

REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KIELNIA”

Rozdział I Podstawa Prawna

§ 1

Działalność finansowa Spółdzielni określona jest w:

1. Ustawie z dnia 16 września 1982r. – Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 1995r., Nr 54 poz. 288 z późn. zmianami)
2. Ustawie z dnia 15.12.2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (Dz. U. nr 125, poz. 873 z 2007r.)
3. Ustawie z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (Dz. U. Nr 121, poz. 591 z późn. zmianami)
4. Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Kielnia”
5. Regulaminach wewnętrznych
6. Ustawie podatkowej
7. Ustawie o ubezpieczeniach społecznych
8. Ustawie budżetowej

Rozdział II Rzeczowy majątek trwały i fundusze Spółdzielni

§ 2

1. Majątek trwały Spółdzielni stanowią:
 - a) wartości niematerialne i prawne, w tym programy komputerowe,
 - b) grunty własne,
 - c) prawa wieczystego użytkowania gruntów,
 - d) środki trwałe.
2. Grunty własne, prawa wieczystego użytkowania gruntów i środki trwałe sfinansowane funduszem zasobowym, wkładami mieszkaniowymi i wkładami budowlanymi stanowią zasoby mieszkaniowe i podlegają umorzeniu (grunty nie podlegają umorzeniu ani amortyzacji).
3. Pozostałe środki trwałe nie stanowią zasobów mieszkaniowych i podlegają amortyzacji.

§ 3

Remonty środków trwałych są finansowane:

1. zasoby stanowiące lokale mieszkalne i użytkowe własne i obce oraz infrastruktura z odpisów na fundusz remontowy oraz innych źródeł zwiększających fundusz remontowy,
2. remonty środków trwałych nie stanowiących zasobów mieszkaniowych obciążają bezpośrednio koszty działalności bieżącej lub rozliczane są w czasie jako rozliczenia międzyokresowe,

3. modernizacja zasobów powiększa wartość środków trwałych i jest finansowana z funduszu wkładów mieszkaniowych, budowlanych i funduszu zasobowego obrotowego przeznaczonego na fundusz zasobowy w środkach trwałych.

§ 4

Spółdzielnia może tworzyć i gospodarować następującymi funduszami:

1. udziałowym,
2. zasobowym,
3. zaliczkowym wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
4. wkładów mieszkaniowych na mieszkania lokatorskie (Krajowy Fundusz Mieszkaniowy),
5. wkładów budowlanych na mieszkania własnościowe (do 30.07.2007r.),
6. przeceny i waloryzacji wkładów,
7. zmniejszenie funduszy z tytułu umorzeń zasobów mieszkaniowych; uwaga: fundusz ten wystąpi w przypadku odnoszenia umorzeń zasobów na wspólnym funduszu zamiast na poszczególne fundusze 802, 804, 805,
8. fundusz remontowy.

Rozdział III

Gospodarka funduszami i finansowanie działalności Spółdzielni

§ 5

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Działalność statutowa spółdzielni może obejmować:
 - gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
 - gospodarkę ciepłą,
 - gospodarkę funduszem remontowym,
 - rozliczenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - działalność inwestycyjną powiększająca mienie spółdzielni i stanowiące własność odrębną lokali oraz najem i sprzedaż lokali,
 - budownictwo mieszkaniowe lokatorskie finansowane z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
 - działalność wykonawstwa własnego: remontowo - konserwacyjnego, transportu, innych usług oraz sprzedaży materiałów i towarów

Spółdzielnia pokrywa swoje koszty osiąganymi przychodami na zasadzie działalności bezwynikowej. Nadwyżki z całokształtu przychodów nad kosztami i odwrotnie przechodzą jako rozliczenia międzyokresowe na następny rok.

§ 6

Działalność spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi oraz pożyczkami do wysokości nie przekraczającej najwyższą sumę zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

§ 7

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie planów gospodarczo - finansowych, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

Fundusze zasadnicze:

1. Fundusz udziałowy

- a) tworzy się z tytułu wpłat udziałów przez członków w wysokościach określonych w Statucie Spółdzielni,
- b) wydatkowanie funduszu - na zwrot udziałów po ustaniu członkostwa. Udziały nie podlegają waloryzacji.

