

Regulamin Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu

Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U.z 2003r. Nr 188 poz.1848 z późn.zm.),
2. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.),w skrócie - usm,
3. Ustawa z 29 września 1994r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2009r. Nr 152, poz. 1223),
4. Ustawa z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2011. Nr 74, poz.397), w skrócie - uopdp,
5. Ustawa z dnia 4 marca 1994r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (tekst jednolity Dz. U.z 1996r. Nr 70, poz. 335 z późn.zm.),
6. Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2005r. Nr 31, poz.266 z późn.zm.),
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu,
8. Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem”w Elblągu.

Rozdział I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków. Działalność Spółdzielni jest finansowana:
 - 1.1. funduszami własnymi Spółdzielni,
 - 1.2. przychodami ze świadczonych usług,
 - 1.3. innymi środkami finansowymi.
2. Zakres przedmiotowy działalności Spółdzielni określa Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu.
3. Bieżąca działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów rzeczowo-finansowych określających:
 - 1.1. cele i zadania rzeczowe,
 - 1.2. wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
 - 1.3. źródła finansowania.
2. Uchwalanie planów gospodarczo - finansowych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej należy do właściwości Rady Nadzorczej.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z

powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określają przyjęte przez Zarząd Spółdzielni zasady (polityki) prowadzenia rachunkowości w Spółdzielni.

2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych Ustawą o rachunkowości oraz Ustawą - Prawo spółdzielcze.
3. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza, a z wybranym podmiotem umowę zawiera Zarząd Spółdzielni.
4. Roczne sprawozdanie finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta wykląda się w lokalu Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania z nim.
5. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni oraz dokonuje podziału nadwyżki bilansowej lub ustala sposób pokrycia straty bilansowej.

§ 4

1. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się według stawek określonych przez Zarząd dla poszczególnych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz zasad polityki rachunkowości z uwzględnieniem przepisów powszechnie obowiązujących.
2. Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych stanowi plan amortyzacji sporządzony na pierwszy dzień roku obrotowego, określający stawki i kwoty rocznych odpisów poszczególnych środków trwałych.
3. Spółdzielcze zasoby mieszkaniowe nie podlegają amortyzacji. Na podstawie art.6 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podlegają umorzeniu w ciężar funduszy, którymi zostały sfinansowane.

Rozdział II. Działalność Spółdzielni, ustalanie i rozliczanie wyniku finansowego

§ 5

1. Spółdzielnia prowadzi działalność:
 - 1.1. inwestycyjną,
 - 1.2. zarządza nieruchomościami mieszkaniowymi, w tym gospodarką mediami,
 - 1.3. społeczną, oświatową i kulturalną,
 - 1.4. inną niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi (najem lokali użytkowych, dzierżawa, pozostała działalność operacyjna i finansowa).
2. Działalności wymienione w pkt 1.1. i 1.2. prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków są rozliczane z członkami według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.
3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
 - 3.1. obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
 - 3.2. struktury organizacyjnej Spółdzielni uchwalonej przez Radę Nadzorczą,
 - 3.3. planów rzeczowo - finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 3.4. zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
4. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa

odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

5. Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia w ramach uchwalanych planów rzeczowo-finansowych. Zasady wynagradzania pracowników określa zakładowy regulamin wynagradzania (Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy), zasady wynagradzania Głównego Księgowego określa Zarząd, zasady wynagradzania członków Zarządu - Rada Nadzorcza według zasad i w trybie przewidzianym przepisami Kodeksu Pracy.

