

REGULAMIN
ZASAD TWORZENIA I WYDATKOWANIA FUNDUSZY
ORAZ GOSPODARKI FINANSOWEJ
MSM „ZJEDNOCZENIE” W KRAPKOWICACH

Rozdział I
Fundusze Spółdzielni

§ 1.

Spółdzielnia może tworzyć i gospodarować następującymi funduszami:

- 1) udziałowym,
- 2) zasobowym,
- 3) wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 4) remontowym,
- 5) zakładowym funduszem świadczeń socjalnych.

Rozdział II
Gospodarka funduszami i finansowanie działalności Spółdzielni

§ 2.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Działalność statutowa Spółdzielni może obejmować:
 - 1) gospodarkę zasobami Spółdzielni,
 - 2) gospodarkę funduszem remontowym,
 - 3) rozliczenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) działalność inwestycyjną powiększającą mienie Spółdzielni,
 - 5) działalność wykonawstwa własnego: remontowo – konserwacyjnego, transportu, innych usług.
3. Spółdzielnia jest zarządcą nieruchomości, których jest właścicielem lub współwłaścicielem, a także tych nieruchomości, w których właścicielami są członkowie spółdzielni.
4. Swoje zadania określone w art.1 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwanej dalej usm realizuje poprzez:
 - 1) utrzymanie budynków mieszkalnych i mienia w należyтым stanie technicznym,
 - 2) utrzymanie terenów przyległych do budynków,

Walery Jansa

- 3) dostarczanie mediów do lokali.
5. Koszty tej działalności Spółdzielnia finansuje środkami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
6. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, zarządzanych przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w art.4 ust.1-2 i 4 usm, stanowi nadwyżkę kosztów lub nadwyżkę przychodów netto z roku bieżącego poszczególnych nieruchomości ujawnioną w rozliczeniach międzyokresowych.

§ 3.

Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione środkami zewnętrznymi (m.in. kredytami bankowymi, dotacjami unijnymi).

§ 4.

Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie planów rzeczowo – finansowych zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.

§ 5.

Spółdzielnia zarządza nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości-wspólnotami mieszkaniowymi. Wszelkie koszty poniesione na tą działalność pokryte są przychodami z opłat za świadczone usługi.

§ 6.

A.FUNDUSZE WŁASNE

I. FUNDUSZE PODSTAWOWE

1. Fundusz udziałowy ewidencjonowany jest indywidualnie.

1) Utworzony został z tytułu wpłaconych udziałów do dnia 08.09.2017r. przez członków i wykazuje się go w księgach rachunkowych w wysokościach, które były określone w Statucie Spółdzielni tj. w wysokościach kwot zadeklarowanych udziałów członkowskich. Należne do zwrotu a niepodjęte udziały wykazane zostały w zobowiązaniach. Udziały nie podlegają waloryzacji.

2) Zmniejszenia funduszu wynikają z:

a) pokrycia straty bilansowej Spółdzielni jeżeli nie wystarczyło na jej pokrycie funduszu zasobowego.

2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ewidencjonowany jest indywidualnie.

1) Zwiększenia funduszu wynikają z:



Waldemar Janusz

- a) wpłat wkładów przez członków na mieszkania na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, a przy umowie o budowę lokalu w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, to osoba, której przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu jest obowiązana uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal. Rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania,
 - b) waloryzacji wkładów w wyniku preceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych,
 - c) waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokali,
 - d) wyksięgowania umorzeń po przeniesieniu praw na odrębną własność.
- 2) Zmniejszenia funduszu wynikają z:
- a) umorzenia wartości funduszu na skutek zużycia budynków,
 - b) zwrotu zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu praw do lokali wg wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa,
 - c) przeznaczenia wkładu na zmniejszenie wartości zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa lokatorskiego na odrębną własność lokali.

