

REGULAMIN TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZAMI

Z DNIA 04.06.2013r.

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZYSZŁOŚĆ” W KLUCZBORKU

A. PRZEPISY PRAWNE

- Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 15.12.2000r. o Spółdzielniach Mieszkaniowych (tekst jednolity z 2003r. Dz. U. Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości (tekst jednolity z 2009r. Dz.U. Nr 152 poz. 1223 z późniejszymi zmianami).
- Statut Spółdzielni zatwierdzony przez Zebranie Przedstawicieli Członków – Uchwała nr 2/ZP/07 z dnia 29.11.2007r. ze zmianą – Uchwała nr 1/WZ/12 Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 11,13,15,18,20,22.06.2012r.
- Regulamin Rady Nadzorczej.

B. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§1

I. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

Spółdzielnia Mieszkaniowa w celu prowadzenia prawidłowej gospodarki finansowej, zgodnej z przepisami ustawy Prawo Spółdzielcze, ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, ustawy o rachunkowości, Statutu Spółdzielni tworzy fundusze:

1. Fundusz udziałowy.
2. Fundusz zasobów mieszkaniowych.
3. Fundusz zasobowy.
4. Fundusz wkładów zaliczkowych.
5. Fundusz wkładów mieszkaniowych.
6. Fundusz wkładów budowlanych.
7. Fundusz aktualizacji aktywów i pasywów.
8. Umorzenie zasobów
9. Inne fundusze zasobowe.
10. Fundusze świadczeń socjalnych.
11. Fundusz remontowy.
12. Fundusz na spłatę kredytów długoterminowych.

§2

1. Fundusz udziałowy tworzy się z wpłat udziałów przez członków w wysokościach określonych w Statucie Spółdzielni. Wnoszone udziały nie podlegają waloryzacji i ich zwrot następuje w kwocie nominalnej.

2. Fundusz udziałowy może ulec pomniejszeniu z tytułu:
 - a) zwrotu udziału byłym Członkom w terminie ustalonym w Statucie Spółdzielni
 - b) pokrycia strat bilansowych
3. Obowiązek tworzenia funduszu wynika z art. 78 §1 pkt. 1 ustawy Prawo Spółdzielcze.

§3

1. Fundusz zasobów mieszkaniowych finansuje środki trwałe, czyli budynki mieszkalne wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, wybudowane z udziałem środków publicznych w stosunku do których ma zastosowanie zapis art. 208 §1 ustawy Prawo Spółdzielcze (w stosunku do lokali mieszkalnych oddanych do użytku przed 24.04.2001r.) oraz art. 10 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (w stosunku do lokali mieszkalnych oddanych do użytku od dnia 24.04.2001r.)
2. Fundusz zasobów mieszkaniowych tworzy się z:
 - a) umorzeń kredytów bankowych otrzymanych na budowę mieszkań
 - b) wartości lokali własnych
 - c) wartości majątkowych otrzymanych nieodpłatnie zasobów mieszkaniowych
 - d) innych źródeł
3. Fundusz zasobów mieszkaniowych ulega pomniejszeniu o:
 - a) spłatę kredytów bankowych zaciągniętych przez Spółdzielnię na realizację budowy mieszkań
 - b) spłaty umorzeń do banku w kwocie nominalnej w przypadku przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności
 - c) wyksięgowania z ewidencji zasobów mieszkaniowych z tytułu:
 - przeniesienia praw lokatorskich na odrębną własność lokali w świetle art. 12 i 46 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych do wysokości sfinansowania tych lokali funduszem zasobowym
 - zmniejszenia umorzeń lokali z w/w tytułów
4. Obowiązek tworzenia funduszu wynika z art. 78 §1 pkt. 2 ustawy Prawo Spółdzielcze.