§ 6

1. Działalność inwestycyjna w Spółdzielni finansowa jest w oparciu o art.18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w części dotyczącej budowy:
 - 1.1. lokali mieszkalnych poprzez wniesienie przez członków wkładów mieszkaniowych w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na lokale,
 - 1.2. pozostałych, ze środków własnych Spółdzielni.
2. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu założeń organizacyjno- finansowych przez Radę Nadzorczą.
3. Założenia organizacyjno - finansowe inwestycji powinny określać w szczególności:
 - 3.1. krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali,
 - 3.2. standard techniczny i funkcjonalno- użytkowy budynków i lokali,
 - 3.3. źródła finansowania inwestycji,
 - 3.4. organizację procesu inwestycyjnego.
4. Plan rzeczowo- finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz Regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztów budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.
5. Koszty obsługi inwestycyjnej obciążają nakłady inwestycji realizowanej.
6. Działalność obsługi inwestycji rozliczana jest według faktycznie poniesionych kosztów wynikających z preliminarza wydatków na inwestycje

§ 7

1. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu zużycia:
 - 1.1. energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody (co i cw),
 - 1.2. wody i odprowadzenia ścieków,
 - 1.3. gazu.
2. Wynik gospodarki mediami podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali - odbiorcami mediów. Wynik ten na koniec roku przenosi się do rozliczenia na rozliczenia przyszłych okresów kosztów lub przychodów.
3. Różnice powstałe między pobranymi zaliczkami a rzeczywistymi kosztami zużycia mediów podlegają zwrotowi lub dopłacie, w zależności od tego czy wykazują nadwyżkę opłat zaliczkowych na poniesionych kosztach (zwrot), czy nadwyżkę kosztów nad opłatami zaliczkowymi (dopłata).
4. Szczegółowe zasady rozliczeń energii cieplnej określa Regulamin indywidualnego rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej na potrzeby ogrzewania oraz podgrzania wody do mieszkań w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem”

§ 8

1. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
 - 1.1. programu tej działalności uchwalonego przez Radę Nadzorczą,

- 1.2. planów rzeczowo-finansowych.
2. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna jest finansowana w oparciu o art.4 ust. 5, art.5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 174 ust.1 Statutu Spółdzielni, zgodnie z którymi:
 - 2.1. członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
 - 2.2. właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności.
3. Działalność może być finansowana z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej.
4. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna finansowana jest z:
 - 4.1. wpłat wnoszonych przez członków zgodnie ze statutem,
 - 4.2. wpłat z tyt. częściowo odpłatnych form działalności organizowanej przez Osiedlowy Zespół Społeczno- Kulturalny,
 - 4.3. wpływów z odpłatnego korzystania z wyposażenia pomieszczeń OZSK,
 - 4.4. wpłat od darczyńców,
 - 4.5. wpłat najemców lokali użytkowych,
 - 4.6. wpłat osób nie będących członkami na podstawie odrębnych umów,
 - 4.7. innych wpłat.
5. Ze środków pozyskanych na działalność społeczną, oświatową i kulturalną finansowane są:
 - 5.1. środowiskowe imprezy, akcje i wyjazdy służące zaspokojeniu potrzeb członków Spółdzielni i ich rodzin,
 - 5.2. koszty utrzymania obiektu i koszty zatrudnionych pracowników do prowadzenia tej działalności,
 - 5.3. działalność zespołów, sekcji i klubów zainteresowań,
 - 5.4. inne przedsięwzięcia o charakterze społeczno - kulturalnym na rzecz członków i ich rodzin.

§ 9

1. Spółdzielnia, na podstawie prowadzonej ewidencji dokonanych przez nią operacji w zakresie kosztów i przychodów ustala:
 - 1.1. wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości,
 - 1.2. wynik gospodarki mediami (energia cieplna, woda i odprowadzenie ścieków, zużycia gazu),
 - 1.3. wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.
2. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości, która to różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji utrzymania nieruchomości w roku następnym zgodnie z art.6 ust.1 usm, jako działalność zwolnioną od podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art.17 ust.1 pkt 44 uopodp.
3. Wynik, jaki uzyskuje Spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości powstaje jako suma wyników z poszczególnych nieruchomości i w takim samym układzie jest prezentowany w „rachunku zysków i strat” jako „zmiana stanu produktów”. Wynik ten rozlicza się zgodnie z art.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (usm), jako:

- 3.1. nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, jako koszty zwiększające koszty roku następnego,
- 3.2. nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, jako koszty zwiększające przychody roku następnego.

