

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

Dział I Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych / Dz. U. z 2003r. , nr 119, poz. 1116 ze zmianami/,
- Ustawa z 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze /j.t. Dz. U. z 2003r. nr 118, poz.1848 ze zmianami/,
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokalu /Dz.U. nr 85, poz.388 ze zmianami/,
- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości /t.j. Dz.U. z 2002r. nr 76, poz. 694 ze zmianami/,
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych /Dz.U. z 2000r. nr 54, poz. 654 – tekst jednolity z późn. zmianami/,
- Statut Spółdzielni.

Dział II Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków. Działalność Spółdzielni jest finansowana:
 - 1.1. funduszami tworzonymi w Spółdzielni,
 - 1.2. przychodami ze świadczonych usług,
 - 1.3. innymi środkami finansowymi.

2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej, właścicieli lokali oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, jeżeli kredyt zaciągnięty jest na potrzeby danej nieruchomości.

§ 2

- 1.2. przychody i koszty gospodarki lokalami użytkowymi własnymi i częściami wspólnymi danej nieruchomości, terenami dzierżawionymi, reklamami oraz wynik na pozostałej działalności operacyjnej i finansowej.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie eksploatacji i utrzymania nieruchomości określonych postanowieniami art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Różnica między kosztami i przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym danej nieruchomości. Na pozostałej działalności ustalany jest dochód lub strata. Dochód podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
5. Ustalony zgodnie z ust. 1 – 4 wynik dzieli się na:
 - 5.1. wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, prezentowany jest w porównawczym rachunku zysków i strat jako zmiana stanu produktów a w bilansie występuje po stronie aktywów lub pasywów jako rozliczenia międzyokresowe.
 - 5.2. wynik finansowy na pozostałych rodzajach działalności prowadzonych przez Spółdzielnię prezentowany jest w rachunku zysków i strat jako zysk/strata netto, a w bilansie występuje jako zysk/strata netto w kapitale własnym.

§ 6

Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych przepisami powszechnie obowiązującymi.

§ 7

1. Odpisów amortyzacyjnych /umorzeniowych/ dokonuje się na podstawie planu amortyzacji, określającego stawki i kwoty rocznych odpisów dla poszczególnych środków trwałych, wartości

Dział III Działalność Spółdzielni

§ 9

1. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie ze statutem w zakresie:
 - 1.1. obsługi nieruchomości na własny rachunek,
 - 1.2. zagospodarowania i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek,
 - 1.3. kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek,
 - 1.4. wynajmu i zarządzania nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
2. Działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi na rzecz członków i osób niebędących członkami z zastrzeżeniem art.5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest rozliczana według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.
3. Rodzaje działalności, które prowadzone są w celu osiągnięcia dochodu, ewidencjonuje się odrębnie ich koszty i przychody.

§ 10

1. Osobno wyodrębnia się ewidencję przychodów i kosztów dla:
 - 1.1. lokali mieszkalnych,
 - 1.2. lokali użytkowych własnościowych
 - 1.3. garaży,
 - 1.4. lokali w najmie,
 - 1.5. dzierżawy terenu,
 - 1.6. reklamy,
 - 1.7. mienia Spółdzielni.
2. W ewidencji i rozliczeniach wyodrębnia się koszty ogólne Spółdzielni.
3. Podziału kosztów ogólnych Spółdzielni dokonuje się według struktury przychodów poszczególnych rodzajów działalności, z wyłączeniem działalności operacyjnej i finansowej, a następnie kluczem podziału wg m² powierzchni odnosi się na poszczególne nieruchomości.

§ 11

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

- 1.3. wkładów mieszkaniowych,
 - 1.4. wkładów budowlanych,
 - 1.5. remontowy,
 - 1.6. zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Tworzenie innych funduszy jest możliwe, jeśli przewidują to przepisy ustawowe lub statut Spółdzielni.

§ 14

Fundusz udziałowy

1. Fundusz udziałowy tworzony jest z wpłat udziałów członków.
2. Fundusz udziałowy może ulec pomniejszeniu z tytułu:
 - 2.1. zwrotu udziałów byłym członkom,
 - 2.2. pokrycia strat bilansowych Spółdzielni.
3. Fundusz udziałowy jest funduszem podstawowym, angażowanym do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni.
4. Wysokość wnoszonych przez członków do Spółdzielni udziałów nie jest waloryzowana i ich zwrotu dokonuje się w wartości nominalnej.

