

Regulamin Gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubiczu

I. Podstawa prawna

§1

Działalność finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubiczu określona jest w następujących przepisach prawa:

- Ustawie z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze
- Ustawie z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych
- Ustawie z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości
- Ustawie z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych
- Statucie Spółdzielni
- Regulaminach wewnętrznych obowiązujących w SM w Lubiczu.

II. Gospodarka funduszami i finansowanie działalności spółdzielni

§2

- 1) Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą samodzielnie na zasadach rachunku ekonomicznego.
- 2) Działalność spółdzielni finansowana jest ze źródeł własnych, z przychodów ze świadczonych usług, bądź uzupełniana kredytami bankowymi.
- 3) Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie planów gospodarczo-finansowych zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.
- 4) Zakres przedmiotowy działalności Spółdzielni określa Statut SM w Lubiczu.

§3

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w ustawie o rachunkowości.
2. Spółdzielnia sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Formę i sposób ewidencji księgowej określają przyjęte przez Zarząd zasady polityki rachunkowej Spółdzielni.
4. W związku z wymogami bankowymi w zakresie pozyskanych kredytów na budownictwo roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu przez uprawniony podmiot.
5. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego dokonuje Rada Nadzorczą.
6. Roczne sprawozdania z działalności spółdzielni wraz ze sprawozdaniami finansowymi są do wglądu w siedzibie Spółdzielni.
7. Zebranie Przedstawicieli Członków (Walne Zgromadzenie) zatwierdza sprawozdanie finansowe oraz podejmuje uchwałę o sposobie przeznaczenia środków z działalności gospodarczej oraz pokrycia straty bilansowej.

III. Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni

§4

1. Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni tworzą:
 - 1) wartości niematerialne i prawne
 - 2) grunty własne
 - 3) prawa użytkowania wieczystego gruntów
 - 4) środki trwałe.
2. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych określana jest na zasadach przewidzianych w ustawie o rachunkowości.
3. Odpisy amortyzacyjne (umorzeniowe) dokonuje się dla poszczególnych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych z określeniem stawek według przepisów powszechnie obowiązujących.
4. Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych stanowi aktualna tabela amortyzacyjna środków

- trwałych.
5. Środki trwałe nie zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych nie podlegają amortyzacji. Amortyzacja tych środków obciąża koszty działalności operacyjnej Spółdzielni.
 6. Odpisów amortyzacyjnych w Spółdzielni nie dokonuje się od budynków, spółdzielczych zasobów mieszkaniowych finansowanych z wkładów.

IV. Fundusze Spółdzielni

§5

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1) fundusz zasobowy;
- 2) fundusz udziałowy;
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych;
- 4) fundusz na remonty;
- 5) fundusz remontowy z przeznaczeniem na wymianę wodomierzy,
- 6) fundusz na termomodernizację zasobów,
- 7) fundusz aktualizacji aktywów i pasywów.
a nadto
- 8) fundusz inwestycyjny, którego zasady funkcjonowania określa odrębny regulamin.

§6

Fundusz zasobowy tworzy się z:

- wpisowego
- umorzenia kredytów i odsetek na mieszkania lokatorskie,
- równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych oraz środków obrotowych sfinansowanych ze środków na inwestycje,
- wartości otrzymanych z przeszacowania majątku.

Fundusz zasobowy ulega zmniejszeniu o umorzenie środków trwałych zasobów mieszkaniowych i o cofnięcie umorzenia spłat kredytów bankowych z tytułu zmiany statusu prawa do lokalu.

§7

Fundusz udziałowy powstaje z wpłat udziałów członkowskich w wysokościach określonych Statutem Spółdzielni.

Fundusz ten może być przeznaczony na pokrycie strat bilansowych.

§8

Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

1. Fundusze te powstają z wpłat członków.
2. Zasady dotyczące ustalenia wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych określa ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych i Statut Spółdzielni.
3. Wkłady mieszkaniowe i budowlane przeznaczone są na finansowanie kosztów budowy mieszkań, lokali użytkowych i garaży.
4. Wkłady mieszkaniowe bądź budowlane wnoszone są jednorazowo, bądź w ratach w sposób ustalony z Zarządem Spółdzielni określony w zawieranej umowie o wybudowanie lokalu.

§9

Fundusz remontowy

Źródła tworzenia funduszu:

- wpłaty członków Spółdzielni,
- kwoty uzyskiwane z tytułu wad i usterek od wykonawców,
- wolne środki uzyskiwane z tytułu przetargów na mieszkania.

§10

Fundusz remontowy z przeznaczeniem na wymianę wodomierzy

Źródła powstawania funduszu:

- wpłaty członków.
- Środki zgromadzone na funduszu remontowym z przeznaczeniem na wymianę wodomierzy wykorzystywane są wyłącznie w celach wymiany i legalizacji wodomierzy ciepłej i zimnej wody.

§11

Fundusz na termomodernizację zasobów tworzony jest z wpłat członków Spółdzielni i innych użytkowników mieszkań. Środki zgromadzone na funduszu termomodernizacji zasobów wydatkowane są wyłącznie na termomodernizację zasobów mieszkaniowych wybudowanych z tzw. wielkiej płyty.

§12

Fundusz aktualizacji aktywów i pasywów został utworzony na podstawie rozporządzenia Ministra Finansów z 1995r. w sprawie przeszacowania środków trwałych. Fundusz ten służy również do rozliczeń przekształcanych mieszkań.

V. Finansowanie remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych

§13

1. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:
 - 1) budynki mieszkalne
 - 2) lokale w budynkach mieszkalnych
 - 3) obiekty infrastruktury technicznej, dojazdy, chodniki, ogrodzenia, śmietniki, place zabaw, kotłownie, oświetlenie terenów związane z użytkowaniem budynków mieszkalnych
 - 4) grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów.
2. Koszty remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych i infrastruktury technicznej położonej w budynku finansowane są z odpisów na fundusz remontowy oraz z innych źródeł zwiększających fundusz remontowy.
3. Koszty utrzymania terenów tj: koszty utrzymania dróg, oświetlenia terenu, terenów zielonych, śmietników, placów zabaw finansowane są z konserwacji.
4. Koszty kotłowni finansowane z opłat związanych z ciepłem i ciepłą wodą użytkową.

VI. Zasady gospodarki finansowej.

§14

Zasady gospodarki finansowej określają ponoszone przez Spółdzielnię koszty w sferze gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Koszty działalności gospodarczej są pokrywane z opłat ponoszonych przez użytkowników mieszkań. Natomiast przychody uzyskiwane z najmu lokali użytkowych, reklam, anten telefonii komórkowej i dzierżawy terenów przeznaczane są zgodnie z Uchwałami ZPCZ (WZCZ) na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi. Spółdzielnia rozlicza działalność bezwynikowo tj. różnica między kosztami a

przychodami GZM stanowiąca niedobór lub nadwyżkę łącznie z pozostałymi kosztami i przychodami operacyjno-finansowymi i wynikami nadzwyczajnymi przechodzi do rozliczenia na rok następny, jako nadwyżka lub niedobór z całokształtu działalności spółdzielni. Różnica ta stanowi rozliczenia międzyokresowe kosztów i przychodów. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

§15

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 01.02.2010 r. Uchwałą nr 10/II/2010 .
2. Traci moc regulamin uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 2 grudnia 2003r. Uchwałą Nr 51/2003.

Sekretarz Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubiczu

Barbara Chlebowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubiczu

mgr Mariola Intek