§ 10

Wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest różnicą pomiędzy przychodami a kosztami tej działalności. i podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych na podstawie art.17 ust.1 pkt 44 uopodop.

W grupie przychodów działalności gospodarczej rozróżniamy:

1. Pożytki i inne przychody, uzyskane z części wspólnej nieruchomości, którą stanowią grunty oraz ich części i urządzenia służące do wspólnego użytku wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, są to w szczególności:
 - 1.1. przychody z wynajmowania powierzchni na reklamy (ściany budynków, dachu, itp.),
 - 1.2. dzierżawy gruntów pod działalność usługową (dotyczy gruntu w obrębie wydzielonej nieruchomości),
 - 1.3. najem pomieszczeń dodatkowych,
 - 1.4. najem miejsc na dachu na anteny telefonii komórkowej, satelitarnej, itp.,
 - 1.5. inne pożytki.

Ewidencję pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości.

Dochód z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej w ciągu roku obrotowego zaliczkowo przenosi się na fundusz remontowy nieruchomości, na koniec roku obrotowego pod datą 31 grudnia dokonuje się rozliczenia przychodów z pożytków z faktycznie poniesionymi wydatkami.

Przeznaczenie dochodu na fundusz remontowy nieruchomości umożliwia partycypowanie w tym dochodzie wszystkim użytkownikom lokali w danej nieruchomości stosownie do posiadanych udziałów.

Suma pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej, pomniejszona o poniesione koszty i podatek dochodowy od osób prawnych, nie stanowi nadwyżki bilansowej Spółdzielni i nie podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

2. Pożytki i inne przychody uzyskane z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, a w szczególności z tytułu:

- najmu lokali użytkowych i garaży,
- najmu wolnych pomieszczeń w budynkach mieszkalnych i administracyjnych,
- dzierżawy gruntów stanowiących mienie Spółdzielni,
- udostępnienia ścian budynków oraz dachów dla potrzeb reklam (dot. budynków stanowiących mienie Spółdzielni z wyłączeniem budynków zajętych na własne potrzeby Spółdzielni),
- świadczonych odpłatnie usług na rzecz członków, właścicieli i najemców.

- 2.1. pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni (zysk brutto) i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającemu opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

- 2.2. po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego podlegają podziałowi przez Walne Zgromadzenie.

3. Prawo do korzystania z pożytków i innych przychodów z własnej działalności Spółdzielni przysługuje wyłącznie członkom Spółdzielni. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa się w planach gospodarczo-finansowych Spółdzielni zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 11

1. Na wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi składają się również:
 - 1.1. wynik z pozostałej działalności operacyjnej,
 - 1.2. wynik z operacji finansowych.
2. Do pozostałych kosztów operacyjnych Spółdzielnia zalicza między innymi:
 - 2.1. utworzone rezerwy na koszty sądowe i komornicze,
 - 2.2. kary, odszkodowania wypłacone, kary- (w oparciu o wyroki sądowe),
 - 2.3. zaniechane inwestycje,
 - 2.4. aktualizację należności,
 - 2.5. wartość nieumorzoną środków trwałych przy sprzedaży, likwidacji, itp.,
 - 2.6. darowizny (nieodpłatnie przekazane środki trwałe, materiały, itp.),
 - 2.7. odpisanie należności przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych.
3. Do pozostałych przychodów operacyjnych Spółdzielnia zalicza między innymi:
 - 3.1. rozwiązanie rezerw na zwrot kosztów sądowych i komorniczych,
 - 3.2. odszkodowania otrzymane,
 - 3.3. sprzedaż środków trwałych,
 - 3.4. otrzymane darowizny,
 - 3.5. inne przychody otrzymane sporadycznie,
 - 3.6. odpisanie zobowiązań przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych.
4. Wynik pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni. Zwolnieniu podlega dochód dotyczący zasobów mieszkaniowych zgodnie z art.17 ust.1 pkt 44 uopdop.
5. Przychody finansowe Spółdzielni stanowią w szczególności:
 - 5.1. otrzymane odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat za lokale,
 - 5.2. otrzymane odsetki od oprocentowanych rachunków bankowych,
 - 5.3. otrzymane odsetki z oprocentowania lokat bankowych,
 - 5.4. inne według art.42 ust.3 ustawy o rachunkowości.
6. Koszty finansowe Spółdzielni stanowią w szczególności:
 - 6.1. zapłacone odsetki dla dostawców za nieterminowe zapłaty faktur,
 - 6.2. odsetki budżetowe,
 - 6.3. inne według art.42 ust.3 ustawy o rachunkowości.
7. Wynik operacji finansowych stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni.

