prawa na własnościowe,
- zaliczenia umorzenia udzielonego przez PKO na wkład z tytułu przedterminowej spłaty kredytu wg obowiązujących przepisów PKO.

Fundusz wkładów budowlanych zmniejsza się w związku z:

- zwrotami wkładów byłym członkom,
- postawieniem wkładów do dyspozycji członków,
- zaliczeniem na poczet zadłużeń,
- cofnięciem umorzenia w związku ze zbyciem prawa przed upływem terminu zawieszenia płatności - kredyt PKO.

4. **Fundusz wkładów mieszkaniowych** - jest ewidencją wniesionych wkładów mieszkaniowych członków w związku z zawarciem umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu i przeniesienia w odrębną własność.

Pochodzi z:

- przeniesienia wkładów zaliczkowych,
- wpłat wkładów z likwidacji książeczek PKO z chwilą zasiedlenia mieszkania,
- waloryzacji wkładów przy ustaniu członkostwa,
- przekształcenia na prawo własnościowe,
- spłaty kredytów lokatorskich.

Fundusz wkładów mieszkaniowych zmniejsza się w związku z:

- ustaniem członkostwa,
- zaliczeniem wkładu na zadłużenie,
- postawieniem wkładu do dyspozycji członka,
- przeniesieniem wkładu w związku z przekształceniem prawa na własnościowe
- przeniesieniem własności.

5. **Fundusz zaliczek na wkład budowlany** służy do ewidencjonowania wkładów budowlanych członków posiadających własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i użytkowego. Pochodzi on z wpłat wkładów budowlanych, spłat kredytów, likwidacji książeczek PKO i waloryzacji wkładów.

Uznaje się go przez:

- wpłatę środków na poczet wkładu na mieszkanie lub lokal użytkowy,
- waloryzację wkładów,
- przeniesienie wkładu mieszkaniowego w związku z przekształceniem prawa do lokalu z lokatorskiego na własnościowe,
- spłatą kredytu,
- oraz innymi rozliczeniami z tytułu wnoszonych wkładów.

Obciąża się zwrotem wkładów w przypadku ustania członkostwa i rozliczeniem nadwyżek zgodnie z decyzją członka Spółdzielni.

6. **Fundusz wkładów zaliczkowych** służy do ewidencji i rozliczenia wkładów zaliczkowych kandydatów i członków oczekujących na przydział mieszkań i lokali użytkowych. Pochodzi on z wpłat członków zaliczek na wkłady (budowa ze środków własnych lokatorów).

Fundusz wkładów zmniejsza się w związku ze zwrotem wkładów zaliczkowych na wnioski członka (w momencie ustania członkostwa). Rozliczenie wkładów wg zadania inwestycyjnego na:

- wkłady mieszkaniowe,
- wkłady budowlane.

Przeniesienie nadwyżki zaliczek na:

- konto osobiste członka
- konto spłaty czynszów i innych należności
- inne zaliczenia (wykańczanie mieszkań)

7. **Fundusz na spłaty kredytów długoterminowych** służy do ewidencji i rozliczeń z tytułu rat kredytów na lokale mieszkalne oraz odsetek od tych kredytów.

Fundusz obciąża się:

- rozliczeniem rat kredytu na poczet uzupełnienia wkładu mieszkaniowego i budowlanego,
- rozliczeniem na spłatę odsetek naliczonych od zaciągniętych kredytów.

Fundusz uznaje się:

- spłatą rat i odsetek od lokali użytkowych będących własnością Spółdzielni,
- innymi rozliczeniami dot. spłaty kredytów zaciągniętych przed 1990r.

8. **Fundusz na remonty**

Podstawowe źródła tworzenia funduszu:

- odpisy w ciężar eksploatacji zasobów wg wielkości zatwierdzonych w planie finansowo-gospodarczym i pozycjach analitycznych opłat eksploatacyjnych
- wpłaty na fundusz remontowy,

- kwoty uzyskane od wykonawców z tytułu wad i usterek,
- uzyskanie odszkodowania,
- część nadwyżki wolnych środków z tytułu przeniesienia praw lokatorskich i lokali wolnych w sensie prawnym,
- inne tytuły zwiększeń wg decyzji Rady Nadzorczej, w tym uzyskane „pożyczki” zwrotne z funduszu zasobowego,
- część nadwyżki bilansowej na działalności wynikowej wg decyzji Walnego Zgromadzenia.

Podstawowe wykorzystanie funduszu na cele:

- remonty poszczególnych nieruchomości wspólnych i lokali nie wyodrębnionych,
- remonty nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców osiedla,
- pokrycie regresów ubezpieczeniowych,
- wypłaty odszkodowań za szkody wyrządzone z winy Spółdzielni w mieszkaniach nie ubezpieczonych.

Niewykorzystany fundusz przechodzi na następny rok.

9. **Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych** (art. 78 § 2 Prawo Spółdzielcze)

Podstawowe źródła tworzenia funduszu:

- odpis w ciężar kosztów wg zasad określonych w ustawie o ZFSS (37,5 % przeciętnych wynagrodzeń za II półrocze ub. roku na każdego pracownika),
- odpłatność pracowników za korzystanie z urządzeń i usług socjalnych,
- odsetki od środków na rachunkach bankowych funduszy,
- odpis z zysku bilansowego wg decyzji Walnego Zgromadzenia,
- odsetki od pożyczek dla pracowników,
- odsetki od środków gromadzonych na rachunkach bankowych (obowiązek gromadzenia środków na kontach specjalnych PKO),
- inne wpływy.

