

**TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZAMI
ORAZ ZASAD GOSPODARKI FINANSOWEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W CHOJNICACH**

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

1. Ustawa z 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze
- jednolity tekst Dz.U, Nr 54 z 1995r., poz. 288 z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa z 29 września 1994r. o rachunkowości
- Dz.U. Nr 121 z 1994r., poz. 591.
3. Ustawa z 15 lutego 1992e. O podatku dochodowym od osób prawnych
- Dz.U. Nr 106 z 1993 r., poz. 482 z późn. zm. oraz akty wykonawcze do ustawy.
4. Ustawa z 26 lipca 1991r. o podatku dochodowym od osób fizycznych – Dz.U. Nr 90 z 1993r., poz.416 z późn. zm.
5. Ustawa z 8 stycznia 1993r. o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym – Dz.U. Nr 11 z 1993r., poz. 50 z późn. zm. oraz akty wykonawcze do ustawy.
6. Przepisy prawne w sprawie finansowania inwestycji mieszkaniowych budownictwa mieszkaniowego.
7. Ustawa Budżetowa.
8. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych - Dz.U. Nr 9 z 1991r., Poz. 312 z późn. zm.
9. Statut Spółdzielni.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków.

Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi i innymi środkami finansowymi.

§ 3

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami. Sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 4

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczo - finansowych na rok kalendarzowy uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

§ 5

Roczne sprawozdania finansowe spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości zgodnie z ustawą z dnia 19.10.1991r., o badaniu i ogłaszaniu sprawozdań finansowych (Dz.U. Nr 111/91 poz. 480).

Uchwałę w zakresie przyjęcia zweryfikowanego przez biegłych rewidentów rocznego sprawozdania finansowego podejmuje Rada Nadzorczą.

§ 6

Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli w celu umożliwienia członkom spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 7

Zatwierdzenia rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni oraz sprawozdań finansowych dokonuje Zebranie Przedstawicieli.

§ 8

Ustalenie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie uchwały Zebrania Przedstawicieli.

§ 9

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego, a w dalszej kolejności z funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

§ 10

Aktualizacji wartości środków trwałych Spółdzielni oraz ich amortyzacji dokonuje się na podstawie obowiązujących przepisów.

§ 11

Zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami z tytułu zwrotu wkładów mieszkaniowych oraz równowartości spółdzielczego prawa do lokalu własnościowego określa odrębny regulamin.

§ 12

Remonty bieżące i kapitalne środków trwałych – z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych – obciążają koszty działalności, które te środki służą.

§ 13

1. Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenie stosownie do potrzeb swej działalności, w ramach środków przewidzianych w planach gospodarczo – finansowych.
2. Zasady wynagradzania pracowników ustala Zarząd Spółdzielni, uwzględniając przepisy Kodeksu pracy oraz zakładowego systemu wynagradzania.
3. Zasady wynagradzania Zarządu Spółdzielni ustala Rada Nadzorcza uwzględniając przepisy Kodeksu pracy oraz zakładowy system wynagradzania.
4. Zasady wypłat świadczeń za udział w pracach Rady Nadzorczej ustala Rada Nadzorcza w odrębnym regulaminie.

III. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI

§ 14

Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:

- 1) inwestycji mieszkaniowych,
- 2) gospodarki zasobami lokalowymi, mieszkaniowymi i użytkowymi,
- 3) społeczno - wychowawczym,

§ 15

Rodzaje działalności wymienione powyżej Spółdzielnia rozlicza po koszcie własnym.

§ 16

W ewidencji i rozliczeniach wyodrębnia się koszty ogólnospółdzielcze.

§ 17

Podziału kosztów ogólnospółdzielczych dokonuje się na poszczególne rodzaje działalności w oparciu o zatwierdzony plan gospodarczo – finansowy Spółdzielni.

§ 18

1. Inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni są finansowane ze środków własnych wniesionych przez przyszłych użytkowników lokali, które mają być wybudowane.
2. Zaangażowanie środków własnych Spółdzielni w finansowanie inwestycji mieszkaniowych może nastąpić jedynie na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Spółdzielnia, z upoważnienia przyszłych użytkowników może zaciągnąć kredyt na finansowanie inwestycji mieszkaniowych jeżeli upoważnienie to będzie złożone w formie

pisemnej i będzie zawierać zobowiązanie się przyszłego użytkownika lokalu do spłacenia tego kredytu wraz z odsetkami i w terminach wynikających z umowy kredytowej.

