

REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ S.M. "OSIEDLE MŁODYCH" W GORLICACH

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 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.

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.

1.3. Spółdzielnia prowadzi księgi rachunkowe, sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady i sposób ewidencji księgowej określa polityka rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzonym przez zarząd spółdzielni.

1.4. Roczne sprawozdania finansowe spółdzielni podlegają badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo spółdzielcze.

Roczne sprawozdania finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta (jeżeli było przez niego badane) wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom spółdzielni zapoznania się z nimi.

1.5. Ustalenie podziału wyniku finansowego następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

1.6. Działalność operacyjna i finansowa (w rozumieniu określonym 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. Wynik na pozostałej działalności rozlicza się jako wynik finansowy spółdzielni.

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

1.8. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się na podstawie planu amortyzacji, określającego stawki i kwoty rocznych odpisów dla poszczególnych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych.

1.9. Koszty remontów środków trwałych – z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych obciążają koszty tej działalności, której te koszty służą.

Koszty remontów o wysokiej kapitałochłonności mogą być rozłożone w czasie, jako rozliczenia międzyokresowe.

1.10. Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia w ramach uchwalanych przez Radę Nadzorczą planów rzeczowo-finansowych.

Zasady wynagradzania pracowników określa zakładowy regulamin wynagradzania ustanawiany według zasad i w trybie określonym przepisami Kodeksu pracy i zaopiniowany przez upoważnionych członków Rady Nadzorczej.

2. Działalność Spółdzielni.

2.1. Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie określonym w statucie.

2.2. Podziału kosztów zarządu i administracji ogólnej dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej.

2.3. Inwestycje mieszkaniowe spółdzielni są prowadzone z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

- zasad organizacyjno -finansowych poszczególnych przedsięwzięć, uchwalonych przez statutowo uprawniony organ spółdzielni,
- zezwolenia na budowę uzyskanego zgodnie z przepisami Prawa budowlanego,
- zasad rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali, uchwalany przez statutowo uprawniony organ spółdzielni.

Finansowanie inwestycji może odbywać się ze środków przyszłych członków Spółdzielni lub kredytu.

Angażowanie środków własnych spółdzielni na finansowanie kosztów inwestycji mieszkaniowych nie związanych z lokalami, które mają służyć potrzebom własnym Spółdzielni, jest możliwe tylko w formie pożyczki wewnętrznej, na podstawie decyzji Rady Nadzorczej określającej m.in. warunki pożyczki (termin spłaty, wysokość oprocentowania).

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,

- zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

Wymiar opłat za użytkowanie lokali oraz rozliczenia kosztów gospodarki są dokonywane w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi. Jeśli jednak w ciągu roku następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów, w porównaniu do wcześniej zakładanych, to dokonywana jest korekta wymiaru 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.

3. Fundusze.

3.1. Spółdzielnia może tworzyć i gospodarować następującymi funduszami:

- A) udziałowym,
- B) zasobowym,
- C) fundusz wkładów mieszkaniowych na mieszkania lokatorskie i fundusz wkładów budowlanych na mieszkania własnościowe,
- D) aktualizacji środków trwałych nie należących do budynków mieszkalnych,
- E) remontowym,
- F) inne fundusze tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
- G) zakładowym funduszem świadczeń socjalnych,

A. Fundusz udziałowy.

1. Tworzy się z tytułu:

- a) wpłat udziałów przez członków w wysokościach określonych w statucie Spółdzielni;

2. Wydatkowanie funduszu:

- a) zwrot udziałów po ustaniu członkostwa w wartościach nominalnych,
- b) pokrycie strat bilansowych.

Fundusz udziałowy służy do finansowania bieżącej działalności oraz może być przeznaczony na pokrycie straty bilansowej.

B. Fundusz zasobowy.

W ramach funduszu zasobowego wyodrębnia się:

Fundusz zasobowy – służący do finansowania majątku oraz bieżącej działalności Spółdzielni.

1. Fundusz ten tworzony jest z:

- a) wpłat wpisowego przez członków,
- b) wpłat dokonywanych przez członków w celu sfinansowania inwestycji wspólnego użytku takich jak: budowle, obiekty i urządzenia, zagospodarowania terenów przeznaczone do wspólnego celu członkom Spółdzielni,

- c) kwot wartości prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- d) dotacji, dofinansowania, darowizn oraz dopłaty do prowadzonej przez Spółdzielnię działalności statutowej, a także nieodpłatnego przejęcia środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
- e) przedawnionych udziałów,
- f) innych wpływów według decyzji organów samorządowych Spółdzielni.

2. Fundusz zasobowy ulega zmniejszeniu w wyniku:

- a) pokrycia straty bilansowej Spółdzielni,
- b) przekazania własności środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych na rzecz członków Spółdzielni,
- c) uznania skutków spadku wartości środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych, których nabycie sfinansowano tym funduszem,
- d) wydatkowania na inne cele według decyzji Rady Nadzorczej.

C/ Fundusz wkładów mieszkaniowych na mieszkania lokatorskie.

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:

- a) wpłaty wkładów przez członków,
- b) waloryzacji wkładów w związku z ustaniem członkostwa lub przekształcenia prawa lokatorskiego na odrębną własność,
- c) innych przychodów zwiększających wartość środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.