3. Fundusz wkładów budowlanych ewidencjonowany jest indywidualnie.

- 1) Zwiększenia funduszu wynikają z:
- a) waloryzacji wkładów budowlanych z tytułu preceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych,
 - b) waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokalu (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni),
 - c) wyksięgowania umorzeń po przeniesieniu na własność odrębną lokali.
- 2) Zmniejszenia funduszu wynikają z:
- a) umorzenia wartości funduszu na skutek zużycia budynków,
 - b) zwrotu zwaloryzowanych wkładów wg wartości rynkowej nie wyższej

- niż wartość przetargowa,
- c) przeznaczenia wkładów na zmniejszenie wartości zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu spółdzielczego własnościowego prawa w prawo odrębnej własności lokalu.

II. Fundusz zasobowy

1. Fundusz zasobowy w środkach trwałych

- 1) Zwiększenia funduszu wynikają z:
- a) umorzenia kredytów na mieszkania lokatorskie i własnościowe,
 - b) nieodpłatnie otrzymanych zasobów mieszkaniowych,
 - c) przeceny (aktualizacji) środków trwałych,
 - d) nabytych praw wieczystego użytkowania gruntów,
 - e) wyksięgowania umorzeń mieszkań sfinansowanych funduszem zasobowym w środkach trwałych z tytułu przeniesionych praw lokatorskich na własność odrębną,
 - f) z innych źródeł.
- 2) Zmniejszenia funduszu wynikają z:
- a) nieodpłatnego przekazania zasobów lub ich infrastruktury na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - b) zwrotu do PKO BP kwot z tytułu cofnięcia kredytów po przeniesieniu praw lokatorskich na własność odrębną lokali,
 - c) umorzenia prawa wieczystego użytkowania gruntów i lokali wchodzących w skład zasobów Spółdzielni,
 - d) wyksięgowania wartości lokali mieszkalnych sfinansowanych funduszem zasobowym w związku z przeniesieniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na prawo odrębnej własności,
 - e) waloryzacji kaucji przy rozliczeniu umów najmu lokali,
 - f) inne zmniejszenia wg uchwał Walnego Zgromadzenia.

2. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych

- 1) Zwiększenia funduszu wynikają z:
- a) wniesionych wpłat wpisowego przez członków do dnia 08.09.2017r.,
 - b) wniesionych wpłat z tytułu ustanowienia prawa odrębnej własności do lokali mieszkalnych lub użytkowych,
 - c) przeznaczenia części nadwyżek bilansowych wg uchwał Walnego Zgromadzenia,



Waldemar J...

- d) innych źródeł,
- 2) Zmniejszenia funduszu wynikają z:
 - a) zasilenia funduszu remontowego wg uchwał Walnego Zgromadzenia,,
 - b) pokrycia strat bilansowych wg uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - c) innych wydatków wg uchwał Walnego Zgromadzenia.

III. Fundusze specjalne

1. Fundusz remontowy

- 1) Fundusz remontowy jest przeznaczony na remonty zasobów Spółdzielni.
- 2) Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków dotyczących funduszu remontowego prowadzona jest dla:
 - a) poszczególnych nieruchomości budynkowych,
 - b) mienia Spółdzielni
- 3) Fundusz remontowy tworzony jest z:
 - a) odpisów w koszty działalności operacyjnej co miesiąc odrębnie dla lokali mieszkalnych i użytkowych w tym garaży, zajmowanych na podstawie tytułów prawnych,
 - b) wysokość odpisów jest ustalana w planie rzeczowo - finansowym na dany rok przy uwzględnieniu potrzeb i możliwości remontowych, obciążeń użytkowników lokali, niedoborów bądź nadwyżek na początek danego roku,
 - c) przeznaczenia wolnych funduszy zasobowych bądź nadwyżki bilansowej lub jej części zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia,
 - d) odszkodowania ubezpieczycieli w przypadku pokrycia kosztów szkód,
 - e) kwot uzyskanych od wykonawców robót na pokrycie nakładów na usunięcie wad i usterek przez Spółdzielnię we własnym zakresie,
 - f) odsetek bankowych z tytułu gromadzenia wolnych środków z tego funduszu na rachunkach bankowych,
 - g) kwot otrzymanych z zewnątrz na pokrycie kosztów wspólnych przedsięwzięć remontowych,
 - h) innych źródeł na podstawie uchwały Rady Nadzorczej proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali.
- 4) Fundusz remontowy wykorzystywany jest na:
 - a) remonty zasobów obciążające poszczególne nieruchomości bądź mienie Spółdzielni wykonywane przez firmy z zewnątrz lub siłami własnymi grupy remontowej, których wartość ustalana jest na