4. Kredyt zaciągany przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji mieszkaniowych nie może przekraczać najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może naciągnąć, oznaczonej przez Zebranie Przedstawicieli.
5. Zasady o trybu wnoszenia środków własnych przez przyszłych mieszkańców lokali na pokrycie kosztów budowy, a także zasady rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali (kosztu budowy), określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 19

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest finansowana z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych.
2. Opłaty pobierane od użytkowników lokali mogą być niższe od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, jeżeli Spółdzielnia uzyska dotację budżetową lub zapewni inne środki na pokrycie kosztów gospodarki zasobami lokalowymi.
3. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie mieszkań jest roczny plan gospodarczo – finansowy.
4. Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu.
5. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.

Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, dokonywana jest korekta wymiaru opłat za używanie lokali mieszkalnych lub użytkowych na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

§ 20

Działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmuje:

- 1) eksploatację lokali mieszkalnych,
- 2) eksploatację lokali użytkowych i garaży
- 3) dostawę energii c.o. i c.w.
- 4) działalność społeczno – wychowawczą

§ 21

Podstawowe koszty działalności według układu rodzajowego stanowią:

- 1) amortyzacje,
- 2) wynagrodzenia i narzuty do wynagrodzeń,

- 3) zużycie materiałów,
- 4) energia elektryczna, c.o. , c.w.
- 5) zużycie wody i kanalizacja, gaz,
- 6) wywóz nieczystości,
- 7) odpisy na fundusze: remontowy, Z.F.Ś.S.
- 8) usługi konserwacyjne,
- 9) pozostałe koszty: (czynsze, podatek od nieruchomości, opłaty lokalne, ubezpieczenia budynków itp.).

Koszty według miejsc powstania, a więc w układzie kalkulacyjnym to:

- 1) eksploatacja zasobów mieszkaniowych własnych,
- 2) c.o. i c.w. w zasobach mieszkaniowych własnych,
- 3) koszty zakupu,
- 4) koszty ogólnospółdzielcze (zarząd, konserwatorzy, transport)

Sposób i zasady rozliczania kosztów ogólnospółdzielczych (zarząd, konserwatorzy i transport) określone są w planie finansowo – gospodarczym na dany rok i zakładowym planie kont.

§ 22

Dochody na pokrycie kosztów działalności stanowią:

- 1) opłaty lokatorów za używanie mieszkań,
- 2) opłaty za najem lokali użytkowych,
- 3) opłaty za dzierżawę terenów i reklamy,
- 4) opłaty za c.o. i c.w., gaz, energia elektryczna, woda i kanalizacja, wywóz nieczystości,
- 5) odpłatność za działalność społeczno – wychowawczą,
- 6) inne wpływy.

Rozliczenie kosztów i dochodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynika z porównania kosztów z dochodami rocznymi.

Różnica w myśl postanowień art. 208 § 4 Prawa spółdzielczego przechodzi do rozliczenia na następny rok.

IV. FUNDUSZE ZASADNICZE

§ 23

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy,
- 3) fundusz zaliczek na wkłady mieszkaniowe i budowlane,
- 4) fundusz wkładów mieszkaniowych,
- 5) fundusz wkładów budowlanych,
- 6) fundusz remontowy,

- 7) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
- 8) inne fundusze celowe, nie obciążające kosztów działalności, tworzone na mocy uchwały Rady Nadzorczej – zasady tworzenia i gospodarowania tymi funduszami określają odrębne regulaminy.

