

①

Załącznik nr 1
do uchwały nr 4/04
z dn. 8.11.2004r

Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „ZAMEK” w Ciechanowie

1. Postanowienia ogólne.

1.1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków. Działalność Spółdzielni jest finansowana:

- funduszami własnymi spółdzielni,
- wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi członków,
- przychodami ze świadczonych usług,
- innymi środkami finansowymi.

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek.

Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

1.2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów rzeczowo-finansowych określających:

- cele i zadania rzeczowe,
- wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
- źródła finansowania nakładów.

Uchwalenie tych planów należy do właściwości Rady Nadzorczej.

1.3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan uchwalony przez Zarząd Spółdzielni.

Wyboru podmiotu do badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.

Roczne sprawozdanie finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

1.4. Roczne sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta przedkładane jest do oceny Rady Nadzorczej.

1.5. Ustalenie podziału nadwyżki finansowej lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie uchwały Zebrania Przedstawicieli.

Sprawozdanie finansowe zatwierdza Zebranie Przedstawicieli.

- 1.6. Prawo do pożytków z majątku wspólnego Spółdzielni i jej działalności przysługuje każdemu członkowi spółdzielni. Zasady rozliczania tych pożytków na członków oraz sposób ich wykorzystania określa Rada Nadzorcza.
- 1.7. Prawo do pożytków z nieruchomości wspólnej przysługuje właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej. Pożytki należne Spółdzielni jako właścicielowi lokali w nieruchomości wspólnej traktowane są jako pożytki z majątku wspólnego Spółdzielni i rozliczane według zasad pkt. 1.6. Pożytki należne pozostałym właścicielom lokali w danej nieruchomości przeznacza się na pokrycie kosztów utrzymania tych lokali oraz przypadających na te lokale kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.
- 1.8. Działalność operacyjna i finansowa / w rozumieniu art. 42 ustawy o rachunkowości/ jest ewidencjonowana i rozliczana w podziale na działalności /inwestycje mieszkaniowe, gospodarka zasobami mieszkaniowymi/, z którymi wiążą się poszczególne operacje. Wynik działalności operacyjnej i finansowej związanej z inwestycjami mieszkaniowymi zwiększa koszty lub przychody działalności inwestycyjnej. Wynik działalności operacyjnej i finansowej związany z gospodarką zasobami mieszkaniowymi zwiększa koszty lub przychody tej gospodarki. Pozostały wynik działalności operacyjnej i finansowej rozlicza się jako wynik finansowy Spółdzielni /pkt. 1.5/.
- 1.9. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych przepisami powszechnie obowiązującymi.
- 1.10. Odpisów amortyzacyjnych /umorzeniowych/ dokonuje się na podstawie planu amortyzacji, określającego stawki i kwoty rocznych odpisów dla poszczególnych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych.
- 1.11. Środki finansowe, pochodzące z odpisów amortyzacyjnych naliczanych od środków trwałych, niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych, przeznacza się na spłatę kredytów inwestycyjnych związanych z tymi środkami trwałymi, ich modernizację oraz zakup nowych środków trwałych.

- 1.12. Koszty remontów środków trwałych – z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych – obciążają koszty działalności, której środki te służą. Koszty remontów o wysokiej kapitałochłonności mogą być – na podstawie decyzji Rady Nadzorczej – rozłożone w czasie, jako rozliczenia międzyokresowe.
- 1.13. Koszty włączonych do obowiązków Spółdzielni remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
Koszty modernizacji budynków, budowli i urządzeń technicznych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych przypadające na lokale:
- na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu są finansowane uzupełniającymi wpłatami członków na wkłady mieszkaniowe lub budowlane,
 - stanowiące odrębną własność są finansowane uzupełniającymi wpłatami właścicieli lokali położonych w modernizowanych budynkach,
 - wynajmowane oraz zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni są finansowane środkami finansowymi funduszu zasobowego Spółdzielni.
- 1.14. Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia /płace podstawowe, dodatki, premie, nagrody itp./ w ramach uchwalanych planów rzeczowo – finansowych /pkt 1.2/.
Zasady wynagradzania określa Zakładowy Układ Pracy Pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „ZAMEK” w Ciechanowie, ustanowiony według zasad i w trybie określonym przepisami kodeksu pracy.

