

REGULAMIN

GOSPODARKI FINANSOWEJ

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SEGMENT” w Częstochowie

Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych Dz. U. Nr 4 poz. 27 z 2001 z późn. zmianami
2. Ustawa z dnia 16 września 1982r – Prawo spółdzielcze Dz. U. Nr 54 poz. 288 z 1995 z późn. zmianami.
3. Ustawa z dnia 29 września 1994 r o rachunkowości Dz. U. Nr 121 poz. 591 z późn. zmianami.
4. Statut Spółdzielni.

I. Postanowienia ogólne

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku ekonomicznego w interesie swoich członków. Działalność Spółdzielni jest finansowana :
 - funduszami własnymi spółdzielni,
 - wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi członków,
 - przychodami ze świadczonych usług,
 - innymi środkami finansowymi.

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów rzeczowo-finansowych określających:
 - cele i zadania rzeczowe,
 - wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
 - źródła finansowania nakładów.

Określenie szczegółowych zasad i trybu opracowywania projektów planów oraz uchwalanie tych planów należy do właściwości Rady Nadzorczej.

3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja polityki rachunkowości wraz z Zakładowym Planem Kont zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.
4. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni mogą być poddane badaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo spółdzielcze. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza. Roczne sprawozdania finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta / jeżeli było przez niego badane/ wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się nim

5. Prawo do pożytków z majątku wspólnego Spółdzielni i jej działalności przysługuje każdemu członkowi spółdzielni. Zasady rozliczania tych pożytków na członków oraz sposób ich wykorzystania określa Rada Nadzorcza.
6. Prawo do pożytków z nieruchomości wspólnej przysługuje właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej.
7. Działalność operacyjna i finansowa / w rozumieniu określonym art. 42 ustawy o rachunkowości/ jest ewidencjonowana i rozliczana w podziale na działalności tj. na /inwestycje mieszkaniowe, gospodarka zasobami mieszkaniowymi/, z którymi wiążą się poszczególne operacje.
8. Wynik działalności operacyjnej i finansowej związanej z inwestycjami mieszkaniowymi zwiększa koszty lub przychody działalności inwestycyjnej.
9. Wynik działalności operacyjnej i finansowej związany z gospodarką zasobami mieszkaniowymi zwiększa koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. Pozostały wynik działalności operacyjnej i finansowej rozlicza się jako wynik finansowy spółdzielni .
10. Zysk spółdzielni z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych wg przepisów ustawy z dnia 15.02.1992 o p.d.o.p stanowi nadwyżkę bilansową. Podział nadwyżki bilansowej następuje na podstawie uchwały wlanego Zgromadzenia.
11. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
12. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według określonych przepisami powszechnie obowiązującymi.
13. Koszty remontów środków trwałych - z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych - obciążają koszty działalności , której środki służą.
14. Koszty remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
15. Koszty remontów infrastruktury stanowiącej mienie Spółdzielni do wspólnego korzystania w określonym Osiedlu są finansowane środkami z opłat od lokali danego Osiedla.
16. Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia w ramach uchwalanych planów rzeczowo-finansowych.
Zasady wynagradzania określa Zakładowy Regulamin Wynagradzania.

II. Działalność Spółdzielni.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:
 - a/ gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - b/ inwestycji mieszkaniowych
 - c/ zarządzanie nieruchomościami na zlecenie.

2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z :
 - obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
 - struktury organizacyjnej Spółdzielni uchwalonej przez Radę Nadzorczą,
 - planów rzeczowo-finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, uchwalonych przez statutowo uprawniony organ spółdzielni.

Wymiar opłat za używanie lokali oraz rozliczenia kosztów gospodarki są dokonywane w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi. Jeśli jednak w ciągu roku następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów, w porównaniu do wcześniej zakładanych, to dokonywana jest korekta planu rzeczowo-finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wymiaru opłat za używanie lokali. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi na koniec roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

3. Inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni są prowadzone z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
 - zasad organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć, uchwalonych przez Walne Zgromadzenie,
 - planów rzeczowo-finansowych inwestycji,
 - zezwolenia na budowę uzyskanego zgodnie z przepisami Prawa budowlanego,
 - zasad rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali uchwalonych przez statutowo uprawniony organ spółdzielni,
 - zawartych przez Spółdzielnię umów o budowie lokali.

4. W ewidencji księgowej wyodrębnia się koszty ogólne Spółdzielni.

Koszty ogólne Spółdzielni mogą być rozliczane na:

 - działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - działalność inwestycyjną realizowaną przez obce jednostki,
 - działalność usługową - zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
 - koszty utrzymania i eksploatacji mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym Osiedlu.
 - koszty operacyjne i finansowe

Koszty ogólne Spółdzielni rozliczane są na poszczególne rodzaje działalności wg struktury przychodów tych działalności, planowanych na dany rok i rzeczywistych na koniec roku. Powyższy sposób i zasady rozliczania kosztów ogólnych są uwzględniane przy sporządzaniu planu finansowego za dany rok zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

5. Zarządzane nieruchomościami na zlecenie odbywa się zgodnie z zawartą umową o zarządzanie.

III. Fundusze Spółdzielni.

1. Funduszami występującymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków , określonych w odrębnych przepisach są:

- fundusz udziałowy,
- fundusz zasobowy,
- fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- fundusz zaliczek na wkład mieszkaniowy i budowlany,
- fundusz na spłatę kredytów długoterminowych.
- fundusz przeceny i waloryzacji wkładów,
- fundusz umorzenia zasobów mieszkaniowych.

Tworzenie innych funduszy jest możliwe, jeśli przewidują to przepisy ustawowe lub statut Spółdzielni.