§ 12

1. W wyniku działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi rozróżniamy również wynik ze zdarzeń nadzwyczajnych.
2. Straty i zyski nadzwyczajne powstają na skutek zdarzeń trudnych do przewidzenia, poza działalnością operacyjną i niezwiązane z ogólnym ryzykiem jej prowadzenia.
W Spółdzielni mogą stanowić otrzymane odszkodowania za straty powstałe na skutek zdarzeń losowych lub straty powstałe w wyniku burzy, kradzieży, itp.,
3. Wynik strat i zysków nadzwyczajnych stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni.

§ 13

1. Wynik finansowy Spółdzielni na działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi prezentowany jest w rachunku zysków i strat jako zysk (strata) netto, a w bilansie występuje jako zysk (strata) netto w kapitale własnym.
2. Klasyfikacja nadwyżek i niedoborów do celów podatku dochodowego od osób prawnych jest dokonywana na podstawie uopodop z uwzględnieniem urzędowych wyjaśnień Ministra Finansów i Izby Skarbowych.

Rozdział III. Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego

§ 14

1. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie na podstawie przepisów art.38 § 1 pkt.4 Ustawy - Prawo spółdzielcze i § 40 pkt.2 Statutu Spółdzielni łącznie z zatwierdzeniem wyniku:
 - 1.1. 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 rozliczenia międzyokresowe kosztów lub przychodów na podstawie przepisów art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych po potrąceniu należnego podatku dochodowego od osób prawnych;
 - 1.2. na innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi określonej w art.1 ust.6 ustawy z 12.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Wynik tej działalności stanowiący zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową Spółdzielni.
3. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia według przepisów art.76 Ustawy- Prawo spółdzielcze.
Nadwyżkę bilansową, zgodnie z art.77 Ustawy - Prawo spółdzielcze, przeznacza się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.
4. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia na podstawie § 40 pkt.5 Statutu Spółdzielni należy również podejmowanie uchwał w przedmiocie sposobu pokrycia straty bilansowej zgodnie z art.90 Ustawy - Prawo spółdzielcze. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

Rozdział IV. Tworzenie funduszy zasadniczych i ich wydatkowanie

§ 15

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1.1. udziałowy,
 - 1.2. zasobowy,
 - 1.3. wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 1.4. remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 1.5. zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Tworzenie innych funduszy jest możliwe, jeśli przewidują to przepisy ustawowe lub statut

Spółdzielni.

3. Fundusz udziałowy, fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych to fundusze własne członków Spółdzielni i osób nie będących członkami Spółdzielni, które podlegają zwrotowi przy wystąpieniu ze Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami Statutu Spółdzielni i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Fundusze wymienione w p.pkt. 1.1. - 1.3. to fundusze podstawowe Spółdzielni (wykazywane w pasywach bilansu w pozycji A.I.).

Fundusz udziałowy

§ 16

1. Fundusz udziałowy stanowi równowartość wniesionych przez członków Spółdzielni. Zasady tworzenia i wykorzystania funduszu udziałowego określa Statut Spółdzielni. Wysokość udziału określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
2. Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:
 - 2.1. zwrotu udziału byłym członkom w terminie ustalonym w Statucie Spółdzielni,
 - 2.2. przeznaczenia funduszu na pokrycie straty bilansowej, w części przekraczającej fundusz zasobowy,
 - 2.3. przedawnienia udziałów.