§4

1. Fundusz zasobowy tworzy się:
 - a) z wpłat wpisowego przez członków w wysokości określonej Statutem Spółdzielni
 - b) zasilenia funduszu nadwyżką bilansową Spółdzielni określoną uchwałami Walnego Zgromadzenia.
2. Fundusz zasobowy pomniejsza się o:
 - a) pokrycie straty bilansowej Spółdzielni, zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia
 - b) finansowanie budowy lokali stanowiących mienie Spółdzielni

§5

1. Fundusz wkładów zaliczkowych służy do finansowania procesu inwestycyjnego prowadzonego przez Spółdzielnię oraz zadań finansowych bezpośrednio przez członków.
2. Fundusz wkładów zaliczkowych tworzony jest z wniesionych zaliczek na poczet wkładów przez przysługujących użytkowników lokali.
3. Fundusz wkładów zaliczkowych jest zmniejszony z tytułu:
 - a) zwrotu uprzednio wniesionych środków
 - b) przeniesienia wkładu zaliczkowego na poczet wkładu mieszkaniowego, budowlanego lub uzyskania odrębnej własności.
4. Otrzymane przez Spółdzielnię zaliczki nie podlegają waloryzacji.

§6

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych jest tworzony w celu ewidencji wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez użytkowników lokali spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego. Fundusz ten finansuje tę część majątku Spółdzielni, która odpowiada różnicy, jaka powstała pomiędzy kosztem budowy danego lokalu mieszkalnego, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzony jest z:
 - a) wpłaty wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków
 - b) należnych lecz nie wniesionych przez członka wkładów mieszkaniowych z tytułu spłat rat kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię w celu wybudowania mieszkań o statusie lokatorskim.
 - c) waloryzacji wkładu przy przekształceniu prawa do lokalu z lokatorskiego na własnościowe do 30.07.2007r.
 - d) przeniesienia zaliczek z funduszu wkładów zaliczkowych na poczet wkładów mieszkaniowych
 - e) naliczenia w opłatach spłaty kredytu na fundusz wkładów mieszkaniowych
 - f) wpłaty członka – w wartości nominalnej umorzonego kredytu przy przeniesieniu własności lokalu z lokatorskiego prawa do lokalu
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych może ulec zmniejszeniu o:
 - a) zwrot wkładów mieszkaniowych
 - b) przeniesienia wkładu z tytułu przekształcenia prawa do lokalu z lokatorskiego na własnościowe do 30.07.2007r.
 - c) wyniesienia wkładu z tytułu ustanowienia prawa odrębnej własności do lokalu po spłaceniu przez członka zobowiązań wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
 - d) rozliczeń i potrąceń z tytułu należności od członka spółdzielni
 - e) aktualizacji środków trwałych zmniejszającej wkłady na podstawie ustawowych decyzji
 - f) umorzenia środków trwałych sfinansowanych funduszem

4. Obowiązek tworzenia funduszy wynika z art. 208 §1 ustawy Prawo Spółdzielcze (w stosunku do lokali mieszkalnych oddanych do użytku przed 24.04.2001r.) oraz z art. 9 i art. 10 ust. 2 i art. 15 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (w stosunku do lokali mieszkalnych oddanych do użytku od dnia 24.04.2001r.)

