

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
im. Gabriela Kamila Norwida w Gdyni
81-404 Gdynia, ul. Norwida 4
NIP 565-21-09-206, tel./fax 058 622 80 09

zaci 19
do uchw. 14/2008

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA IM. C. K. NORWIDA W GDYNI

REGULAMIN ZASAD GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI

Gdynia, 04. LISTOPADA 2008r.

nb

Rozdział I Podstawa prawna

§ 1

1. Działalność finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej im. C. K. Norwida w Gdyni oparta jest na:
 - 1) Ustawie z dnia 16 września 1982r – Prawo Spółdzielcze (t. jednolity z 2003r Dz. U. nr. 188 poz. 1848 z późn. zmianami),
 - 2) Ustawie z dnia 15 grudnia 2000r – o spółdzielniach mieszkaniowych (t. jednolity z 2003r Dz. U. Nr 119 poz. 1116 z późn. zmianami.)
 - 3) Ustawie z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (t. jednolity z 2002r Nr 76 poz.694 z późn. zmianami)
 - 4) Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej im. C.K. Norwida
 - 5) regulaminach wewnętrznych
 - 6) ustawach podatkowych
 - 7) ustawie budżetowej
 - 8) ustawie o ubezpieczeniach społecznych.
2. Regulamin określa zasady tworzenia i wydatkowania funduszy oraz finansowania działalności statutowej Spółdzielni.

Rozdział II

Postanowienia ogólne i finansowanie działalności Spółdzielni.

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Działalność statutowa Spółdzielni obejmuje:
 - 1) gospodarkę zasobami mieszkaniowymi , w tym:
 - działalność eksploatacyjną,
 - pozostałe przychody i koszty finansowe,
 - zyski i straty nadzwyczajne
 - 2) działalność społeczną(w tym: opiekę medyczną), oświatową i kulturalną.,
 - 3) gospodarkę funduszem remontowym (na utrzymanie stanu technicznego zasobów).
 - 4) rozliczanie funduszy mieszkaniowych i budowlanych,
 - 5) działalność inwestycyjną ,
 - 6) działalność wykonawstwa własnego konserwacyjno – remontowego,
 - 7) rozliczenia wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.



§ 3

1. Spółdzielnia pokrywa swoje koszty osiąganymi przychodami.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem (w tym kosztów zarządzania i remontu) a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
3. Pożytki inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości (w tym kosztów zarządzania i remontu) w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej (w tym opieki medycznej), oświatowej i kulturalnej.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, wnoszonych przez członków, czy właściciele nie będących członkami zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

§ 4

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

§ 5

1. Spółdzielnia pokrywa swoje koszty osiągniętymi przychodami na zasadzie działalności bezwynikowej.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów rzeczowo-finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
3. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni może podlegać sprawdzeniu pod względem rzetelności i prawidłowości przez biegłego rewidenta, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Roczne sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta, jeżeli taka zostanie wydana, jest zatwierdzane przez Walne Zgromadzenie.
5. Ustalenie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
6. Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia, stosownie do potrzeb swojej działalności, w ramach środków przewidzianych w planie rzeczowo – finansowym.
7. Pracownicy Spółdzielni mogą być wynagradzani wg zasad określonych w umowie o pracę.



Rozdział III FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

§ 6

1. Spółdzielnia może tworzyć i gospodarować następującymi funduszami:
 - 1) funduszem udziałowym,
 - 2) funduszem zasobowym,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych i mieszkaniowych,
 - 4) fundusz remontowy,
 - 5) fundusz na działalność społeczną (w tym: opiekę medyczną), oświatową i kulturalną.

§ 7

Fundusz udziałowy

- 1) tworzy się z tytułu:
 - wpłat udziałów przez członków w wysokości określonej w statucie Spółdzielni
- 2) wydatkowanie funduszu
 - na zwrot udziałów po ustaniu członkostwa,
 - przejściowe wykorzystanie środków na pokrycie ewentualnych strat Spółdzielni
 - dopuszcza się przejściowe wykorzystanie środków na finansowanie bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 8

Fundusz zasobowy

A. Finansujący środki trwałe(zasoby)

- 1) tworzy się z tytułu:
 - umorzenia kredytów na mieszkania lokatorskie
 - przeceny środków trwałych.
- 2) zwiększa się o:
 - wpisowe
 - nadwyżkę bilansową
 - przyjęcie środków trwałych sfinansowanych funduszami wyodrębnionymi oraz sfinansowanymi ze środków trwałych Spółdzielni,
 - umorzenie kredytu
 - rewaluacja środków trwałych (budynki mieszkalne),
 - inne źródła

Środki funduszu zasobowego są przeznaczone na zaspokojenie potrzeb Spółdzielni w zakresie finansowania środków obrotowych.