Fundusz zasobowy

§ 17

1. Fundusz zasobowy tworzy się z :
 - 1.1. wpłat wpisowego wnoszonych przez członków w wysokości określonej Statutem Spółdzielni,
 - 1.2. równowartości przejętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych prawnych – sfinansowanych ze środków własnych Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
 - 1.3. spłaconych kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na sfinansowanie budowy lub zakupu środków trwałych niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych oraz spłaconych kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na budowę lokali na potrzeby własne Spółdzielni oraz lokali na wynajem,
 - 1.4. przeniesienia skutków rewaloryzacji (przeszacowania) środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię,
 - 1.5. umorzeń kredytu lokatorskiego,
 - 1.6. nadwyżek bilansowych Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,
 - 1.7. pozostałych zwiększeń.
2. Fundusz zasobowy pomniejsza się o:
 - 2.1. równowartość środków trwałych przekazywanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię,
 - 2.2. równowartość cofniętego Spółdzielni umorzenia kredytu,
 - 2.3. równowartość umorzenia środków trwałych niepodlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
 - 2.4. zwrotu umorzeń do banku w kwocie nominalnej w przypadku przekształcenia prawa do mieszkania w odrębną własność,
 - 2.5. pokrycie straty bilansowej Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,
 - 2.6. przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności w części sfinansowanej funduszem zasobowym,

- 2.7. zmniejszenie wartości gruntów własnych w związku z przekształceniem na własność odrębną spółdzielczych lokatorskich lub własnościowych praw do lokali (wartość gruntu wyliczona wielkością udziału lokalu w nieruchomości),
- 2.8. finansowanie budowy lokali stanowiących mienie Spółdzielni,
- 2.9. inne wydatki według decyzji organów samorządowych Spółdzielni (Walne Zgromadzenia).
3. Wolne środki funduszu zasobowego wykorzystywane są na zaspokojenie zapotrzebowania Spółdzielni na środki obrotowe.
4. Zaangażowanie środków funduszu zasobowego w finansowanie kosztów budowy, remontów 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).
5. Zaangażowanie środków funduszu zasobowego w formie udziałów (akcji) Spółdzielni w innych podmiotach gospodarczych jest możliwe, jeśli:
 - 5.1. przystąpienie Spółdzielni do innego podmiotu jest usankcjonowane uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - 5.2. kwota zaangażowania określona została uchwałą Walnego Zgromadzenia.
6. Jeśli posiadane przez Spółdzielnię środki funduszu udziałowego i zasobowego są większe od bieżących potrzeb związanych z działalnością Spółdzielni, to nadwyżki te są wykorzystane na:
 - lokaty terminowe w banku
 - zakup obligacji skarbu państwa
 - inne formy lokat kapitałowychO sposobie wykorzystania nadwyżek środków funduszu udziałowego i zasobowego decyduje Zarząd Spółdzielni.

Fundusz wkładów mieszkaniowych

§ 18

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych powstaje z:
 - 1.1. wpłat gotówkowych wnoszonych przez członków na poczet wkładów mieszkaniowych lub budowlanych wymaganych dla ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu,
 - 1.2. spłaty należnych rat kredytu zaciągniętego na sfinansowanie budowy mieszkań lokatorskich,
 - 1.3. waloryzacji wkładów mieszkaniowych w wyniku przeceny (aktualizacji) wartości zasobów mieszkaniowych,
 - 1.4. Waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokali.
2. Wielkość wymaganych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, jakie są zobowiązani wносить członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tyt. wkładów, określają odrębne przepisy.
3. Środki funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych są gromadzone na odrębnym rachunku bankowym i mogą być wykorzystane tylko na finansowanie kosztów budowy lokali dla członków, którzy je wnieśli.
4. Jeżeli wnoszone przez członków wpłaty na poczet wymaganych wkładów mieszkaniowymi lub budowlanych przewyższają bieżąco ponoszone przez Spółdzielnię koszty inwestycji i możliwe jest wykorzystanie tych nadwyżek jako lokat terminowych w banku, to oprocentowanie od tych lokat jest zapisywane na dobro wkładów członków, którzy wnieśli wkłady z nadwyżką.