§ 15

Fundusz zasobowy

1. Fundusz zasobowy powstaje z:
 - 1.1. wpłat wpisowego wnoszonych przez członków,
 - 1.2. równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych – sfinansowanych ze środków własnych Spółdzielni lub otrzymanych nieodpłatnie,
 - 1.3. przedawnionych lub umorzonych zobowiązań Spółdzielni,
 - 1.4. spłaconych kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na zakup środków trwałych nie zaliczonych do zasobów mieszkaniowych,
 - 1.5. nadwyżki bilansowej Spółdzielni w kwotach określonych uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - 1.6. innych przychodów.
2. Fundusz zasobowy pomniejsza się o:
 - 2.1. równowartość środków trwałych nie mieszkalnych sfinansowanych funduszem zasobowym przekazanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię,
 - 2.2. straty bilansowe Spółdzielni w kwotach określonych uchwałą

umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

§ 18

Fundusz wkładów budowlanych

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:
 - 1.1. wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni,
 - 1.2. waloryzowanego wkładu mieszkaniowego przenoszonego w związku z przekształceniem prawa do lokalu,
 - 1.3. waloryzacji wkładów budowlanych w związku ze zdaniem lokalu Spółdzielni,
 - 1.4. aktualizacji wartości środków trwałych wg powszechnie obowiązujących przepisów.
2. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - 2.1. zwrotu wkładów budowlanych,
 - 2.2. zaliczenia wkładu budowlanego na poczet wymagalnych zobowiązań członka,
 - 2.3. należnych lecz nie wniesionych przez członka wkładów budowlanych z tytułu spłat ratalnych,
 - 2.4. uznania skutków zmniejszenia wartości lokali w wyniku zmniejszenia ich wartości rynkowej,
 - 2.5. przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na prawo odrębnej własności,
 - 2.6. umorzenia wkładu budowlanego zasobów mieszkaniowych nie podlegających amortyzacji i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji.

§ 19

Fundusz remontowy

1. Obowiązek tworzenia odpisu na fundusz remontowy wynika z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Celem tworzenia tego funduszu jest zabezpieczenie środków finansowych na utrzymanie zasobów w należyтым stanie technicznym.
3. Fundusz remontowy tworzy się z:
 - 3.1. odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – wysokość tych odpisów ustala Rada Nadzorcza,
 - 3.2. kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych,

11. Dla celów analiz i właściwej gospodarki funduszem po stronie przychodów i rozchodów prowadzi się ewidencję analityczną zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni planem kont.
12. W celu zabezpieczenia niezbędnych informacji do właściwego zarządzania, ustalania wysokości odpisów i opłat jak również planowania prowadzi się ewidencję szczegółową.
13. Ewidencja ta uwzględnia podział przychodów i rozchodów na poszczególne nieruchomości.
14. Niewykorzystane w ciągu roku środki funduszu przechodzą na rok następny.

§ 21

Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych

Zasady tworzenia i dysponowania środkami Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych określa Ustawa z dn. 04.03.1994r. /Dz.U. nr 70 poz. 335 z 1996r z późniejszymi zmianami/ oraz Regulamin uzgodniony ze związkami zawodowymi a zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.


Dział V Uregulowania w zakresie należności

§ 22

1. Nie dokonuje się odpisów aktualizujących na należności posiadające zabezpieczenie tj. należności w opłatach za mieszkanie do wysokości wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
2. Wartość należności podlega aktualizacji z uwzględnieniem stopnia prawdopodobieństwa ich zapłaty na zasadzie dokonania odpisów aktualizujących ich wartość w następujących przypadkach:
 - a/ posiadania należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub upadłości – do wysokości nie objętych gwarancją lub innym zabezpieczeniem, zgłoszonej likwidatorowi lub sędziemu komisarzowi w postępowaniu upadłościowym,
 - b/ posiadania należności od dłużników, co do których oddalony został wniosek o ogłoszenie upadłości, a majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego w pełnej wysokości należności,
 - c/ dysponowania należnościami kwestionowanymi przez dłużników lub gdy dłużnicy zalegają z ich zapłatą, natomiast ocena sytuacji majątkowej i

3. Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „zAMEK” w Ciechanowie przyjęty Uchwałą Nr 4/04 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „ZAMEK” w dniu 08 listopada 2004r. utracił moc obowiązującą.

Sekretarz Rady Nadzorczej:


.....

Przewodniczący Rady Nadzorczej:


.....

UCHWAŁA NR 2/2010

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Zamek” w Ciechanowie z dnia 15 lutego 2010r

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. Uchyla się Uchwałę Rady Nadzorczej nr 4/04 z dnia 8 listopada 2004r .

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz Rady Nadzorczej

.....
/ Jan Pietras/

Przewodniczący Rady Nadzorczej

.....
/ Jerzy Kieczmer/