2.Działalność spółdzielni.

2.1. Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:

- inwestycji,
- zarządzania nieruchomościami stanowiącymi własność spółdzielni, jak również nieruchomościami stanowiącymi własność członków spółdzielni,
- społecznym i oświatowo- kulturalnym,

2.2. Działalności wymienione w ust.2.1. prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków są rozliczane według kosztów rzeczywiście poniesionych.

2.3. Inwestycje mieszkaniowe spółdzielni są finansowane ze środków własnych wniesionych przez przyszłych użytkowników lokali, które mają być wybudowane. Realizacja inwestycji prowadzona jest z uwzględnieniem wymagań wynikających z zawartych przez Spółdzielnię umów o budowę lokali. Zaangażowanie środków własnych Spółdzielni może nastąpić jedynie na podstawie decyzji Rady Nadzorczej.

2.4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z :

- obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
- struktury organizacyjnej Spółdzielni uchwalonej przez Radę Nadzorczą,
- planów rzeczowo-finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

Wymiar opłat za używanie lokali i rozliczenia kosztów gospodarczych są dokonywane w okresach rocznych. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów w porównaniu do wcześniej zakładanych, to dokonywana jest korekta planu rzeczowo-finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wymiar opłat za używanie lokali.

Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi na koniec roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

2.5. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali określa „Regulamin rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za lokale” uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2.6. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna jest prowadzona w ramach posiadanych środków pochodzących z opłat wnoszonych przez członków za używanie lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu. Działalność ta jest również finansowana przychodami własnymi tj. opłaty indywidualne za świadczenia i usługi oraz środkami pozyskiwanymi z zewnątrz / np. dobrowolne wpłaty, dofinansowania samorządu terytorialnego/. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowo-kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń z tego tytułu określa Rada Nadzorczą.

3. Fundusze spółdzielni.

3.1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- udziałowy,
- zasobowy,
- wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- remontowy zasobów mieszkaniowych,
- świadczeń socjalnych.

Tworzenie innych funduszy jest możliwe, jeśli przewidują to przepisy ustawowe lub statut spółdzielni.

3.2. Fundusz udziałowy powstaje z wpłat udziałów członkowskich i przeznaczony jest na pokrycie strat bilansowych spółdzielni. Służy do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni. Wysokość wnoszonych przez członków do Spółdzielni udziałów nie jest waloryzowana i ich zwrotu dokonuje się w wartości nominalnej.

Dopuszcza się przejściowe wykorzystanie środków funduszu udziałowego na finansowanie bieżącej działalności spółdzielni, ale tylko w formie pożyczki wewnętrznej, na podstawie decyzji Rady Nadzorczej określającej m.in. warunki /termin spłaty, wysokość, oprocentowanie itd./ .

3.3. Fundusz zasobowy powstaje z :

- wpłat wpisowego wnoszonych przez członków,
- równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych – sfinansowanych ze środków własnych Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
- przedawnionych lub umorzonych zobowiązań Spółdzielni,
- spłaconych kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na sfinansowanie budowy lub zakupu środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych oraz spłaconych kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na budowę lokali na potrzeby własne Spółdzielni oraz lokali na wynajem,
- odpisów amortyzacyjnych środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
- nadwyżki bilansowej Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Zebrania Przedstawicieli członków,
- innych przychodów.

Fundusz zasobowy pomniejsza się o:

- równowartość środków trwałych przekazanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię,

- równowartość cofniętego Spółdzielni umorzenia kredytu,
- równowartość umorzenia środków trwałych nie podlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
- straty bilansowe Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Zebrania Przedstawicieli Członków.

Wolne środki funduszu zasobowego wykorzystywane są na zaspokojenie zapotrzebowania Spółdzielni na środki obrotowe. Zaangażowanie środków funduszu zasobowego w finansowanie kosztów budowy lub utrzymania lokali objętych tytułem spółdzielczego prawa do lokalu jest możliwe tylko w formie pożyczki wewnętrznej, na podstawie decyzji Rady Nadzorczej określającej m.in. warunki pożyczki /termin spłaty, wysokość oprocentowania/.

