

REGULAMIN

tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej spółdzielni

Na podstawie § 52 ust.1 pkt.14 i § 148 ust.2 Statutu Radomszczańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w oparciu o przepisy:

- Ustawy z dnia 16.09.1982r - Prawo Spółdzielcze (Tekst jednolity DZ.U z 2003r, nr 188 ,poz.1848 z późn. zmianami)
- Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (Tekst jednolity DZ.U. z 2013 r ,poz.1222)
- Ustawy z dnia 29.09.1994r o rachunkowości (Tekst jednolity DZ.U.z 2013r, poz. 330 z późn. zmianami)
- Ustawy z dnia 4.03.1994r o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Tekst jednolity DZ.U z 2012r z późn. zmianami)
- Statutu Radomszczańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Rada Nadzorcza Radomszczańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwala niniejszy Regulamin.

§ 1

1.Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.

§ 2

1.Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych ,które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi lub pożyczkami ,jeśli nie spowodują przekroczenia najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć ,oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

2.Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

3.Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości , dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu , i wymaga pisemnej zgody większości członków oraz osób nie będących członkami ,których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością oraz innych współwłaścicieli tej nieruchomości.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych oraz programów działalności społecznej i kulturalnej opracowywanych samodzielnie i zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.

2. Zakres, zasady, metody i terminy opracowania planów gospodarczo-finansowych określa Rada Nadzorczą.

§ 4

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość wg zasad określonych w odrębnych przepisach

2. Sprawozdanie finansowe sporządzane jest zgodnie z przepisami określonymi w ustawie o rachunkowości

3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i wg zasad określonych w ustawie o rachunkowości

3. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Radomszczańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 5

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:

- fundusz udziałowy
- fundusz zasobowy
- fundusz wkładów mieszkaniowych
- fundusz wkładów budowlanych
- fundusz na spłatę kredytów
- fundusz remontowy
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych

§ 6

:

Fundusze zasadnicze

1. Fundusz udziałowy - tworzony jest z wpłat udziałów członkowskich w wysokości określonej w statucie Spółdzielni. Zmniejszenia funduszu stanowią zwroty udziałów po ustaniu członkostwa.

2. Środki funduszu udziałowego służą do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni.

3. W sytuacji określonej w Prawie Spółdzielczym fundusz udziałowy może być przeznaczony na pokrycie strat bilansowych.

2. Fundusz zasobowy

Spółdzielnia prowadzi odrębne konto analityczne dla Funduszu zasobów mieszkaniowych oraz dla Funduszu Zasobowego.

A. Fundusz zasobów mieszkaniowych

tworzy się z tytułu:

- umorzenia części kredytów i pożyczek na mieszkania lokatorskie
- wartości wynikających z przeszacowania środków trwałych zwiększających majątek Spółdzielni
- nieodpłatnie otrzymanych zasobów mieszkaniowych
- wyksięgowania umorzeń (dotychczasowego zużycia) mieszkań lokatorskich przeniesionych z prawa lokatorskiego w odrębną własność
- należnych wpłat z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności gruntu
- należnych wpłat członków z tytułu spłaty zaciągniętych przez spółdzielnię kredytów inwestycyjnych
- spłat kredytów zaciągniętych na budowę lokali użytkowych stanowiących własność spółdzielni
- wpłat członków - wartości nominalnych umorzonego kredytu w związku z przeniesieniem lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności
- innych źródeł określonych odrębnymi przepisami i postanowieniami regulaminów

Fundusz zasobów mieszkaniowych pomniejsza się o:

- umorzenie (zużycie) zasobów mieszkaniowych (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów) w części finansującej mieszkania lokatorskie
- wartości przekazanych nieodpłatnie, sprzedanych lub zlikwidowanych środków trwałych stanowiące zasoby mieszkaniowe w części nie sfinansowanej wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi
- zwrot umorzeń do banku w kwocie nominalnej, w przypadku zmiany statusu lokalu z prawa lokatorskiego na prawo odrębnej własności
- wyksięgowanie z ewidencji zasobów mieszkaniowych z tytułu przeniesienia lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności

A.1. Fundusz zasobowy

tworzy się z tytułu:

- wpisowego wnoszonego przez członków w wysokości określonej w statucie Spółdzielni
- zysku netto - w wysokości ustalonej corocznie przez Walne Zgromadzenie zatwierdzające sprawozdanie finansowe i podział wyniku bilansowego
- innych wpływów wg decyzji organów Spółdzielni

a przeznacza się na wydatki wg decyzji organów Spółdzielni na:

- pokrycie nakładów inwestycyjnych na inwestycje wstrzymane
- pokrycie straty bilansowej za poprzedni rok obrotowy
- inne wydatki określone odrębnymi przepisami

3. Fundusz wkładów mieszkaniowych

tworzony jest z tytułu :