2. Fundusz zasobowy

A. Finansujący środki trwałe (zasoby)

a) tworzy się z tytułu:

- umorzenia kredytów na mieszkania lokatorskie (KFM),
- przeznaczenie funduszu zasobowego obrotowego,
- nieodpłatnie otrzymanych zasobów mieszkaniowych i mieszkań zakładowych,
- przeceny środków trwałych (fundusz aktualizacji zasobów),
- wyksięgowanie umorzeń mieszkań sfinansowanych funduszem, przeniesionych z praw lokatorskich na własność odrębną, przy księgowaniu umorzeń bieżących na tym funduszu.

b) zmniejszenie funduszu:

- na nieodpłatne przekazanie zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia,
- na zwrot do PKO BP kwot z tytułu cofnięcia kredytów po przekształceniu prawa lokatorskiego na własnościowe na mieszkańca w budynku położonym na obcym gruncie lub uzyskania mieszkania wolnego w sensie prawnym po zwolnieniu przez członka posiadającego prawo lokatorskie,
- na odpis umorzenia zasobów mieszkaniowych sfinansowanych umorzonymi kredytami, dotacjami lub otrzymane nieodpłatnie (jeżeli nie przyjęto w ZPK zasady umorzeń zasobów na wspólnym koncie umorzenie zasobów),
- wyksięgowanie wartości początkowej lokalu mieszkalnego sfinansowanego funduszem zasobowym w związku z przeniesieniem praw lokatorskich na własność odrębną.

B. Finansujący środki obrotowe (wolne środki)

a) tworzy się z tytułu:

- wpłat wpisowego przez członków,
- różnicy kwot uzyskanych z ustanowienia własności odrębnej lokalu wypłaconej poprzedniemu użytkownikowi a wyższą kwotą, otrzymaną wg wartości przetargowej następnej osoby,
- wpłat z tytułu zbycia prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego uprzednio sfinansowanego środkami własnymi Spółdzielni,
- nadwyżki na całokształcie działalności lub z podziału zysku,
- wpłat wkłady budowlanego z tytułu wartości obiektów przekazanych do adaptacji na lokale mieszkalne lub użytkowe (strych, korytarze, podcienia, komórki itp.), uprzednio sfinansowane funduszem zasobowym,
- innych wpływów środków obrotowych według decyzji organów samorządowych Spółdzielni,
- różnicy z tyt. wygaśnięcia praw własnościowych wypłaconych nakładów budowlanych wg wartości rynkowej a otrzymaną kwotą od następnej osoby w wyższej kwocie przetargowej.

b) wydatkowanie funduszu:

- na zasilanie funduszu remontowego,

- na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi nie znajdujące pokrycia w najbliższym czasie w opłatach eksploatacyjnych,
 - na pokrycie nakładów inwestycyjnych na inwestycje wstrzymane wg decyzji Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia,
 - pokrycie strat bilansowych na innej działalności gospodarczej, określonej w statucie wg uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - na inne wydatki według decyzji właściwych organów Spółdzielni.
3. Fundusz zaliczkowych wkładów mieszkaniowych i budowlanych
- a) tworzony jest z tytułu:
 - wpłat zaliczek przez przyszłych użytkowników lokali mieszkalnych lub użytkowych w okresie budowy,
 - b) wydatkowanie funduszu:
 - przeznaczenie zaliczek na wkład mieszkaniowy lokali finansowanych z KFM po rozliczeniu budowy lokali,
 - zwrot zaliczek niewykorzystanych na budowę lokali (w kwocie nominalnej bez waloryzacji),
 - przeniesienie na pokrycie kosztów budowy lokali stanowiących odrębną własność lokali mieszkalnych i użytkowych po zakończeniu budowy.
4. Fundusz wkładów mieszkaniowych na mieszkania lokatorskie
- a) tworzony jest z tytułu:
 - wpłat wkładów przez członków na mieszkania finansowane z KFM,
 - waloryzacji wkładów w wyniku preceny zasobów mieszkaniowych,
 - waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokali,
 - wysięgowanie umorzeń przy przeniesieniu praw na własność odrębną w przypadku księgowania umorzeń bieżących w ciężar tego funduszu,
 - mieszkania lokatorskie - wartość wykonanych robót adaptacyjnych powiększających powierzchnię mieszkań na prawach lokatorskich.
 - b) wydatkowanie funduszu:
 - umorzenie wartości funduszu na skutek zużycia budynku (jeżeli nie ustalono w ZPK ewidencji umorzeń na wspólnym koncie umorzenie zasobów),
 - nieodpłatne przekazanie infrastruktury przy budynkach sfinansowanych wkładami mieszkaniowymi,
 - wypłata zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokali wg wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa,
 - przeznaczenie wkładu mieszkaniowego na wkład budowlany w związku z przekształceniem prawa lokatorskiego na własnościowe lokalu w budynku położonym na obcym gruncie do 31.12.2010r.
 - przeznaczenie wkładu na zmniejszenie wartości zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa lokatorskiego na własność odrębną lokali.
5. Fundusz wkładów budowlanych na mieszkania własnościowe
- a) tworzony jest z tytułu:
 - wniesienia własnej pracy lub wykonania we własnym zakresie adaptacji lokali mieszkalnych lub użytkowych z części pomieszczeń ogólnych,
 - waloryzacji wkładu budowlanego z tytułu preceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych,
 - waloryzacji wkładów budowlanych w związku z wygaśnięciem prawa do lokalu (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni),
 - wysięgowanie umorzeń przy przeznaczeniu na własność odrębną lokali w przypadku ewidencjonowania umorzeń w ciężar tego funduszu.

