

Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasady gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Pleszewie.

Działalność finansową Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Pleszewie określa ustawa „Prawo spółdzielcze” z dnia 16.09.1982r.

- ustawa z dnia 15.12.2000r.
- ustawa z dnia 29.09.1994r.o rachunkowości,
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej,
- ustawy podatkowe, budżetowe i regulaminy wewnętrzne.

FUNDUSZ SPÓŁDZIELNI

1. Fundusz udziałowy,
2. Fundusz zasobowy,
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych,
4. Fundusz wkładów budowlanych,
5. Fundusz remontowy,
6. Fundusz na spłatę kredytów,
7. Fundusz zaliczek na mieszkania lokatorskie i wkład budowlany,
8. Inne fundusze celowe nie obciążające kosztów działalności wg uchwał Zebrania Przedstawicieli,
9. Fundusz rozliczenia wyniku na gospodarce zasobami,
10. Fundusz wkładów garażowych (przeznaczony na sfinansowanie budowy garaży i rozliczony analogicznie do wkładu budowlanego,
11. Fundusz kaucji (obejmuje wpłaty na lokale użytkowe na zasadach najmu,
12. Fundusz na wynagrodzenia.

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku ekonomicznego, zapewniającego korzyści członkom Spółdzielni, oraz na podstawie planów gospodarczo – finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

Działalność Statutowa obejmuje :

- gospodarkę zasobami mieszkaniowymi czyli : działalność eksploatacyjną i koszty operacyjne, powstałe przychody i koszty operacyjne, przychody i koszty finansowe, zyski i straty nadzwyczajne.

- gospodarkę funduszu remontowego,
- rozliczenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- działalność wykonawstwa własnego remontowo – konserwacyjnego, transportu i innych usług.
- działalność inwestycyjna.

Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi. Spółdzielnia pokrywa swoje koszty przychodami osiąganymi na zasadzie działalności bezwynikowej. Nadwyżki i straty przechodzą jako rozliczenia między okresowe na rok następny.

System finansowy określa :

- tworzenie funduszu własnych i ich wykorzystanie,
- rodzaj prowadzonej gospodarki,
- kierunki ponoszenia kosztów oraz źródeł ich pokrycia,
- rozliczenie wyniku na gospodarce zasobami i z nią związanej działalności operacyjno – finansowej,
- rozliczenie wyników grup konserwacyjno – remontowych oraz ewentualnie innych zakładów własnych.

FUNDUSZ UDZIAŁOWY

- tworzy się z wpłat udziałów członkowskich określonych w Statucie Spółdzielni.
- wydatkuje się : na zwrot udziałów członkowskich,
- może być przeznaczony na pokrycie strat bilansowych,
- fundusz udziałowy nie jest waloryzowany i nie jest przeznaczony na budowę. Jest naruszany przy odejściu członka lub likwidacji Spółdzielni.

FUNDUSZ ZASOBOWY

- tworzy się z :
 1. wpisowego,
 2. umorzenia kredytów lub dotacji na mieszkania lokatorskie,
 3. otrzymanych nieodpłatnie zasobów mieszkaniowych,
 4. przeszacowania środków trwałych,
 5. równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych oraz środków

obrotowych sfinansowanych ze środków na inwestycje niemieszkaniaowe
np.pokrycie z innych funduszy,

6. wpłat wkładu budowlanego z tytułu wartości obiektów przekazanych do adaptacji na lokale mieszkaniowe lub użytkowe (strychy, korytarze, komórki itp.).

- zmniejsza się :

1. na nieodpłatne przekazanie zasobów mieszkaniowych lub infrastruktury na podstawie uchwał Zebrania Przedstawicieli,
2. o cofnięte umorzenie spłaty kredytów bankowych z tytułu zmiany statusu prawa lokatorskiego,
3. o umorzenie środków trwałych mieszkaniowych,
4. o wartość przekazanych, sprzedanych lub zlikwidowanych środków trwałych stanowiące zasoby mieszkaniowe w części nie sfinansowanej wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi,
5. o straty bilansowe,
6. o wartości wynikającej z przeszacowania zmniejszającego majątek Spółdzielni,
7. inne określone odrębnymi przepisami lub wg decyzji organów samorządowych.

FUNDUSZ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH I BUDOWLANYCH

- tworzy się :

1. z wpłat zaliczek przez przyszłych użytkowników lokali mieszkalnych lub użytkowych w okresie budowy, a także z wkładów pracy własnej i materiałów.
Wielkość wkładów określają odrębne zasady.
2. z waloryzacji wkładu budowlanego z tytułu przeceny zasobów mieszkaniowych,
3. z waloryzacji wkładów budowlanych w związku z ustaniem członkostwa i zwalniania lokalu na rzecz Spółdzielni,
4. z wniesienia wkładu na równowartość pomieszczeń przejętych do adaptacji oraz roboty adaptacyjne wykonane we własnym zakresie.