1. Fundusz udziałowy

- 1) tworzy się z tytułu:
 - a) z wpłat udziałów przez członków w wysokości określonych w statucie Spółdzielni,
- 2) wydatkowanie funduszu:
 - a) na zwrot udziałów po ustaleniu członkostwa i pokrycie strat bilansowych,

2. Fundusz zasobowy

A/ finansujący środki trwałe (zasoby)

- 1) tworzy się z tytułu:
 - b) umorzenia środków na mieszkania lokatorskie,
 - c) nieodpłatnie otrzymanych zasobów mieszkaniowych,
 - d) przeceny środków trwałych (fundusz aktualizacji zasobów),
 - e) równowartości spłaty kredytów na lokale użytkowe sfinansowane wstępnie z kredytu,
- 2) wydatkowanie funduszu:
 - a) na nieodpłatne przekazanie zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury na podstawie uchwał Zabrania Przedstawicieli Członków,
 - b) na zwrot do PKO BP kwot z tytułu cofnięcia kredytów po przekształceniu prawa lokatorskiego na własnościowe,
 - c) na odpis umorzenia zasobów mieszkaniowych sfinansowanych własnymi środkami.

B/ finansujący środki obrotowe (wolne środki)

- 1) tworzy się z tytułu:
 - a) wpłat wpisowego przez członków,
 - b) wpłat uzupełniających z tytułu przekształcenia prawa lokatorskiego na własnościowe (kwota wpłaty minus cofnięty kredyt umorzony do PKO BP)
 - c) wpłat wkładu budowlanego z tytułu zbycia prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego uprzednio sfinansowanego środkami własnymi Spółdzielni,
 - d) wpłat wkładu budowlanego z tytułu wartości obiektów przekazanych do adaptacji na lokale mieszkalne lub użytkowe (strychy, korytarze, przedsienia, komórki itp.).
 - e) innych wpływów środków obrotowych według decyzji organów samorządowych Spółdzielni.
- 2) wydatkowanie funduszu:
 - a) na zasilenie funduszu remontowego,
 - b) na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi nie znajdujące pokrycia w najbliższym czasie w opłatach lokatorskich,
 - c) na zakupy inwestycyjne,
 - d) na pokrycie nakładów inwestycyjnych na inwestycje wstrzymane,

- e) na inne wydatki według decyzji właściwych organów samorządowych Spółdzielni (Rada Nadzorcza lub Zarząd).

3. Fundusz zaliczkowych wkładów mieszkaniowych i budowlanych

- 1) tworzony jest z tytułu:
 - a) wpłat zaliczek przez przyszłych użytkowników lokali mieszkalnych lub użytkowych w okresie budowy,
- 2) wydatkowanie funduszu:
 - a) przeznaczenie zaliczek na wkład mieszkaniowy lub budowlany po rozliczeniu budowy lokalu,
 - b) zwrot zaliczek nie wykorzystanych na budowę lokalu (w kwocie nominalnej bez waloryzacji),

4. Fundusz wkładów mieszkaniowych na mieszkania lokatorskie

- 1) tworzony jest z tytułu:
 - a) wpłaty wkładów przez członków,
 - b) waloryzacji wkładów w wyniku preceny zasobów mieszkaniowych,
 - c) waloryzacji wkładów w związku z ustaniem członkostwa lub przekształcenia prawa lokatorskiego na własnościowe,
 - d) wpłat równowartości pomieszczeń za przekazane do adaptacji na mieszkania lokatorskie,
- 2) wydatkowanie funduszu:
 - a) umorzenie wartości funduszu na skutek zużycia budynku,
 - b) wypłat zwaloryzowanych wkładów po uwzględnieniu umorzeń po ustaniu członkostwa,
 - c) przeznaczenie wkładu mieszkaniowego na wkład budowlany w związku z przekształceniem prawa lokatorskiego na własnościowe.

5. Fundusz wkładów budowlanych na mieszkania własnościowe

- 1) tworzony jest z tytułu:
 - a) wpłat wkładów na mieszkania i lokale użytkowe własnościowe,
 - b) wniesienia własnej pracy lub wykonania we własnym zakresie lokali mieszkalnych lub użytkowych na gruncie Spółdzielni na poczet wkładu budowlanego,
 - c) waloryzacji wkładu budowlanego z tytułu preceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych,
 - d) waloryzacji wkładów budowlanych według przeciętnych kosztów budowy w związku z ustaniem członkostwa (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni),
 - e) przeniesienia dotychczas posiadanego wkładu mieszkaniowego na wkład budowlany w związku z przekształceniem prawa lokatorskiego na własnościowe) wpłata uzupełniająca wkład minus cofnięty kredyt umorzony dla PKO BP stanowi wolne środki obrotowe),