5. Fundusze wkładów mieszkaniowych ulegają zmniejszeniu z tytułu:
 - 5.1. wypłaty zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu praw do lokali według wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa,
 - 5.2. przeniesienia wkładu mieszkaniowego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu lokatorskiego, własnościowego prawa do lokalu w na prawo odrębnej własności,
 - 5.3. umorzenia wkładów mieszkaniowych i własnościowych i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

Fundusz remontowy na remonty zasobów mieszkaniowych

§ 19

1. Obowiązek tworzenia odpisu na funduszu remontowy wynika z art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemców lokali oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego, które zobowiązane są do opłacania odszkodowania zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Celem tworzenia funduszu na remonty jest zabezpieczenie środków finansowych na pokrycie kosztów remontów do których jest zobowiązana Spółdzielnia i utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym.
4. Koszty remontów lokali użytkowych, nie sfinansowanych wkładami budowlanymi oraz innych obiektów i budynków nie zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, finansowane są bezpośrednio w ciężar kosztów eksploatacji tych nieruchomości.
5. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu na remonty prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.
6. Wysokość odpisu na fundusz na remonty uchwała Zarząd Spółdzielni, w oparciu o opinię Rady Nadzorczej, na podstawie rocznego planu rzeczowo - finansowego remontów. Wysokość stawek odpisów na fundusz na remonty powinna uwzględniać:
 - 6.1. faktyczne potrzeby remontowe, które są określone w corocznych planach rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą
 - 6.2. stan środków funduszu z roku poprzedniego.
7. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzy się z:
 - 7.1. odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
 - 7.2. kwot potrąconych wykonawcom robót inwestycyjnych z tytułu wad i usterek,
 - 7.3. uzyskanych przez Spółdzielnię odszkodowań ubezpieczeniowych z tytułu szkód w zasobach mieszkaniowych, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - 7.4. z przeniesienia wolnych środków funduszu zasobowego na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 7.5. innych środków na dofinansowanie remontów określonych odrębnymi przepisami.
8. Środki funduszu mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie zaliczonych do obowiązków Spółdzielni remontów zasobów mieszkaniowych – budynków, budowli i urządzeń technicznych związanych z budynkami, a także mienia Spółdzielni.

Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

§ 20

Zasady tworzenia i dysponowania środkami Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych określają art.3 i 4 ustawy z dnia 04 marca 1994r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Dz.U. z 1996r. Nr 70, poz.335 z późniejszymi zmianami), § 1 Rozporządzenia z 14 marca 1994r. w sprawie sposobu ustalania przeciętnej liczby zatrudnionych w celu naliczania odpisu na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych (Dz. U. Nr 43, poz.168 z późn. zmianami) oraz Regulamin zakładowego funduszu świadczeń socjalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu” zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

Rozdział V. Postanowienia końcowe

§ 21

- 1.Traci moc Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 23.03.2006 roku.
2. Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr31/2011..... z dnia27.10.....2011 roku.

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
» NAD JAREM « w Elblągu

Uchwała nr³¹/2011

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu
z dnia 27 października 2011 roku.

w sprawie: uchwalenia „Regulaminu Gospodarki Finansowej Spółdzielni
Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu”.

Rada Nadzorcza stosownie do postanowień § 45 ust. 1 pkt 33 Statutu
uchwala przedstawiony przez Zarząd „Regulamin Gospodarki Finansowej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Nad Jarem” w Elblągu”.
Treść jednolita w/w Regulaminu stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

Za uchwaleniem głosowało -⁹..... członków Rady
Przeciw głosowało -⁰..... członków Rady
Wstrzymało się od głosu -⁰..... członków Rady

Sekretarz Rady

.....
Wiktorja Szypulewska

Przewodniczący Rady

.....
Tadeusz Machiński

Zastrzeżeń formalno-prawnych
nie wnoszę
.....
RADCA PRAWNY
Tadeusz Wilk