- wydatkuje się na :

1. sfinansowanie budowy mieszkań i lokali użytkowych,
2. wypłatę waloryzowanych wkładów wg wartości rynkowej lub przetargowej w związku z ustaniem członkostwa i przekazaniem lokalu na rzecz Spółdzielni,
3. nieodpłatne przekazanie infrastruktury przy budynkach sfinansowanych wkładami budowlanymi,

4. przekazanie domów jednorodzinnych i mieszkań własnościowych na rzecz członków w związku z przeniesieniem wartości zasobów na własność odrębną lokalu, Wkład budowlany jest wnoszony w formie zaliczki płatnej przed zamieszkaniem i rat płatnych po zamieszkaniu w nabytym lokalu. Raty wkładu są oprocentowane w wysokości odsetek płaconych przez Spółdzielnię z tytułu zaciągniętego kredytu bankowego. W razie uzyskania przez Spółdzielnię umorzenia części kredytu przez Bank, członkowie zwolnieni są z obowiązku wpłaty tej części wkładu budowlanego, która odpowiada kwocie umorzenia kredytu. Umorzenia części należności z tytułu rat wkładu zaliczana jest na wkład budowlany członka.

Fundusz wkładów mieszkaniowych dotyczy mieszkań lokatorskich. Wkład mieszkaniowy członek jest zobowiązany wnieść przed zamieszkaniem. Wkład ten podlega aktualizacji.

- Fundusz tworzony jest także z :

1. waloryzacji wkładów w wyniku przeceny zasobów mieszkaniowych,
2. waloryzacji wkładów w związku z ustaniem członkostwa lub przekształcenia prawa lokatorskiego na własnościowe.

- fundusz wydatkowany jest także na :

1. wypłaty waloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa po ustaniu członkostwa,
2. przeznaczenie wkładu mieszkaniowego na wkład budowlany w związku z przekształceniem prawa lokatorskiego na własnościowe prawo do lokalu rozpoczęte przed dniem 24.04.2001r., od 15.01.2003r. – przekształcenie praw własnościowych,
3. przeznaczenie wkładu na zmniejszenie wartości zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa lokatorskiego na odrębną własność lokalu.

FUNDUSZ REMONTOWY

- tworzony jest z :

1. odpisu na ciężar kosztów do pokrycia przez użytkowników lokali opłatami zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą w planie finansowo – gospodarczym,
2. kwoty z tytułu obciążeń lokatorów po zwolnieniu lokali za zużycie urządzeń technicznych i odnowienia lokali,
3. kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu wad i usterek,
4. części nadwyżki wolnych środków z tytułu przekształceń praw lokatorskich na własnościowe i lokali w sensie prawnym,

5. odszkodowania ubezpieczycieli za szkody na zasobach mieszkaniowych,
 6. zbycia praw do wieczystego użytkowania gruntów,
 7. innych przychodów według decyzji organizacji samorządowych,
- Szczegółowe zasady gospodarki funduszem remontowym określa § 53 do § 61 „Regulaminu rozliczeń finansowych”.

FUNDUSZ NA SPŁATĘ KREDYTÓW.

Fundusz na spłatę kredytów – służy do naliczania odsetek na mieszkania lokatorskie i odsetek na lokale własnościowe. Lokale objęte ustawą z dnia 30.11.1995r. o pomocy państwa w spłacie kredytu i odsetek.

FUNDUSZ NA WYNAGRODZENIA.

Fundusz na wynagrodzenia jest określony w planie finansowo – gospodarczym i zatwierdzonym przez właściwe organy samorządowe.

Działalność gospodarcza obejmuje :

1. gospodarkę zasobami mieszkaniowym tj. eksploatację lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz energii elektrycznej, wody c.w. i z.w., centralnego ogrzewania.
2. grupy konserwatorskie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. koszty ogólne komórek obsługi.
4. działalność inwestycyjną.
5. inne według Statutu i Regulaminu organizacyjnego.
6. eksploatacja zlecona zasobów obcych.

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

Podstawowe koszty :

- wynagrodzenia + ZUS + narzuty,
- energia elektryczna, c.o. i c.w.
- zużycie wody i kanalizacja,

- wywóz nieczystości,
- pozostałe koszty : czynsze, podatki, opłaty terenowe, opłaty sądowe, kominiarskie,
- koszty Zarządu.