3) zmniejsza się o:

- stratę bilansową
- przekazanie środków trwałych (nieodpłatnie) na mocy odrębnych przepisów,
- nieodpłatne przekazanie zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia,
- umorzenie środków trwałych nie podlegających amortyzacji.
- na zwrot do PKO BP kwot z tytułu cofnięcia kredytów po przekształceniu prawa lokatorskiego na własnościowe lub uzyskania mieszkania wolnego w sensie prawnym po zwolnieniu przez członka posiadającego prawo lokatorskie oraz przeniesienie praw lokatorskich na odrębną własność

B. Finansujący środki obrotowe(wolne środki):

1) tworzy się z tytułu:

- wpłat wpisowego przez członków,
- różnicy kwot uzyskanych z ustanowienia praw lokatorskich wpłaconych wkładów mieszkaniowych wg wartości rynkowej wypłaconej poprzedniemu użytkownikowi a wyższą kwotą otrzymaną wg wartości przetargowej od następnego członka,
- wpłat wkładu budowlanego z tytułu zbycia prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego uprzednio sfinansowanego środkami własnymi spółdzielni,
- wpłat wkładu budowlanego z tytułu wartości obiektów przekazanych do adaptacji na lokale mieszkalne lub użytkowe (strych. korytarze, komórki).
- innych wpływów środków obrotowych według decyzji organów samorządowych Spółdzielni,

2) wydatkowanie funduszu

- na zasilenie funduszu remontowego,
- na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi nie znajdujące pokrycia w najbliższym czasie w opłatach eksploatacyjnych,
- na inne wydatki wg decyzji Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia.

§ 9

Fundusz wkładów mieszkaniowych

1) tworzony jest z tytułu:

- wpłat wkładów przez członków
- waloryzacji wkładów w wyniku przeceny zasobów mieszkaniowych,
- waloryzacji wkładów w związku z ustaniem członkostwa lub przekształcenia prawa lokatorskiego na odrębną własność ,

2) wydatkowanie funduszu

- nieodpłatne przekazanie infrastruktury przy budynkach sfinansowanej wkładami mieszkaniowymi,
- wypłata zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa po ustaniu członkostwa,
- przeznaczenie wkładu na zmniejszenie wartości zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa lokatorskiego na własność odrębną lokalu,
- przeznaczenie części wkładu na sfinansowanie mienia Spółdzielni po przeniesieniu praw na odrębną własność lokali.

§ 10

Fundusz wkładów budowlanych

1) tworzony jest z tytułu:

- wpłat wkładów na mieszkania i lokale użytkowe własnościowe,
- waloryzacji wkładu budowlanego z tytułu przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych,
- waloryzacji wkładów budowlanych w związku z ustaniem członkostwa (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,
- przekazanie mieszkań własnościowych na rzecz członków w związku z przeniesieniem wartości zasobów na własność odrębną lokalu,
- przeznaczenie na fundusz wartości infrastruktury stanowiącej mienie spółdzielni w związku z przeznaczeniem praw własnościowych na własność odrębną lokalu.

§ 11

Fundusz remontowy

1) tworzony jest z tytułu:

- odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami lokalowymi zgodnie z art.4 usm, oraz odpisy w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi- od członków, posiadających spółdzielcze prawa do lokalu – w wysokości miesięcznych wpłat,
- wpłat użytkowników lokali spółdzielczych (członków, właścicieli, osób nie będących członkami a posiadających własnościowe prawa do lokali),
- kwot uzyskanych z tytułu obniżenia wynagrodzenia wykonawców robót w związku z wadami przy odbiorze,

- kar za nieterminowe wykonanie robót,
- kar za zwłokę w usuwaniu wad na nieruchomości spółdzielczej lub mieszkaniowej,
- odszkodowań ubezpieczycieli za szkody w zasobach spółdzielni,
- przychodów uzyskanych ze sprzedaży materiałów z odzysku w nieruchomości będącej własnością Spółdzielni lub wydzielonej nieruchomości mieszkaniowej,
- funduszy celowych na realizację programów, planów i zadań remontowych i budowlanych,
- różnic między ceną rynkową lokalu, wynikającą z operatu szacunkowego a ceną uzyskaną w przetargu,
- kredytów celowych, uzyskanych dla mienia, będącego własnością Spółdzielni lub dla wydzielonej nieruchomości mieszkaniowej,
- innych wpływów, określonych uchwałami organów statutowych i odrębnymi przepisami (podział nadwyżki bilansowej, oprocentowanie lokat, pożytki z lokali użytkowych),
- innych wpływów, dotacji, dobrowolnych wpłat, darowizn dla wydzielonej nieruchomości mieszkaniowej,

w trakcie roku obrachunkowego, z tytułu:

- nadwyżki przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi – na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- dodatkowych źródeł pochodzących z działalności operacyjnej i finansowej Spółdzielni – na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- środków finansowych pozostałych z funduszu remontowego z roku ubiegłego.

2) przeznaczenie funduszu:

- finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych i sieci wewnętrznych budynku,
- finansowanie remontów budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi (drogi, ulice, place, instalacje wod. - kan.), c.o i c.w., oświetlenie terenu, itp)
- finansowanie kosztów remontu mienia, będącego własnością Spółdzielni,
- remonty małej architektury (place zabaw, osłony śmietnikowe, skarpy itd.)
- nakłady na remonty dociepleniowe i termoizolacyjne, finansowane kredytami i środkami z odpisów celowych,
- usuwanie wad technologicznych i awarii.

3) z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów obciążających użytkowników lokali.

- 4) nakłady o charakterze konserwacyjnym obciążają bieżące koszty eksploatacji.

§ 12

Fundusz na działalność społeczną (w tym: opiekę medyczną), oświatową i kulturalną.

1) tworzy się z:

- pożytków Spółdzielni z jej własnej działalności gospodarczej
- nadwyżki przychodów nad kosztami za rok obrachunkowy, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,,
- wpłat członków na tę działalność, na podstawie uchwały organu samorządowego.

Warunkiem wpłaty przez członków jest uchwała Walnego Zgromadzenia.

Rozdział IV

§ 13

Rozliczenia wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności statutowej Spółdzielni.

- 1) działalność podstawowa obejmuje:
 - a) eksploatację lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu
 - b) dostawę wody zimnej i wywóz nieczystości
 - c) dostawę wody ciepłej i centralnego ogrzewania,
 - d) eksploatację dźwigów,
 - e) inne wg postanowienia Statutu.
- 2) pozostałe koszty i przychody operacyjne obejmują:
 - a) opłaty sądowe i komornicze oraz ich zwrot przez dłużników, spisane należności
 - b) kary i sankcje,
 - c) koszty likwidacji środków trwałych niemieszkaniowych i uzyski,
 - d) inne wg ustawy o rachunkowości.
- 3) koszty i przychody finansowe obejmują:
 - a) zapłacone odsetki dla dostawców za nieterminowe zapłaty faktur,
 - b) otrzymane odsetki od lokatorów i dostawców za nieterminowe wnoszenie opłat,
 - c) otrzymane odsetki od oprocentowania rachunków bankowych, lokaty,
 - d) inne wg ustawy o rachunkowości.
- 4) zyski i straty nadzwyczajne
- 5) różnica – między kosztami działalności podstawowej, pozostałymi kosztami operacyjnymi, kosztami finansowymi, stratami nadzwyczajnymi a przychodami z w/wym. tytułów stanowi niedobór lub nadwyżkę

na gospodarce zasobami mieszkaniowymi i przechodzi do rozliczenia na następny rok jako rozliczenia międzyokresowe.

- 6) nadwyżka przychodów powstała z najmu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych może zasilić fundusz remontowy Spółdzielni.

Rozdział 5 Rachunkowość Spółdzielni

§ 13

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość wg zasad określonych w odrębnych przepisach tj. Ustawie o rachunkowości (Dz. U. Nr 76 poz. 694 z 2002r z późn. zmianami),
2. Ewidencja Księgowa jest prowadzona wg. Zakładowego Planu Kont dla Spółdzielni Mieszkaniowych, dostosowany do potrzeb planowania, sprawozdawczości i analizy ekonomicznej.
3. Bilans Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

§ 14

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Nr 14/2009 Rady Nadzorczej z dnia 04. Listopada 2009 r.

CZŁONEK ZARZĄDU
Sylvia Walkuska
Sylvia Walkuska

Spółdzielnia Mieszkaniowa
imi. C. K. Norwida w Gdyni
Prezes Zarządu
mgr Jolanta Ogińska
mgr Jolanta Ogińska