

REGULAMIN TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZAMI

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Podstawę prawną regulaminu stanowią :
 - 1) ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r., Nr 188, poz. 1848, z późniejszymi zmianami),
 - 2) ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. , Nr 119, poz. 1116, z późniejszymi zmianami),
 - 3) ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r., Nr 76, poz. 694, z późniejszymi zmianami),
 - 4) statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie,
 - 5) przepisy prawne dotyczące opodatkowania osób fizycznych i prawnych,
 - 6) regulaminy wewnętrzne Spółdzielni.
2. Regulamin określa zasady tworzenia i wydatkowania funduszy oraz finansowania działalności statutowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie.

II. ZASADY TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZAMI SPÓŁDZIELNI

§ 2

Spółdzielnia tworzy i gospodaruje następującymi funduszami :

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy,
- 3) fundusz wkładów,
- 4) fundusz remontowy.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Działalność statutowa Spółdzielni obejmuje m.in.:
 - 1) gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, w tym :
 - a) działalność eksploatacyjną operacyjną,
 - b) pozostałe przychody i koszty operacyjne,
 - c) przychody i koszty finansowe,
 - d) zyski i straty nadzwyczajne.
 - 2) gospodarkę funduszem na remonty,
 - 3) rozliczenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

- 4) działalność inwestycyjną powiększającą mienie Spółdzielni z przeznaczeniem na odrębną własność, na najem, lokatorskie prawo do lokalu i sprzedaż lokali.
3. Spółdzielnia pokrywa swoje koszty osiąganymi przychodami. Nadwyżki przychodów nad kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi i odwrotnie przechodzą jako rozliczenie międzyokresowe na następny rok.
4. Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi.
5. Spółdzielnia w ewidencji księgowej wyodrębnia koszty ogólne utrzymania komórek organizacyjnych, obsługi Zarządu, które rozliczane są na :
 - a) działalność inwestycyjną realizowaną przez obce jednostki w stosunku do poniesionych nakładów,
 - b) działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - c) gospodarke lokalami użytkowymi,
 - d) działalność gospodarczą.
6. Wynik na działalności gospodarczej po opodatkowaniu podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie.

§ 4

1. Fundusz udziałowy :

- 1) fundusz udziałowy powstaje :
 - a) z wpłat udziałów członkowskich w wysokości określonej w statucie Spółdzielni,
 - b) z odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej.
- 2) wydatkowanie funduszu udziałowego obejmuje :
 - a) zwrot udziału po ustaniu członkostwa,
 - b) zaliczenie na pozostałe przychody operacyjne nieodebranych udziałów – po upływie 3 lat.
 - c) pokrycie straty bilansowej w przypadku działalności wynikowej.

2. Fundusz zasobowy dzieli się na fundusz finansujący środki trwałe i fundusz finansujący środki obrotowe :

- 1) fundusz finansujący środki trwałe tworzony jest :
 - a) z umorzenia kredytów na mieszkania lokatorskie,
 - b) z nieodpłatnego pozyskania zasobów mieszkaniowych,
 - c) z przeceny środków trwałych,
 - d) z równowartości spłaty kredytów na lokale mieszkalne sfinansowane wstępnie kredytem, po dokonaniu spłaty całkowitej tego kredytu w banku,
 - e) ze spłat odsetek regulaminowych przy ratalnej spłacie kwoty uzupełnienia wkładu budowlanego po przekształceniu prawa do lokalu z lokatorskiego na spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu,
 - f) z umorzeń mieszkań sfinansowanych funduszem w przypadku przeniesienia z praw lokatorskich na własność odrębną.

- 2) wydatkowanie funduszu finansującego środki trwałe obejmuje :
 - a) nieodpłatne przekazanie zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury na podstawie uchwały Zabrania Przedstawicieli,
 - b) zwrot do banku kwot z tytułu cofnięcia kredytów po przekształceniu prawa lokatorskiego na własnościowe lub uzyskania mieszkania wolnego w sensie prawnym po zwolnieniu przez członka posiadającego prawo lokatorskie oraz przeniesieniu prawa lokatorskiego na własność odrębną,
 - c) umorzenia zasobów mieszkaniowych.

- 3) fundusz finansujący środki obrotowe tworzony jest :
 - a) z wpłat wpisowego z tytułu uzyskania członkostwa,
 - b) z wpłat wkładu budowlanego z tytułu zbycia prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego uprzednio sfinansowanego środkami własnymi Spółdzielni,
 - c) z wpłat wkładu budowlanego z tytułu wartości obiektów przekazanych do adaptacji na lokale mieszkalne lub użytkowe.

- 4) wydatkowanie funduszu finansującego środki obrotowe obejmuje :
 - a) przejściowe uzupełnienie funduszu remontowego z określeniem zasad zwrotu,
 - b) pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi nie znajdujące pokrycia w najbliższym czasie w opłatach eksploatacyjnych,
 - c) zakupy inwestycyjne,
 - d) sfinansowanie nakładów inwestycyjnych na budowane lokale mieszkalne i użytkowe – na zasadach spółdzielczego prawa do lokalu – do czasu przydziału w/w lokali,
 - e) inne wydatki wg decyzji właściwych organów Spółdzielni.

Uprawnienia do dyspozycji wolnymi środkami są określone w regulaminach organów Spółdzielni (WZ, RN, Zarząd).

3. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych dzieli się na fundusz zaliczkowy wkładów mieszkaniowych i budowlanych, fundusz wkładów mieszkaniowych oraz fundusz wkładów budowlanych :

- 1) fundusz zaliczkowych wkładów mieszkaniowych i budowlanych tworzony jest z wpłat zaliczek wnoszonych w okresie budowy przez członków – przyszłych użytkowników lokali mieszkalnych lub lokali użytkowych, a także garaży.

- 2) wydatkowanie funduszu zaliczkowego wkładów mieszkaniowych i budowlanych obejmuje :
 - a) przeniesienie zaliczek na wkład mieszkaniowy lub budowlany po rozliczeniu budowy lokalu,
 - b) przeznaczenie środków zaliczkowych na pokrycie kosztów budowy lokali stanowiących odrębną własność,
 - c) zwrot zaliczek nie wykorzystanych na budowę lokali lub garaży.

- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych na mieszkania lokatorskie tworzony jest :
 - a) z wpłat wkładów mieszkaniowych przez członków,
 - b) z waloryzacji wkładów mieszkaniowych w wyniku przeszacowania wartości środków trwałych,
 - c) z waloryzacji wkładów mieszkaniowych zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, w związku z przekazaniem lokalu na rzecz Spółdzielni,

- d) z waloryzacji wkładów mieszkaniowych, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, w związku z ustaniem członkostwa, utratą prawa do lokalu i w konsekwencji opróżnieniem tego lokalu, a także w związku z przekształceniem prawa lokatorskiego na spółdzielcze własnościowe lub przeniesieniem prawa lokatorskiego na własność odrębną
 - e) z wpłat uzupełniających wkład mieszkaniowy w wypadku powiększenia lokalu mieszkalnego w wyniku adaptacji powierzchni lub pomieszczeń niemieszkalnych,
 - f) z wpłat uzupełniających wkład mieszkaniowy w wypadku modernizacji budynku.
- 4) wydatkowanie funduszu wkładów mieszkaniowych obejmuje :
- a) wypłatę wkładów mieszkaniowych zwaloryzowanych zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych po ustaniu członkostwa, utratą prawa do lokalu i w konsekwencji opróżnienie tego lokalu.
 - b) przeznaczenie wkładu mieszkaniowego na wkład budowlany, w związku z przekształceniem prawa lokatorskiego na spółdzielcze własnościowe lub przeniesieniem prawa lokatorskiego na własność odrębną.
- 5) fundusz wkładów budowlanych tworzony jest :
- a) z wpłat wkładów na mieszkania lub lokale użytkowe, a także garaże o statusie własnościowym (odrębna własność),
 - b) z waloryzacji wkładów budowlanych w wyniku przeszacowania wartości środków trwałych,
 - c) przez zaliczenie na poczet wkładu budowlanego nakładów własnych członka związanych z budową na gruncie Spółdzielni lokalu użytkowego o statusie własnościowym (odrębna własność),
 - d) z waloryzacji wkładów budowlanych, zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, w związku z przekazaniem lokalu na rzecz Spółdzielni,
 - e) z przeksięgowania dotychczas posiadanego wkładu mieszkaniowego na wkład budowlany, w związku z przekształceniem prawa lokatorskiego na odrębną własność,
 - f) z wpłat uzupełniających wkład budowlany w wypadku powiększenia lokalu mieszkalnego lub użytkowego w wyniku adaptacji powierzchni lub pomieszczeń o innym charakterze,
 - g) z wpłat uzupełniających wkład budowlany w wypadku modernizacji budynku.
- 6) wydatkowanie funduszu wkładów budowlanych obejmuje :
- a) wypłatę wkładów budowlanych, zwaloryzowanych zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, w związku z przekazaniem lokalu na rzecz Spółdzielni,
 - b) wyksięgowanie wkładów budowlanych w związku z przeniesieniem prawa do lokalu na własność odrębną,
 - c) nieodpłatne przekazanie infrastruktury zrealizowanej w ramach zadań inwestycyjnych sfinansowanych wkładami budowlanymi,
 - d) przeznaczenie na fundusz zasobowy wartości infrastruktury stanowiącej mienie Spółdzielni w związku z przeniesieniem praw własnościowych na własność odrębną.

4. Fundusz remontowy :

- 1) fundusz remontowy tworzony jest :
 - a) z odpisów na remonty od lokali mieszkalnych i użytkowych (własnościowych i odrębnej własności),
 - b) z nadwyżki z najmu lokali użytkowych według decyzji Walnego Zgromadzenia,
 - c) z odszkodowań z tytułu ubezpieczeń za szkody w zasobach mieszkaniowych,
 - d) z kar za zwłokę w usuwaniu wad,
 - e) z innych przychodów według decyzji organów Spółdzielni.

- 2) wydatkowanie funduszu remontowego obejmuje :
 - a) finansowanie kosztów remontów i modernizacji zasobów,
 - b) spłatę kredytów bankowych zaciągniętych na remonty lub modernizację zasobów,
 - c) usuwanie skutków szkód pokrywanych ze środków otrzymanych z tytułu ubezpieczeń,

Szczegółowe zasady podziału napraw obciążających Spółdzielnię oraz użytkowników określa Regulamin Rozliczeń Finansowych.

III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Jutrzenka” w Koszalinie w dniu 20.12.2010 r., Prot. Nr 5 i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.