Zaangażowanie środków funduszu zasobowego w formie udziałów, akcji Spółdzielni w innych podmiotach gospodarczych jest możliwe, jeśli:

- przystąpienie Spółdzielni do innego podmiotu jest usankcjonowane uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków,
- kwota określona została uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków.

3.4. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych powstaje z :

- wpłat gotówkowych wnoszonych przez członków na poczet wkładów mieszkaniowych lub budowlanych wymaganych dla ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu,
- przeszacowania zasobów mieszkaniowych finansowanych wkładami mieszkaniowym,
- nakładów rzeczowych lub równowartości pracy zaliczanych członkom na poczet wymaganych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

Wielkość wymaganych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, jakie są zobowiązani wnieść członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z

tytułu wkładów, określa „Regulamin rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych” uchwalony przez Radę Nadzorczą.

3.5. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzy się z :

- odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – wysokość tych odpisów ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni,
- kwot potrąconych wykonawcom robót inwestycyjnych z tytułu kar umownych za zwłokę w wykonaniu robót lub w usunięciu wad i usterek,
- uzyskanych przez spółdzielnię odszkodowań ubezpieczeniowych z tytułu szkód w zasobach mieszkaniowych,
- różnicy między kwotą wkładów budowlanych wnoszonych przez członków przekształcających spółdzielcze lokatorskie prawa do mieszkań we własnościowe a ich zwaloryzowanymi wkładami mieszkaniowymi,
- innych środków określonych uchwałami i decyzjami organów statutowych Spółdzielni.

Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych zmniejsza się z tytułu:

- pokrycia kosztów związanych z technicznym utrzymaniem zasobów mieszkaniowych oraz prowadzonym procesem remontowo konserwacyjnym,
- sfinansowania kosztów wynikających z rozliczeń zużycia urządzeń technicznych w mieszkaniach,
- pokrycia kosztów związanych z usuwaniem szkód losowych,
- sfinansowania inwestycji wspólnego użytku nie zwiększających wartości środka trwałego.

3.6. Fundusz świadczeń socjalnych.

Zasady tworzenia i dysponowania środkami funduszu świadczeń socjalnych określają odrębne przepisy.

4.Strata bilansowa i nadwyżka bilansowa.

Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

Nadwyżkę bilansową Spółdzielnia przeznaczą na fundusz remontowy oraz na niegospodarczą działalność statutową Spółdzielni.

5.Postanowienia końcowe.

5.1.Spółdzielnia może tworzyć rezerwę na należności określone w art. 35 d ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (j.t. Dz. U. z 2002r. Nr 76, poz. 694 z p. zm.) jeśli należność ta powstała z tytułu:

- umowy najmu lokalu mieszkalnego lub użytkowego,
- umowy o dostawy i usługi.

Rezerwa na należności powstała z tytułu wynajmu lokali mieszkalnych lub użytkowych jest tworzona w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążających wynajmowane lokale użytkowe. Rezerwy na należności z tytułu umów o dostawy i usługi tworzone są w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych. Decyzje o tworzeniu rezerwy na te należności podejmuje Rada Nadzorcza, uwzględniając rzeczywistą sytuację finansową dłużników Spółdzielni i przewidywaną skuteczność postępowania egzekucyjnego.

5.2. Decyzje o uznaniu za nieściągalne od poszczególnych dłużników należności Spółdzielni z tytułów, o których mowa w ust. 5.1., podejmuje Rada Nadzorcza. Uznanie należności za nieściągalne jest równoznaczne z

jej umorzeniem w ciężar rezerwy, o której mowa w ust. 5.1., a jeśli wielkość tej rezerwy jest niższa od umorzonych należności, to różnica podlega rozliczeniu w ramach wyniku bilansowego Spółdzielni na koniec roku.

5.3. Uznanie za nieściągalne należności Spółdzielni od członków z tytułów związanych ze spółdzielczym prawem do lokalu (wymagany wkład, opłaty za używanie lokalu) stanowi podstawę do zastosowania przez Radę Nadzorczą sankcji organizacyjnych w stosunku do danego członka, przewidziane w statucie spółdzielni.