§7

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzony jest w celu ewidencji wkładów budowlanych wnoszonych przez użytkowników lokali Spółdzielni, którym przyznano własnościowe prawo do lokali mieszkalnych lub użytkowych. Fundusz ten finansuje tę część majątku Spółdzielni, która odpowiada wysokości całości kosztów budowy przypadających na dany lokal, z uwzględnieniem tej części różnicy jaka powstała pomiędzy kontem budowy danego lokalu, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych. Różnica ta zwiększa wkład budowlany. Od 31.07.2007r. nie ma funduszu wkładów budowlanych w związku z uchynieniem art. 1 pkt. 2¹. Obowiązujące w Spółdzielni konto służy do ewidencjonowania wkładów budowlanych członków posiadających własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego i użytkowego do 30.07.2007r.
2. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:
 - a) wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni
 - b) spłaty kredytów własnościowych
 - c) wkładu mieszkaniowego przenieszonego w związku z przekształceniem prawa do lokalu lokatorskiego na własnościowe do 30.07.2007r.
 - d) naliczenia w opłatach spłaty kredytu na fundusz wkładów
 - e) naliczenia umorzenia udzielonego przez bank z tytułu spłaty kredytu
 - f) należnych, lecz nie wniesionych wkładów budowlanych
3. Fundusz wkładów budowlanych może ulec zmniejszeniu z tytułu:
 - a) zwrotu wkładów w związku z ustaniem członkostwa
 - b) przeniesienia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu na prawo własności wyodrębnionej do lokalu
 - c) aktualizacji środków trwałych zmniejszającej wkłady na podstawie ustawowych decyzji
 - d) rozliczeń i potrąceń z tytułu należności od członka Spółdzielni
 - e) umorzenia środków trwałych sfinansowanych funduszem
4. Wielkość wymaganych wkładów mieszkaniowych, budowlanych lub prawa odrębnej własności, jakie zobowiązani są wносить członkowie lub przyszli użytkownicy lokali określa regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
5. Odsetki uzyskane od środków finansowych wpłacanych przez członków lub przyszłych użytkowników oraz odsetki uzyskane od nieterminowych wpłat wyznaczonych rat zwiększają pozostałe przychody finansowe Spółdzielni
6. Obowiązek tworzenia funduszu wkładów budowlanych wynika z art. 208 §1 Prawa Spółdzielczego (w stosunku do lokali przydzielonych przed 24.04.2001r.) oraz art. 17 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wraz z przywołanymi w nim przepisami (od dnia 24.04.2001r.)

§8

1. Fundusz aktualizacji aktywów i pasywów służy do zwiększeń i zmniejszeń funduszy z tytułu aktualizacji wyceny środków trwałych i ich umorzeń, waloryzacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz wolnych środków wynikłych z rozliczenia wkładów z członkami i bankiem finansującym.

Subkonta funduszu obejmują:

- fundusz aktualizacji środków trwałych i waloryzacji wkładów
- fundusz wolnych środków obrotowych z przekształceń praw

Fundusz aktualizacji aktywów i pasywów tworzony jest obligatoryjnie z różnicy między wartością netto środków trwałych po i przed aktualizacją ich wyceny na podstawie odrębnych przepisów. Zwiększenia i zmniejszenia funduszu wolnych środków obrotowych dokonywane są na podstawie uchwał właściwych organów samorządowych.

§9

1. Umorzenie zasobów mieszkaniowych – zmniejszenie funduszy z tytułu umorzeń zasobów mieszkaniowych.

Dla w/w funduszu Spółdzielnia prowadzi ewidencję zbiorczą związaną z umorzeniami zasobów mieszkaniowych sfinansowanych:

- funduszem zasobowym w środkach trwałych
- funduszem wkładów mieszkaniowych
- funduszem wkładów budowlanych

§10

1. Fundusz świadczeń socjalnych tworzony jest na podstawie ustawy z dnia 4 marca 1994r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych. Spółdzielnia tworzy fundusz i gospodaruje nim zgodnie z w/w przepisami oraz regulaminem, prowadzi odrębny rachunek bankowy.
2. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzony jest z:
 - a) corocznego odpisu w ciężar kosztów działalności naliczonego zgodnie z obowiązującymi przepisami (równoległe przelew środków)
 - b) odpłatności pracowników
 - c) odsetek od środków na rachunku bankowym
 - d) innych wpływów określanych odrębnymi przepisami.
3. Podstawowe wykorzystanie funduszu to cele pracownicze:
 - a) działalność wypoczynkowo-kolonijna
 - b) działalność kulturalno-oświatowa
 - c) pomoc dla pracowników znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej
 - d) pożyczki na remonty mieszkań
 - e) inne wydatki zgodne z przepisami ustawy o ZFŚS