- b) wydatkowanie funduszu:
 - umorzenie funduszu na skutek zużycia budynku (w przypadku gdy umorzenia bieżące mieszkań nie są księgowane na wspólnym koncie zmniejszenie funduszy z tyt. umorzeń),
 - 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,
 - przeniesienia domów jednorodzinnych i mieszkań własnościowych na własność odrębną lokali.
- 6. Fundusz przeceny i waloryzacji wkładów
 - A. Fundusz aktualizacji środków trwałych i waloryzacji wkładów
 - a) tworzy się z tytułu:
 - przeceny środków trwałych nie stanowiących zasobów mieszkaniowych na podstawie przepisów o powszechnej przecenie środków trwałych,
 - przeniesienia własności lokali na własność odrębną z tytułu waloryzacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych uprzednio zwaloryzowanych mieszkań z ruchu ludności.
 - b) zmniejsza się z tytułu:
 - przeceny urzędowej zmniejszającej wartość środków trwałych niemieszkaniowych różnicy między wartością zwaloryzowanych wkładów mieszkaniowych i budowlanych w wypadku wygaśnięcia praw lokatorskich i własnościowych wypłacanych dla zwalnających lokale a wyższymi kwotami wpłacanymi przez następne osoby przy ustanawianiu praw odrębnej własności lokali,
 - waloryzacji wkładów na zwolnione lokale z ruchu ludności.
 - B. Fundusz obrotowy różnic waloryzacji wkładów
 - a) tworzy się z tytułu:
 - różnic waloryzacji wkładów wg wartości rynkowej za zwolnione lokale i ustanowienie praw własności odrębnej za wyższe kwoty wg wartości przetargowej.
 - b) zmniejsza się z tytułu:
 - przeznaczenia na fundusz remontowy,
 - pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi,
 - inne cele wg decyzji właściwych organów Spółdzielni.
- 7. Zmniejszenie funduszy z tytułu umorzeń zasobów mieszkaniowych
W przypadku określenia w Zakładowym Planie Kont księgowania umorzeń bieżących zasobów mieszkaniowych na wspólnym w/w koncie (zamiast na kontach funduszu zasobowego i wkładów) występują:
 - a) zmniejszenie funduszu z tytułu:
 - bieżących naliczeń umorzeń zasobów,
 - otrzymania umorzeń nieodpłatnego przyjęcia zasobów mieszkaniowych (infrastruktury).
 - b) zwiększenia funduszu z tytułu:
 - przeniesienia umorzeń lokali na własność odrębną,
 - przekazania nieodpłatnego zasobów mieszkaniowych i infrastruktury wraz z ich umorzeniami.
- 8. Fundusz remontowy
Gospodarkę funduszem remontowym określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Rozdział IV