Jeśli skutek zastosowania tych sankcji ustanie spółdzielcze prawo do lokalu, to należności Spółdzielni są potrącane z kwoty wkładu związanego z lokalem, do którego ustało to prawo, a jeśli kwota wkładu jest niższa od należności Spółdzielni, to różnica podlega rozliczeniu w ramach kosztów operacyjnych.

5.4. Spółdzielnia może ograniczyć swoje roszczenia finansowe w stosunku do członka z tytułu różnicy między wymaganym wkładem budowlanym a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym, w związku z przekształceniem spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania w spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu na zasadach określonych w statucie..

Ograniczenie roszczeń finansowych Spółdzielni z tytułu wkładu budowlanego wymaganego dla danego lokalu nie może dotyczyć obciążającego dany lokal zadłużenia z tytułu kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na finansowanie kosztów budowy wraz z odsetkami oraz kwot umorzonego kredytu, które Spółdzielnia jest obowiązana zwrócić do budżetu państwa w związku z przekształceniem uprawnień lokatorskich na własnościowe.

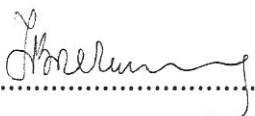
5.5. Spółdzielnia poza opłatami eksploatacyjnymi za używanie lokali spółdzielczych pobiera opłaty na pokrycie kosztów ponoszonych w związku z wykonywaniem na wniosek członka określonych czynności. Wysokość tych opłat ustalana jest na podstawie kalkulacji.

5.6. Spółdzielnia w okresie prowadzenia inwestycji mieszkaniowych i innych niż mieszkaniowe wyodrębnia zespół pracowników spółdzielni do obsługi inwestycji. Koszty obsługi inwestycji obejmują: wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia; przygotowania realizacji i nadzoru inwestycji; koszty utrzymania biura, energii elektrycznej i ciepłej; opłaty pocztowe i telekomunikacyjne i inne.

Koszty obsługi inwestycji obciążają nakłady inwestycji realizowanych.

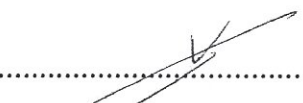
Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Zamek” w Ciechanowie w dniu 8.11.2004v..... Nr uchwały.....4....., która obowiązuje od dnia 8.11.2004v..... .

Sekretarz Rady Nadzorczej
SMLW „Zamek”



/ Zofia Brzezińska/

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
SMLW „Zamek”



/ Henryk Kuchalski/

UCHWAŁA NR ...4.../04

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Zamek” w Ciechanowie z dnia 8. listopada 2004r

w sprawie: zatwierdzenia „Regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Zamek” w Ciechanowie.

Rada Nadzorcza SML-W „Zamek” w Ciechanowie działając na podstawie § 42 pkt 12 Statutu Spółdzielni postanowiła co następuje:

§ 1

1. Zatwierdza się „Regulamin gospodarki finansowej SML-W „Zamek” w Ciechanowie” stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Uchyła się Uchwałę Rady Nadzorczej nr 12/97 z dnia 17.03.1997r.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej


.....
Z. Brzezińska

Przewodniczący Rady Nadzorczej


.....
H. Kuchalski

*Współ. korekcyjne
w hotel. cel. j. 1/86*

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-
Własnościowej "Zamek" w Ciechanowie z dnia 12.05.86 r.

w sprawie: wprowadzenia współczynników korekcyjnych

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-
Własnościowej "Zamek" w Ciechanowie działając na podstawie
§ 93 pkt 13 Statutu Spółdzielni postanawia co następuje:

§ 1.

Wprowadzić współczynnik korekcyjny stosowny^a w odniesieniu
do kosztów eksploatacji w wysokości:

parter - 0,95		parter - 0,95
I piętro - 1,15	dla budynków	I piętro - 1,05 dla budynków
II piętro - 1,05	5-kondygnacyjnych	II piętro - 1,00 3-kondygnacyjnych
III piętro - 0,95		
IV piętro - 0,90		

§ 2.

Za wykonanie niniejszej Uchwały czyni się Zarząd Spółdzielni.

§ 3.

Uchwała wchodzi w życie z dniem 1986.07.01.

Sekretarz Rady:

Zofia Brzezińska
Zofia Brzezińska

Przewodniczący Rady:

Janusz Ulatowski
Janusz Ulatowski