podstawie wewnętrznych not księgowych celem obciążenia poszczególnych nieruchomości bądź mienia Spółdzielni, w wysokości roboczogodzin plus koszt zużytych materiałów zatwierdzonych w planie rzeczowo-finansowym na dany rok,

b) usuwanie skutków szkód lub awarii, które wystąpiły w zasobach Spółdzielni,

c) inne cele wg uchwał Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.

5) Nadwyżka lub niedobór z każdej nieruchomości i mienia Spółdzielni z rozliczenia za dany rok przechodzi do rozliczenia na rok następny.

6) W przypadku, gdy większość właścicieli lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczona wg wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej podejmie uchwałę, że w zakresie praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali, bądź w przypadku, gdy w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości zostanie wyodrębniona własność wszystkich lokali i po wyodrębnieniu własności ostatniego lokalu stosuje się przepisy ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali, Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.

2. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

1) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzony jest z:

a) odpisów w ciężar kosztów wg zasad określonych w ustawie o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych,

b) odsetek od środków funduszu zgromadzonych w banku;

2) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych wykorzystywany może zostać zgodnie z planem programowo-finansowym działalności socjalnej na dany rok na:

a) pożyczki zwrotne, nieoprocentowane, na cele mieszkaniowe,

b) dopłatę do wypoczynku urlopowego,

c) pomoc rzeczową i finansową,

d) zapomogi losowe,

e) inne wg uzgodnień pomiędzy Komisją Socjalną powstałą z grona pracowników a pracodawcą.



Waldemar Janusz

Rozdział III

§ 7.

DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA I FINANSOWA DOTYCZĄCA GOSPODARKI ZASOBAMI SPÓŁDZIELNI

1. Spółdzielnia prowadzi działalność poprzez:
 - 1) eksploatację lokali mieszkalnych i użytkowych, terenów oddanych w dzierżawę, własnych i obcych,
 - 2) rozliczenie mediów,
 - 3) prace remontowe i konserwacyjne wykonywane przez grupę konserwacyjno - remontową,
 - 4) inną wg potrzeb i możliwości finansowych.
2. Koszty i przychody eksploatacji i utrzymania są prowadzone wg nieruchomości z podziałem na lokale mieszkalne i użytkowe wg ich praw oraz kategorii wynajmu terenów. Szczegółowe zasady rozliczeń ujęte zostały w „Regulaminie ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali MSM „Zjednoczenie” w Krapkowicach.
3. Koszty dostawy mediów są rozliczane:
 - 1) woda zimna wg zasad określonych w „Regulaminie ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali MSM „Zjednoczenie” w Krapkowicach. Na 31.12 każdego roku różnice pomiędzy zaliczkami a kosztami dostawy wody i odprowadzenia ścieków z okresu który będzie podlegał rozliczeniu w roku następnym, przechodzą poprzez rozliczenia międzyokresowe do rozliczenia w przyszłym roku.
 - 2) energia ciepła wg zasad określonych w „Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki cieplnej w MSM „Zjednoczenie” w Krapkowicach. Na 31.12 każdego roku różnice pomiędzy zaliczkami a kosztami dostawy energii cieplnej z okresu który będzie podlegał rozliczeniu w roku następnym, przechodzą poprzez rozliczenia międzyokresowe do rozliczenia w przyszłym roku.
 - 3) gospodarka odpadami komunalnymi jest prowadzona zgodnie z regulaminem o którym mowa w pkt. 3 ppkt.1.
4. Koszty ogólne administracji i Zarządu rozliczane są bilansowo na lokale mieszkalne Spółdzielni oraz wspólnot mieszkaniowych, lokale użytkowe,

tereny oddane w dzierżawę, wg metrów kwadratowych powierzchni użytkowej faktycznie wykorzystywanej.