Opłatami na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są :

- opłaty lokatorów,
- opłaty za najem lokali użytkowych,
- opłaty za dzierżawę terenów i reklamy,
- opłaty za c.o. i c.w.

Rozliczenie kosztów i dochodów gospodarki własnymi zasobami mieszkaniowymi wynika z porównania kosztów z dochodami rocznymi (ewentualna dotacja do c.o. i c.w.). Różnica przechodzi na następny rok jako rozliczenie międzyokresowe kosztów. Rozliczenie kosztów działalności gospodarki obcymi zasobami mieszkaniowymi polega na pokryciu pełnych kosztów przez właścicieli lokali.

Naliczona prowizja stawki usługi niematerialne na zasilenie dochodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i wyłącznym rozliczeniu przechodzą na rok następny jako rozliczenie międzyokresowe.

Koszty działalności grup konserwacyjnych rozliczane są fakturami na rzecz remontu zasobów mieszkaniowych i usług lokatorskich.

Odchylenia między kosztami, a wartością sprzedaży odnoszone są na fundusz remontowy.

Koszty ogólne komórek organizacyjnych :

1. w ewidencji księgowej wyodrębnia się koszty ogólne utrzymania komórek organizacyjnych obsługi /Zarządu/ poza kosztami utrzymania administracji osiedlowych.
2. Sposób i zasady rozliczania kosztów ogólnych /Zarządu/ określone są w planie finansowo – gospodarczym na dany rok / zakładowym planie kont/.

Koszty ogólne mogą być rozliczane na :

- działalność inwestycyjną realizowaną przez obce jednostki w stosunku do poniesionych nakładów,
- działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi własnymi,
- działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi obcymi,
- działalność grup konserwacyjnych,
- działalność usług niematerialnych (opłaty różne),
- działalność produkcji pomocniczej (własne kotłownie itp.).

Niedobory i nadwyżki oraz wynik finansowy rozliczane są na koniec roku :

- różnice – między kosztami działalności podstawowej, pozostałymi kosztami organizacyjnymi, kosztami finansowymi, stratami nadzwyczajnymi, a przychodami z w/w tytułów stanowi niedobór lub nadwyżkę na gospodarce zasobami mieszkaniowymi i przechodzi do rozliczenia na rok następny jako rozliczenie międzyokresowe,
- różnice – między kosztami, a przychodami na działalności grup konserwacyjno – remontowych (remontowych ewentualnie innych jeśli takie są) odnoszona jest na fundusz remontowy lub na inne koszty w ślad za świadczonymi usługami w ciągu roku poprzez rozliczenia wewnętrznej sprzedaży.
- decyzję w sprawie odpisywania nakładów na straty (niedobory) podejmie Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą.

Pokrycie i podział nadwyżki i niedoborów bilansowych określa § 111 Statutu..

Działalność inwestycyjna w Spółdzielni obejmuje :

1. Nakłady na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe rozliczane są według zasad określonych w przepisach prawnych w sprawie finansowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego. Zasoby mieszkaniowe podlegają umorzeniu (nie są amortyzowane).
2. Nakłady na inwestycje niemieszkalne finansowane są z własnych środków pochodzących z odpisów amortyzacyjnych i innych wolnych środków. Środki trwałe niemieszkalne podlegają amortyzacji.
3. Działalność obsługi inwestycyjnej :
Spółdzielnia może wydzielić własną działalność obsługi inwestycyjnej.
Koszty obsługi obejmują : wynagrodzenia i narzuty do wynagrodzenia, nadzór inwestorski, utrzymanie biura, czynsze, energię, opłaty pocztowe i telekomunikacyjne, opracowania ogólnodokumentacyjne itp.
Koszty obsługi inwestycyjnej obciążają nakłady inwestycji realizowanej.
Działalność obsługi inwestycyjnej może być obciążona kosztami ogólnymi Zarządu.

Rachunkowość Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość według zasad określonych w odrębnych przepisach – ustawa z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości (Dz.U. Nr 121 poz. 591; Dz.U. z 2000r. Nr 132 poz. 1186; zm. 09.11.2000r. Dz.U. Nr 76 poz. 694 z 2002r.)

Ewidencja księgową jest prowadzona według zakładowego planu kont.

Bilans Spółdzielni podlega zatwierdzeniu na Zebraniu Przedstawicieli.

W skład Regulaminu wchodzi obowiązuje druki :

- Plan - podstawowe wskaźniki finansowo – ekonomiczne działalności Spółdzielni na rok.
- Koszty jednostkowe eksploatacji, zużycia wody, wywóz śmieci, c.o. i c.w. w Spółdzielni.

Zatwierdzony został uchwałą Rady Nadzorczej **Nr 215/2005**

z dnia 19 sierpnia 2005r..