Działalność operacyjna gospodarki zasobami mieszkaniowymi

§ 9

1. Spółdzielnia prowadzi działalność wg statutu
2. Koszty i przychody eksploatacji są prowadzone wg nieruchomości. Jednostką kalkulacyjną jest powierzchnia lokali zł/m² p.u. Wynik: nadwyżka lub niedobór przechodzi na rok następny.
3. Koszty dostawy mediów są rozliczane:
 - a) woda zimna wg liczników,
 - b) woda ciepła wg liczników,
 - c) energia c.o. wg podzielników kosztów na dzień rozliczeń poprzez porównanie sprzedaży zaliczkowej z kosztami rzeczywistymi. Wynik nie występuje,
 - d) wywóz nieczystości stałych wg ilości osób zamieszkałych. Wynik przechodzi do rozliczenia na rok następny,
 - e) dla lokali w najmie obciążenia użytkowników wynikają z umów indywidualnych.
4. Wynik na działalności grup remontowych: nadwyżka zmniejsza koszty remontów; niedobór powiększa koszty remontów.
5. Na wynik całokształtu Spółdzielni składają się:
 - a) koszty i przychody operacyjne, w tym pozostałe koszty i przychody operacyjne,
 - b) koszty i przychody finansowe,
 - c) straty i zyski nadzwyczajne.
6. Wyniki z całokształtu działalności stanowiące nadwyżkę lub niedobór przychodów w stosunku do kosztów przechodzących do rozliczenia na rok następny poprzez „rozliczenia międzyokresowe kosztów”. Klasyfikacja nadwyżek i niedoborów do celów podatku dochodowego od osób prawnych jest dokonywana na podstawie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem urzędowych wyjaśnień Ministerstwa Finansów i Izb Skarbowych. Należny podatek dochodowy obciąża nadwyżki gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku pod datą 31 grudnia.
7. Podatek dochodowy od osób prawnych z wyniku na „innej działalności gospodarczej” obciąża zysk na tej działalności w danym roku pod datą 31 grudnia poprzez konto „rozliczenie wyniku”.

Rozdział V

Działalność inwestycyjna Spółdzielni

§ 10

1. Działalność inwestycyjna Spółdzielni obejmuje:
 - nakłady na inwestycje mieszkaniowe prawa lokatorskiego z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
 - nakłady na inwestycje budowy lokali mieszkalnych i użytkowych wraz z infrastrukturą dla ustanowienia odrębnej własności ze środków przyszłych użytkowników,

- nakłady na inwestycje lokali mieszkalnych i użytkowych z przeznaczeniem na sprzedaż i najem,
 - inwestycje budowlane na potrzeby własne administracyjno – biurowe.
2. Nakłady na inwestycje obejmują koszty przygotowania dokumentacji, robót budowlano – montażowych i obsługi inwestorskiej własnej i obcej. Koszty obsługi inwestorskiej własnej stanowią wyodrębnioną komórkę obsługi inwestorskiej wraz z narzutem kosztów ogólnych komórek funkcjonalnych Zarządu.

Rozdział VI

Rachunkowość Spółdzielni

§ 11

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość wg zasad określonych w przepisach ustawy o rachunkowości.
2. Ewidencja księgowa jest prowadzona według Zakładowego Planu Kont, zatwierdzonego przez Zarząd Spółdzielni.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu przez Radę Nadzorczą wg zasad określonych w art. 46 § 1 pkt 2a ustawy Prawo Spółdzielcze.
4. Sprawozdanie finansowe podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie na podstawie przepisów art. 38 § 1 pkt 2 ustawy Prawo Spółdzielcze łącznie z zatwierdzeniem wyniku:
 - a) na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi i z nią związanymi:
 - pozostałymi kosztami i przychodami operacyjnymi,
 - kosztami i przychodami finansowymi,
 - stratami i zyskami nadzwyczajnymi.Wyniki te stanowiące nadwyżkę lub niedobór przechodzą do rozliczenia na rok następny jako rozliczenie międzyokresowe kosztów lub przychodów na podstawie przepisów art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych po potrąceniu należnego podatku dochodowego od osób prawnych na koncie rozliczeń międzyokresowych.
 - b) wyniki na „innej działalności gospodarczej” określonej w statucie, stanowiące stratę lub zysk bilansowy podlegają podziałowi na podstawie przepisów art. 75, 76, 77 ustawy Prawo Spółdzielcze po potrąceniu należnego podatku dochodowego od osób prawnych z zysku.

Rozdział VII

Ustalenia końcowe

§ 12

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 18.05.2009 uchwałą nr 10/3/2009
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 18.05.2009r.