Podstawowe wykorzystanie funduszu na cele pracownicze:

- działalność wypoczynkowo-kolonijna,
- działalność kulturalno-oświatowa,
- pomoc dla pracowników znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej,
- pożyczki na wkłady mieszkaniowe i budowlane,
- pożyczki na remonty mieszkań,
- umorzenie pożyczek.

10. **Inne fundusze to:**

1. Fundusz na wynagrodzenia

Spółdzielnia ustala samodzielnie wielkości środków na wynagrodzenia, a także określa zasady wynagradzania z zachowaniem przepisów o zakładowych systemach wynagradzania zakładowym układem zbiorowym pracy.

2. Fundusz aktualizacji aktywów i pasywów fundusz ulega zwiększeniu w momencie przeszacowania majątku trwałego. Zmniejsza się poprzez waloryzację wkładów, przekazania środków z tytułu wykupów lokali Spółdzielni, inne rozliczenia z tytułu wkładów.

§ 4

Gospodarka funduszami i finansowanie działalności Spółdzielni

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą samodzielnie na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni (art. 67 - Prawo spółdzielcze i § 111 Statutu).
2. Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie planów gospodarczych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

§ 5

Działalność gospodarcza

Działalność gospodarcza Spółdzielni obejmuje:

- A - Gospodarkę Zasobami Mieszkaniowymi
- B - działalność inwestycyjna
- C - inną wg Statutu i regulaminu organizacyjnego

A/ a) Działalność Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi obejmuje:

- eksploatację lokali mieszkalnych
- eksploatację lokali użytkowych i garaży
- remonty zasobów Spółdzielni
- dostawę wody i kanalizacji
- wywóz nieczystości
- dostawę energii c.o. i c.w.u.
- eksploatację dźwigów
- działalność społeczno-wychowawczą
- konserwację domofonów

b) Podstawowe koszty eksploatacji ponoszone są na:

- utrzymanie porządku
- zużycie materiałów
- usługi kominiarskie
- dezynsekcja i deratyzacja
- energia elektryczna
- opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów
- ubezpieczenie zasobów
- podatek od nieruchomości
- obsługa mienia
- utrzymanie mienia
- konserwacja
- usługi geodezyjne
- pozostałe

Koszty obsługi mienia są to koszty ogólne Spółdzielni oraz koszty administracji. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni są to koszty, których nie można podporządkować poszczególnym nieruchomościom i dotyczą całego mienia Spółdzielni. Sposób i zasady rozliczania powyższych kosztów określone są w planie finansowym na dany rok.

- c) Dochodami na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
- opłaty lokatorów za używanie mieszkań, w tym na cele społeczno-wychowawcze
 - opłaty za zużycie wody i ścieków
 - opłaty za wywóz nieczystości
 - opłaty za najem lokali użytkowych i garaży
 - opłaty za dzierżawę terenów, reklamy itp.
 - opłaty za eksploatację dźwigów
 - opłaty za c.o. i c.w.u.
- b) Rozliczenie kosztów i dochodów gospodarki własnymi zasobami mieszkaniowymi wynika z porównania kosztów z dochodami rocznymi. Różnica w myśl postanowień art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
- c) Rozliczenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzi się na poszczególne nieruchomości.

B/ Działalność inwestycyjna w Spółdzielni obejmuje:

- nakłady na spółdzielcze budownictwo rozliczane wg zasad określonych w przepisach prawnych w sprawie finansowania budownictwa;
- nakłady na inwestycje niemieszkalne finansowane z własnych środków pochodzących z odpisów amortyzacyjnych, części wolnych środków z tytułu przekształceń praw lokatorskich na własnościowe i innych wolnych środków.

§ 6

Straty i zyski nadzwyczajne, wynik finansowy

1. Straty i zyski nadzwyczajnej są rozliczane na końcu roku:
 - z działalności eksploatacyjnej GZM w przypadkach związanych z tą działalnością - na konto rozliczeń międzyokresowych 647;
 - z działalności inwestycyjnej – odnoszone są na zwiększenie lub zmniejszenie nakładów inwestycyjnych, mieszkaniowych lub niemieszkaniaowych.
2. Niedobór bilansowy z działalności statutowej pokrywa się z funduszu zasobowego a w części przekraczającej fundusz zasobowy z innych funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:
 - z funduszu udziałowego
 - z funduszu remontowego.
3. Zyski bilansowe uzyskane z działalności gospodarczej innej niż działalność statutowa przeznacza się na działalność statutową.

4. Straty bilansowe z działalności gospodarczej innej niż statutowa pokrywa się poprzez odniesienie w koszty działalności statutowej.

§ 7

Inne postanowienia

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość wg zasad określonych w odrębnych przepisach – ustawa z 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2017 poz. 2342 z późn. zmianami).
2. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie (art.38 ustawy Prawo spółdzielcze).

Niniejszy Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą
w dniu 31.03.2004r. Uchwała Nr 32/2004
ze zmianami uchwalonymi:
w dniu 19.01.2011r. Uchwała Nr 8/2011
w dniu 15.02.2012r. Uchwała Nr 4/2012
w dniu 15.02.2018r. Uchwała Nr 4/2018