2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:

- a) zwrotu wkładów mieszkaniowych,
- b) zaliczenia wkładu mieszkaniowego na poczet wymagalnych zobowiązań członka,
- c) przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego na rzecz członka,

3. Zwrotów wkładów dokonuje się wg zasad określonych w Statucie.

Fundusz wkładów budowlanych na mieszkania własnościowe.

1. Fundusz wkładów budowlanych na mieszkania własnościowe tworzy się z:

- a) wkładów budowlanych wnoszonych przez członków Spółdzielni,
- b) uzupełnień wkładów budowlanych z tytułu modernizacji budynku,

c) waloryzacji wkładów budowlanych w związku z ustaniem członkostwa i przekazaniem lokalu mieszkalnego Spółdzielni.

2. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:

- a) zwrotu wkładów budowlanych,
- b) zaliczeniu wkładu budowlanego na poczet wymagalnych zobowiązań członka, po ustaniu członkostwa,
- c) przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu na rzecz członka.

Środki funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych są gromadzone na rachunku bankowym i mogą być wykorzystywane na finansowanie kosztów budowy lokali dla członków którzy je wnieśli oraz na remonty i przedsięwzięcia termomodernizacyjne w zasobach własnych.

D/ Fundusz aktualizacji środków trwałych nie należących do budynków mieszkalnych.

Fundusz ten tworzony jest w wyniku aktualizacji środków trwałych nie należących do budynków mieszkalnych tj. lokali użytkowych, budowli i urządzeń zaliczanych do spółdzielczych zasobów, służących działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz pozostałych środków trwałych. Wyniki aktualizacji zwiększającej, zwiększają wartość początkową tychże środków trwałych nie należących do budynków mieszkalnych.

E/ Fundusz remontowy.

1. W celu zabezpieczenia środków finansowych dla zapewnienia prawidłowego gospodarowania zasobami mieszkaniowymi i utrzymania ich w należyтым stanie technicznym tworzy się, zgodnie z § 148 Statutu, fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych oraz ogólny fundusz remontowy.

2. Zasady dotyczące tworzenia i gospodarowania środkami funduszy remontowych określa „Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami remontowymi”.

F/ Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.

1. Zasady tworzenia Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych i zasady gospodarowania środkami tego funduszu określa ustawa z dnia 4 marca 1994r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Dz. U. z 1996r. nr 70, poz. 335 ze zm.) Fundusz tworzony jest z:

- a) odpisu podstawowego, naliczonego w stosunku do przeciętnej liczby zatrudnionych,
- b) odpłatności pracowników za korzystanie z usług socjalnych,
- c) odsetek od środków na rachunku bankowym funduszu,

d) innych wpływów.

2. Wydatki finansowane z Funduszu świadczeń socjalnych mogą dotyczyć:

- a) działalności wypoczynkowej,
- b) zapomogi dla pracowników znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej,
- c) pomoc pieniężna z okazji świąt.

3. Nie wykorzystane środki funduszu w danym roku przechodzą do wykorzystania w roku następnym.

4. Szczegółowe zasady gospodarki funduszem świadczeń socjalnych określa odrębny regulamin.

4. Postanowienia końcowe.

4.1. Spółdzielnia dokonuje odpisów aktualizacyjnych należności określonych w art. 35 b ustawy z dnia 29 września 1994r o rachunkowości (Dz. U. z 1994r nr 121 poz. 591 z późniejszymi zmianami) jeśli należności te powstały z tytułu :

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

Odpisy aktualizujące zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych .

4.2. Decyzje o uznaniu za nieściągalne od poszczególnych dłużników należności spółdzielni z tytułów , o których mowa w ust. 4.1., podejmuje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu. Uznanie należności za nieściągalną jest równoznaczne z rozwiązaniem odpisów aktualizacyjnych .

4.3. Uznanie za nieściągalne należności spółdzielni od członków z tytułu związanych ze spółdzielczym prawem do lokalu (wymagany wkład, opłaty za użytkowanie lokalu) stanowi podstawę do zastosowania przez Radę Nadzorczą sankcji organizacyjnych w stosunku do danego członka, przewidzianych w statucie spółdzielni.

Jeśli wskutek zastosowania tych sankcji ustanie prawo do lokalu, to należność Spółdzielni powinna być potrącona z kwoty wkładu (równowartość prawa do lokalu) związanego z lokalem, do którego to prawo posiada, a jeśli kwota wkładu (równowartość prawa do lokalu) jest niższa od należności spółdzielni to różnica podlega rozliczeniu w ramach wyniku bilansowego spółdzielni na koniec roku.

4.4. Inne postanowienia :

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość wg zasad określonych w odrębnych przepisach – Ustawa z 29.09.1994r o rachunkowości (Dz.U. Nr 121 poz. 591 z późniejszymi zmianami z dnia 09.11.2000r)
2. Bilans spółdzielni podlega zatwierdzeniu na Walnym Zgromadzeniu (art.38 Statutu Spółdzielni).
3. Regulamin obowiązuje od dnia jego uchwalenia.
4. Regulamin znowelizowano na posiedzeniu Rady Nadzorczej dnia 26 lutego 2016r. uchwałą nr Nr 20/VII/2016.