2. Fundusz udziałowy powstaje z wpłat udziałów członkowskich w wysokościach określonych w statucie spółdzielni.

Wydatkowanie funduszu:

- zwrot udziałów po ustaniu członkostwa. Udziały nie podlegają waloryzacji
- na pokrycie strat bilansowych.

3. Fundusz zasobowy.

Fundusz zasobowy tworzy się z:

- wpłat wpisowego wnoszonych przez członków,
- równowartości przejętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych - sfinansowanych ze środków własnych Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
- spłaconych kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na sfinansowanie budowy lub zakup środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych oraz spłaconych kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na budowę lokali na potrzeby własne Spółdzielni oraz lokali na wynajem,
- przeniesienie skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię,
- nadwyżek bilansowych Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,
- innych przychodów.

Fundusz zasobowy pomniejsza się o:

- równowartość środków trwałych przekazanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię,
- równowartość cofniętego Spółdzielni umorzenia kredytu
- równowartość umorzenia środków trwałych nie podlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
- przeniesienie skutków rewaluacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię
- straty bilansowe Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego

Zgromadzenia.

Wolne środki funduszu zasobowego wykorzystywane są na zaspokojenie zapotrzebowania Spółdzielni na środki obrotowe.

4. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

1. Fundusz tworzony jest z tytułu:

- wpłat wkładów przez członków na mieszkania finansowane z KFM /mieszkania lokatorskie/
- waloryzacji wkładów z tytułu przeceny / aktualizacji / zasobów mieszkaniowych,
- waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem prawa do lokalu / zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni/.

Wielkość wymaganych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, jakie są zobowiązani wносить członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów, określają odrębne przepisy.

Środki funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych mogą być wykorzystane tylko na finansowanie kosztów budowy lokali dla członków, którzy je wnieśli.

2. Wydatkowanie funduszu:

- wypłata zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokalu wg wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa,
- nieodpłatne przekazanie infrastruktury przy budynkach sfinansowanych wkładami
- przeniesienie domów jednorodzinnych, oraz mieszkań lokatorskich i własnościowych w odrębną własność.

5. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

Fundusz remontowy jest przeznaczony na remonty zasobów własnych spółdzielni i nie może być wykorzystywany na roboty konserwacyjno- przeglądowe, ani remonty środków trwałych niemieszkaniowych.

1. Fundusz remontowy tworzony jest z:

- odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Wysokość odpisów jest ustalana w planie finansowo-ekonomicznym na dany rok przy uwzględnieniu potrzeb remontowych i możliwości obciążeń użytkowników lokali. Wysokość odpisów ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni.

- przeznaczenia wolnych funduszy obrotowych zasobowych i różnicy waloryzacji wkładów na fundusze wspólne według decyzji właściwych organów samorządowych,
- nadwyżki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na fundusze danych nieruchomości
- kwot uzyskanych od wykonawców robót na pokrycie nakładów na usunięcie wad i usterek przez Spółdzielnię we własnym zakresie,
- innych środków określonych odrębnymi przepisami / np. kwoty z podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni, oprocentowanie lokat wolnych środków funduszu remontowego/.

2. Fundusz remontowy wykorzystywany jest na:

- remonty zasobów mieszkaniowych obciążające poszczególne nieruchomości

6. Fundusz zaliczkowych wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

1. Fundusz tworzony jest z:

- 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 / w kwocie nominalnej bez waloryzacji/,
- przeniesienie na pokrycie kosztów budowy lokali stanowiących odrębną własność lokali mieszkalnych i użytkowych po zakończeniu budowy.

7. Fundusz przeceny i waloryzacji wkładów.

1. Fundusz tworzony jest z:

- przeceny środków trwałych nie stanowiących zasobów mieszkaniowych na podstawie przepisów o powszechnej przecenie środków trwałych,
- różnic waloryzacji wkładów wg wartości rynkowej za zwolnione lokale i ustanowienie praw własności odrębnej za wyższe kwoty wg wartości przetargowej.

2. Zmniejszenie funduszu z tytułu:

- różnicy między wartością zwaloryzowanych wkładów mieszkaniowych i budowlanych w wypadku wygaśnięcia praw lokatorskich i własnościowych wypłacanych dla zwalnających lokale, a wyższymi kwotami wpłacanymi przez nowe osoby przy ustanawianiu praw odrębnej własności lokali,
- inne cele wg decyzji właściwych organów samorządowych.

8. Fundusz umorzenia zasobów mieszkaniowych.

1. Zmniejszenia funduszu z tytułu:

- bieżących naliczeń umorzeń zasobów mieszkaniowych
- umorzenie zasobów mieszkaniowych przyjętych nieodpłatnie.

2. Zwiększenia funduszu z tytułu:

- przeniesienia umorzeń wkładów w związku z ustanowieniem odrębnej własności lokali,
- przekazania nieodpłatnego zasobów mieszkaniowych i infrastruktury wraz z ich umorzeniami.

IV. Postanowienia końcowe.

1. Spółdzielnia może tworzyć rezerwę na należności określone w art. 35 d Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości Dz. U. z 2002 r nr 76, poz. 694/, jeśli należności te powstały z tytułu:

- a/ umowy najmu lokalu użytkowego,
- b/ umowy o dostawy i usługi.

Rezerwa na należności powstałe z tytułu wynajmu lokali użytkowych jest tworzona w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążających wynajmowane lokale użytkowe.

Rezerwy na należności z tytułu umów o dostawy i usługi tworzone są w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

Regulamin wchodzi w życie zgodnie z Uchwałą Nr 13/10 Rady Nadzorczej S.M. „SEGMENT” w Częstochowie z dniem 27.04.2010 r.