- Wpłaty wkładów przez członków
- Naliczenie w opłatach spłaty kredytu na fundusz wkładów mieszkaniowych
- Dotacje, subwencje, dofinansowania z tytułu modernizacji budynków mieszkalnych
- Waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem prawa do lokalu - po opróżnieniu lokalu i oddaniu do dyspozycji spółdzielni
- Waloryzacji wkładów w związku z przeszacowaniem (przeceną) zasobów mieszkaniowych
- Wyksięgowanie zwaloryzowanych umorzeń po przeniesieniu praw lokatorskich w odrębną własność

a obciążony jest z tytułu:

- Umorzenia wartości wkładu z tytułu zużycia budynku
- Waloryzacji umorzenia z tytułu zużycia budynku w związku z wygaśnięciem prawa do lokalu - po opróżnieniu lokalu i oddaniu do dyspozycji spółdzielni
- Zwaloryzowanego wkładu przeznaczonego do wypłaty po opróżnieniu lokalu w związku z wygaśnięciem prawa do tego lokalu
- Wyksięgowanie wkładu na zmniejszenie wartości zasobów mieszkaniowych w związku z przeniesieniem prawa lokatorskiego w odrębną własność

4. Fundusz wkładów budowlanych

tworzony jest z tytułu :

- Wpłaty wkładów przez członków
- Naliczenie w opłatach spłaty kredytów własnościowych na fundusz wkładów budowlanych
- Waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem prawa do lokalu (po opróżnieniu lokalu)
- Waloryzacji wkładów w związku z przeszacowaniem (przeceną) zasobów mieszkaniowych
- Wyksięgowanie zwaloryzowanego umorzenia w związku z przeniesieniem własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność

a obciążony jest z tytułu:

- Umorzenia wartości wkładu z tytułu zużycia budynku
- Zwrotu zwaloryzowanego wkładu budowlanego przeznaczonego do wypłaty po opróżnieniu lokalu w związku z wygaśnięciem prawa do tego lokalu
- Przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na prawo odrębnej własności
- Wyksięgowanie nadwyżki wniesionego wkładu ponad wkład wymagany

5. Fundusz na spłatę kredytów

tworzony jest z tytułu:

- spłaty (przez osoby zamieszkujące w zasobach spółdzielni) kredytów niemieszkaniowych
- spłaty całkowitej, ponadnormatywnej, kwartalnej kredytów mieszkaniowych

a obciążany jest spłatami kredytów dokonywanymi przez spółdzielnię do banku

§7

Fundusze celowe

1. Fundusz remontowy

Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego dla każdej nieruchomości.

Podstawowe źródła tworzenia funduszu:

- odpisy obciążające koszty eksploatacji zasobów mieszkaniowych wg wielkości zatwierdzonych w planie finansowo-gospodarczym
- kwoty z tytułu obciążeń lokatorów po zwolnieniu lokali za zużycie urządzeń i za remont lokali
- odszkodowania ubezpieczeniowe z tytułu szkód w zasobach mieszkaniowych
- kary umowne pobierane od wykonawców robót remontowych, finansowanych z funduszu – z tytułu wad, usterek, nieterminowego wykonania prac
- dotacje, subwencje, darowizny na pokrycie kosztów remontów
- dotacje budżetowe i od innych jednostek na pokrycie kosztów remontów
- inne wpłaty na fundusz remontowy

Podstawowe wykorzystanie funduszu :

- koszty remontów zasobów mieszkaniowych wykonywanych przez podmioty zewnętrzne oraz przez własną Grupę Remontowo - Budowlaną
- koszty zużycia urządzeń w lokalach spółdzielni oraz koszty remontów mieszkań zwolnionych przeznaczonych do zasiedlenia
- pokrycie kosztów związanych z usuwaniem szkód
- koszty kredytów przeznaczonych na cele remontowe
- inne koszty związane z remontami zasobów mieszkaniowych

2. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

Środki zakładowego funduszu świadczeń socjalnych służą finansowaniu działalności socjalnej prowadzonej przez spółdzielnię na rzecz pracowników oraz byłych pracowników (emerytów, rencistów) i ich rodzin.

Podstawowe źródła tworzenia funduszu:

- roczny odpis w ciężar kosztów wg zasad określonych w ustawie o ZFŚS
- odsetki od pożyczek dla pracowników
- odsetki od środków zgromadzonych na rachunku bankowym funduszu
- nie wykorzystane środki z roku poprzedniego
- inne wpłaty

Podstawowe wykorzystanie funduszu na cele pracownicze:

- Finansowanie wypoczynku oraz wczasów profilaktyczno-leczniczych pracowników i ich rodzin
- Finansowanie działalności socjalnej, kulturalno- oświatowej oraz imprez okolicznościowych
- Pomoc rzeczowa i finansowa dla pracowników znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej
- Pożyczki remontowo- budowlane
-

Szczegółowe zasady gospodarki funduszem świadczeń socjalnych określa odrębny regulamin.