4. Środki funduszu nie wykorzystane w danym roku przechodzą na następny rok

§11

1. Obowiązek tworzenia funduszu remontowego wynika z art. 208 §1 i art. 209 §5 ustawy Prawo Spółdzielcze – do dnia 23.04.2001r. oraz art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – od dnia 24.04.2001r.
2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję określoną w art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 usm w podziale na: fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości. Ewidencja wpływów określona w art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 usm dla poszczególnych nieruchomości odpowiada wartości naliczonego odpisu w ciężar kosztów i wpływom pochodzących z innych źródeł określonych w regulaminie. Ewidencja wydatków określona w art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 usm dla poszczególnych nieruchomości dotyczy faktycznie wykonanych i opłaconych prac remontowych na tych nieruchomościach.
3. Fundusze remontowe poszczególnych i oznaczonych nieruchomości będą uznawane:
 - odpisami dokonywanymi w ciężar kosztów gospodarowania zasobami mieszkaniowymi zgodnie z dyspozycją art. 6 usm
 - nadwyżką bilansową, w przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie stosownej uchwały
 - częściowymi wpłatami użytkowników lokali na pokrycie kosztów wymiany stolarki (finansowanie kosztów wymiany stolarki określa odrębny regulamin)
 - innymi środkami.
4. Wysokość odpisów od m² powierzchni użytkowej lokali ustalana jest w zatwierdzonym rocznym planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni.
5. Stawki odpisów w ciężar kosztów mogą być zróżnicowane dla poszczególnych nieruchomości podstawowych w zależności od ich stanu technicznego, konstrukcji budynków, okresu eksploatacji budynków, rodzaju zabudowy, wyposażenia, a wynikających z zatwierzonego przez Radę Nadzorczą rzeczowego planu remontów.
6. Ustalone stawki odpisu na fundusz remontów muszą uwzględnić również stan rezerwy na funduszu danej nieruchomości. Ujemny stan funduszu remontowego musi być pokryty w okresie 5-ciu do 7-dmciu lat poprzez zwiększenie coroczne wysokości odpisów na remonty.
7. Zatwierdzone przez Radę Nadzorczą stawki odpisów na fundusz remontowy nieruchomości stanowią koszt kalkulacyjny opłaty eksploatacyjnej.
8. Fundusz remontowy nieruchomości podstawowej przeznaczony jest na pokrycie kosztów i wydatków remontowych dotyczących budynków i ich części oraz infrastruktury zaliczonych do nieruchomości i nie przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali, czyli stanowiące części wspólne nieruchomości.
9. W przypadku konieczności wykonania pilnych prac remontowych na poszczególnych nieruchomościach przy jednoczesnym braku wystarczających wolnych środków finansowych wynikających z ewidencji prowadzonej zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, dopuszcza się na wniosek zarządu przesunięcie wolnych środków z innych

nieruchomości w oparciu o Uchwałę Rady Nadzorczej, w której określone zostaną zasady i termin zwrotu poprzez okresowe podniesienie stawki odpisu na fundusz remontowy dla nieruchomości, na rzecz której nastąpiło przesunięcie środków finansowych.

10. Spółdzielnia może tworzyć fundusz remontowy rezerwowy, będący w dyspozycji Zarządu.
11. Fundusz remontowy rezerwowy będący w dyspozycji Zarządu tworzy się z uzyskanych dochodów z własnej działalności gospodarczej obejmującej:
 - wynajem lokali mieszkalnych, użytkowych, dzierżawę gruntów i terenów niezabudowanych stanowiące mienie wspólne Spółdzielni.
12. Środki funduszu remontowego rezerwowego będącego w dyspozycji Zarządu przeznaczone są przede wszystkim na finansowanie robót awaryjnych,
13. Szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego określa Regulamin zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

§12

1. Fundusz na spłatę kredytów długoterminowych tworzony jest z należnych wpłat z tytułu miesięcznie naliczonego normatywu, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Na zmniejszenie funduszu wpływa odprowadzenie do banku kredytującego naliczonej wymagalnej raty kwartalnej.

Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu Uchwałą nr