5. Na wynik - zysk lub stratę netto działalności Spółdzielni składają się po odjęciu podatku dochodowego od osób prawnych:
 - 1) koszty i przychody operacyjne związane z własną działalnością gospodarczą i zarządzanymi wspólnotami mieszkaniowymi,
 - 2) pozostałe koszty i przychody operacyjne na które składają się:
 - a) opłaty uiszczane dla sądu i komornika oraz ich zwrot do Spółdzielni przez dłużników,
 - b) odpisy aktualizujące wartość wymaganych należności oraz ich likwidacja w związku ze spłatą,
 - c) wynajem lub oddanie w dzierżawę części wspólnych,
 - d) inne wg ustawy o rachunkowości;
 - 3) koszty i przychody finansowe na które składają się:
 - a) należne odsetki od nieterminowych płatności od użytkowników lokali, terenów oraz innych zobowiązań kontrahentów,
 - b) otrzymane odsetki od krótkoterminowych aktywów finansowych,
 - c) inne wg ustawy o rachunkowości.
6. Nadwyżka przychodów netto z roku bieżącego bądź nadwyżka kosztów netto z roku bieżącego z gospodarki zasobami mieszkaniowymi z uwzględnieniem rozliczeń mediów, zaliczek na wodomierze indywidualne oraz rozliczeń z tytułu dostawy i montażu podzielników kosztów c.o., jako wyniki eksploatacji i utrzymania nieruchomości przechodzą do rozliczenia na rok następny poprzez rozliczenia międzyokresowe.
7. Wynik z własnej działalności gospodarczej za rok jako zysk lub strata netto podlega podziałowi (zysk) lub pokryciu (strata) uchwałą Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez ten organ. Rozliczenia kosztów i przychodów do celów podatku dochodowego od osób prawnych są dokonywane na podstawie ustawy z 15.02.1992 r. o podatku dochodowym do osób prawnych z uwzględnieniem urzędowych wyjaśnień Ministra Finansów, Izb Skarbowych i Krajowej Administracji Skarbowej. Należny podatek dochodowy jest ewidencjonowany co miesiąc i obciąża wynik finansowy.
8. Pożytki i inne przychody z części wspólnych nieruchomości zgodnie z art.5 ust.1 usm służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją

i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Stanowią element zysku lub straty netto za dany rok.

9. Nadwyżka bilansowa jako zysk netto bez pożytków i innych przychodów z części wspólnych dotyczy tylko członków Spółdzielni i może być przeznaczona zgodnie z art.5 ust.2 usm w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków (w tym na zasilenie funduszu remontowego) oraz na zasilenie funduszu zasobowego.
10. W przypadku przeznaczenia nadwyżki bilansowej na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określona kwota zostanie uwzględniona przy kalkulacji opłat na rok następny.

Rozdział IV

§ 8.

RACHUNKOWOŚĆ SPÓŁDZIELNI

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość według zasad określonych w przepisach ustawy z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości.
2. Ewidencja księgową jest prowadzona według Zakładowego Planu Kont zatwierdzonego przez Zarząd Spółdzielni.
3. Roczne sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności podlega badaniu przez Radę Nadzorczą, która na tej podstawie określa możliwość przedłożenia ich do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie.
4. Rada Nadzorcza może zlecić przegląd rocznego sprawozdania finansowego wraz ze sprawozdaniem Zarządu z działalności podmiotowi obcemu.

Rozdział V

USTALENIA KOŃCOWE

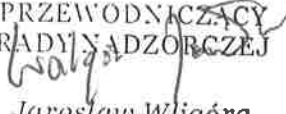
§ 9.

Z dniem wejścia w życie w/w UCHWAŁY traci moc „Regulamin zasad tworzenia i gospodarowania funduszami Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej "Zjednoczenie" w Krapkowicach z dnia 09.12.2010 r. (UCHWAŁA NR 12/2010).



§ 10.

Niniejszy Regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zjednoczenie” w Krapkowicach w dniu 07.12.2018r.
UCHWAŁĄ NR 22/2018.

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Jarosław Wligóra

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Grzegorz Kopeć