2) wydatkowanie funduszu:

- a) umorzenie funduszu na skutek zużycia budynku (odpis umorzeń),
- b) wypłata zwaloryzowanych wkładów po uwzględnieniu umorzeń w związku z ustaniem członkostwa i przekazaniem lokalu na rzecz Spółdzielni,
- c) nieodpłatne przekazanie infrastruktury przy budynkach sfinansowanych wkładami budowlanymi,
- d) przekazanie domów jednorodzinnych na rzecz członków w związku z uwłaszczeniem (wykup gruntów).

6. Fundusz remontowy

1) tworzony jest z tytułu:

- a) odpisu w ciężar kosztów do pokrycia opłatami przez lokatorów, i użytkowników lokali użytkowych.
Wysokość odpisów określa Rada Nadzorcza (organ wskazany w statucie).
- b) obciążenia za zużycie urządzeń technicznych i odnawianie lokali po ich zwolnieniu,
- c) dotacji na pokrycie kosztów remontów i usuwanie wad,
- d) przeznaczenia wolnych środków funduszu zasobowego (przekształcenia prawa lokatorskiego na własnościowe),
- e) przeznaczenia nadwyżki z G..Z..M. na pokrycie niedoboru funduszu remontowego,
- f) odszkodowania ubezpieczycieli za szkody na zasobach mieszkaniowych,
- g) oprocentowania rachunków bankowych i lokat,
- h) innych przychodów według decyzji organów samorządowych,
- i) dobrowolnych wpłat na fundusz remontowy,
- j) częściowego obciążenia lokatorów z tytułu specjalnych przedsięwzięć remontowych,
- k) zbycia praw do wieczystego użytkowania gruntów.

2) wydatkowanie funduszu:

- a) remonty zasobów mieszkaniowych ,
- b) koszty utrzymania grup konserwacyjno – remontowych,
- c) przygotowanie mieszkań do zasiedlenia po zwolnieniu przez poprzednich lokatorów,
- d) usuwanie skutków szkód pokrywanych ze środków otrzymanych od ubezpieczycieli,
- e) zakup maszyn i urządzeń służących gospodarce mieszkaniowej poprzez przeznaczenie funduszu remontowego na fundusz zasobowy,
- f) nakłady na remonty pokrywane dotacjami i częściową odpłatnością lokatorów,
- g) inne wydatki związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych według decyzji organów samorządowych Spółdzielni.

3) w celu właściwej gospodarki funduszem remontowym niezbędnym jest opracowanie regulaminu określającego tytuły tworzenia i wydatkowania funduszu (podział na remonty finansowane z funduszu oraz konserwacje eksploatacyjne np. przeglądy, usługi kominiarskie, czyszczenie kanalizacji, koszenie trawy i.t.p.).

- 4) Spółdzielnia na mocy uchwały Rady Nadzorczej może zrezygnować z tworzenia funduszu na remonty. Wówczas koszty remontów zasobów mieszkaniowych odnoszone są bezpośrednio w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

7. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych

1) tworzony jest z tytułu:

- a) odpisu w ciężar kosztów według zasad określanych w ustawie o zakładowym funduszu świadczeń (37,5% przeciętnego wynagrodzenia za rok ubiegły lub II półrocze ubiegłego roku),
- b) odpłatności pracowników za korzystanie z urządzeń i usług socjalnych,
- c) odsetek od środków na rachunku bankowym funduszu,
- d) odsetek od pożyczek dla pracowników,
- e) innych wpływów.

2) wydatkowanie funduszu:

- a) działalność wypoczynkowo – kolonijną,
- b) działalność kulturalno – oświatową,
- c) pomoc dla pracowników znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej,
- d) pożyczki na wkłady mieszkaniowe i budowlane,
- e) pożyczki na remonty mieszkań,
- f) umorzenie pożyczek.

3) szczegółowe zasady gospodarki funduszem świadczeń socjalnych określa odrębny regulamin.

§ 24

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28 grudnia 1999r. i obowiązuje od 1.01.2000 roku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa
w Chocimierzach
RADA NADZORCZA