§8

Działalność statutowa Spółdzielni obejmuje:

A. Gospodarkę Zasobami Mieszkaniowymi – różnica między przychodami a kosztami (wynik) z tej działalności zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej działalności w roku następnym.

B. Działalność gospodarczą nie związaną z gospodarką zasobami mieszkaniowymi – wynik na tej działalności jest zyskiem bilansowym, który po opodatkowaniu zostanie przeznaczony zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków

Wynik finansowy spółdzielni tj. wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi oraz wynik na pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni obejmuje wszystkie osiągnięte na jej rzecz przychody oraz związane z tymi przychodami koszty zgodnie z zasadami: memoriału, współmierności przychodów i kosztów oraz ostrożnej wyceny tj.

- przychody i koszty operacyjne
- pozostałe przychody i koszty operacyjne
- przychody i koszty finansowe
- zyski i straty nadzwyczajne

Do działalności związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi zalicza się wszystkie koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych mieszczących się w zasobach spółdzielni oraz odpowiadające im wpływy na utrzymanie tych lokali oraz koszty utrzymania i eksploatacji garaży członków spółdzielni zamieszkałych w zasobach spółdzielni i wpływy z tych garaży.

Ewidencja wpływów i kosztów dla działalności **związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi** prowadzona jest dla każdej nieruchomości oddzielnie.
Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania każdej nieruchomości zarządzanej

przez spółdzielnię mieszkaniową (wynik na każdej nieruchomości) wykazywany jest na koniec roku obrotowego na koncie „647” Rozliczenia międzyokresowe wyniku GZM i zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Działalność dotyczącą Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi regulują:

- Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Radomszczańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
- Regulamin dotyczący rozliczania energii cieplnej
- Regulamin dotyczący rozliczenia zimnej wody i kanalizacji.

§9

1. Działalność operacyjna Spółdzielni obejmuje:

- Eksploatację i utrzymanie lokali mieszkalnych w budynkach wielorodzinnych i segmentach o zabudowie szeregowej, w tym eksploatacja dźwigów
- Eksploatację i utrzymanie lokali użytkowych oraz garaży
- Dostawę zimnej wody i kanalizację
- Dostawę energii cieplnej
- Działalność kulturalno - oświatową
- Działalność grupy remontowo- budowlanej
- Sprzedaż materiałów i towarów, robót i usług

Działalność eksploatacyjną Spółdzielni (koszty i opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji) regulują: Regulamin Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Ustalania Opłat za użytkowanie lokali, oraz Regulamin dotyczący rozliczania energii cieplnej, oraz Regulamin dotyczący rozliczenia zimnej wody i kanalizacji.

§10

1. Pozostałe koszty i przychody operacyjne obejmują koszty i przychody związane pośrednio z działalnością operacyjną między innymi:

- Opłaty sądowe i komornicze oraz ich zwrot przez dłużników
 - Spisane w koszty należności, kary
 - Koszty likwidacji środków trwałych niemieszkaniowych
 - Inne koszty i przychody wg ustawy o rachunkowości
2. Decyzję w sprawie odpisywania nakładów i należności w straty podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§11

1. Koszty i przychody finansowe obejmują między innymi:

- Zapłacone odsetki za nieterminowe regulowanie zobowiązań
- Otrzymane odsetki od lokatorów za nieterminowe regulowanie opłat
- Otrzymane odsetki od prowadzonych rachunków bankowych, lokat terminowych
- Różnice kursowe
- Inne koszty i przychody wg ustawy o rachunkowości

§12

1. **Zyski i straty nadzwyczajne** obejmują koszty i przychody związane ze zdarzeniami trudnymi do przewidzenia, poza działalnością operacyjną spółdzielni np. (powódź, pożar)

2. Decyzję w sprawie odpisywania nakładów w straty podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§13

1. W ewidencji księgowej wyodrębnia się również:

- Koszty ogólne utrzymania komórek organizacyjnych - koszty Zarządu
- Koszty administrowania zasobami mieszkaniowymi
- koszty ogólne utrzymania grupy remontowo - konserwacyjnej

Zasady rozliczania tych kosztów określone są w przyjętych zasadach (polityce) rachunkowości i corocznie ustalane w planie gospodarczo - finansowym spółdzielni.

§14

1. Z dniem uchwalenia niniejszego Regulaminu przez Radę Nadzorczą traci moc dotychczasowy Regulamin w sprawie tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej Spółdzielni zatwierdzony przez Radę Nadzorczą 29.01.2004r wraz z aneksem do regulaminu obowiązującym od 26.08.2004r.

§15

1. Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą.

Regulamin zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej

dnia 29.10.2013 Prot. Nr 10/13 PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej RSM

Przewodniczący Rady Nadzorczej ..Mieczysław Nowak..

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej RSM.....

Alina Gałazka