

UCHWAŁA nr 19 /2007

**RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „DOM NAD SŁUPIĄ” W
SŁUPSKU**

Z dnia 21 marca 2007 roku

W sprawie : zmian do regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” w Słupsku .
Działając zgodnie z § 42 ust.1 pkt 20 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” w Słupsku uchwała się co następuje:

§ 1

Zatwierdza się Aneks nr 1 do regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” w Słupsku .

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia .

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
S.M. „Dom nad Słupią”

Wojciech Skóra
dr Wojciech Skóra

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
SM „Dom nad Słupią” w Słupsku

Cezary Szyszko
Cezary Szyszko

Załącznik do Uchwały nr 19. / 2007
Rady Nadzorczej Spółdzielni
Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” w Słupsku
z dnia 21 marca 2007 roku

A N E K S nr 1

do regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” w Słupsku .

§ 1

W dziale II Działalność Spółdzielni , skreśla się ust. 2.3 i 2.4 i wpisuje się nową treść :

3. ust.2.3 otrzymuje brzmienie :

„ podział kosztów administracji ogólnej dokonuje Rada Nadzorcza dzieląc je na poszczególne nieruchomości wg m2 powierzchni użytkowej mieszkalnych, użytkowych i garaży, w planach gospodarczo - finansowych za dany rok gospodarczy.

4. ust.2.4 otrzymuje brzmienie :

„ Wyniki GZM na danej nieruchomości ustala się poprzez porównanie poniesionych kosztów na utrzymanie tej nieruchomości z uzyskanymi przychodami tej nieruchomości oraz z przypisanymi do danej nieruchomości przychodami i kosztami finansowymi i operacyjnymi.”

§ 2

W dziale III Fundusze , skreśla się ust. 3.5. i wpisuje się nową treść :

ust.3.5. otrzymuje brzmienie :

„ 1. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzy się:

1/. Dla poszczególnych nieruchomości.

2/. Odpis podstawowy dokonywany w ciężar kosztów GZM danej nieruchomości przeznaczona się:

a/ w 20 % na fundusz remontowy scentralizowany,

b/ w 80 % na fundusz remontowy danej nieruchomości.

3/.Odpis dodatkowy w ciężar kosztów GZM, w przypadku wystąpienia nadwyżki na działalności finansowej i operacyjnej na danej nieruchomości.

4/.Z kwot potrąconych wykonawcom robót budowlano – montażowych z tytułu wad i usterek z przeznaczeniem na fundusz scentralizowany.

5/.Z odszkodowań ubezpieczeniowych uzyskanych za szkody w zasobach danej nieruchomości.

6/. Z różnicy między kwotą wkładów budowlanych wnoszonych przez członków przekształcających spółdzielcze lokatorskie prawa do mieszkań na własnościowe lub odrębną własność, a ich zwaloryzowanymi wkładami mieszkaniowymi, pomniejszonej o kwotę umorzeń kredytowych związanych z tymi lokalami.

7/.Innych źródeł określonych odrębnymi przepisami.

§ 3

Aneks wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
PRZEWODNICZA RADY NADZORCZEJ
Rady Nadzorczej SM „Dom nad Słupią” w Słupsku
S.M. „Dom nad Słupią”
dr Wojciech Skóra
Cezary Szyszko

RADA NADZORCZA
SM „DOM nad SŁUPIĄ”
W SŁUPSKU

UCHWAŁA Nr ..5./04.....

RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOM NAD SŁUPIĄ” W SŁUPSKU Z DNIA 21 CZERWCA 2004 ROKU

w sprawie: zatwierdzenia Regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” w Słupsku

Działając na podstawie & 42 ust.1 pkt 16 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” w Słupsku Rada Nadzorcza postanawia , co następuje:

& 1

Traci moc Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni „Dom nad Słupią” w Słupsku uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 23 lutego 1998 roku Uchwała nr 8/98 , zmieniony Uchwałą nr 10/01 z 01 marca 2001 roku.

& 2

Zatwierdza się Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” w Słupsku w treści stanowiącej załącznik do niniejszej Uchwały.

& 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
SM „Dom nad Słupią” w Słupsku

Cezary Szyszko

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
S.M. „Dom nad Słupią”

dr Wojciech Skóra

Pod prz. *Pod prz. bez kosztów.*
Rada Prawny
Ingr Wanda Pawłowska

REGULAMIN
Gospodarki finansowej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” w Słupsku

I. 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 finansowymiSpółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć , oznaczonej przez Zebranie Przedstawicieli.
Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej .
- 1.2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczo-finansowych uchwalanych corocznie przez Radę Nadzorczą.
- 1.3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa Zakładowy Plan Kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
- 1.4. Roczne sprawozdanie finansowe wraz z informacją dodatkową wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.
- 1.5. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową.
- 1.6. Ustalenie podziału nadwyżki finansowej lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie Uchwały Zebrania Przedstawicieli.
- 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.
Plan ten stanowi załącznik do Zakładowego Planu Kont / pkt 1.3. /.
- 1.9. Koszty remontów środków trwałych – z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych – obciążają koszty działalności , której środki te służą.
Koszty remontów o wysokiej kapitałochłonności mogą być – za zgodą Rady Nadzorczej rozłożone w czasie, jako rozliczenia międzyokresowe.
- 1.10. Koszty remontów budynków mieszkalnych, budowli oraz urządzeń technicznych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych są finansowane z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych .
- 1.11. Spółdzielnia ustala wysokość środków na wynagrodzenia osobowe w ramach limitowanego osobowego funduszu płac zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą przy planach gospodarczo finansowych.
Zasady wynagrodzenia określa Zakładowy Regulamin Wynagradzania określony przepisami Kodeksu Pracy.

II. Działalność Spółdzielni.

- 2.1.** Spółdzielnia prowadzi działalność określoną w Statucie w zakresie obejmującym :
- a) Prowadzenia inwestycji polegającej na budowaniu lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży.
 - b) Prowadzenie gospodarki zasobami mieszkaniowymi .
 - c) Wynajmowanie lokali użytkowych.
 - d) Gospodarki ciepłej.
- 2.2.** Działalności wymienione w ust. 2.1. prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków są rozliczane z członkami według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.
- 2.3.** Podział kosztów ogólnych na poszczególne rodzaje działalności dokonuje Rada Nadzorcza uchwalając plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni.
- 2.4.** Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustala się poprzez porównanie poniesionych kosztów na utrzymanie zasobów z uzyskanymi przychodami, z uwzględnieniem przychodów i kosztów finansowych oraz pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych.
- 2.5.** Inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni są finansowane ze środków własnych, wnoszonych przez przyszłych użytkowników lokali , które mają być budowane, a także z wolnych środków Spółdzielni, bądź przejściowo finansowane kredytem bankowym. Budowane mogą być mieszkania lokatorskie z kredytu Krajowego Funduszu Mieszkaniowego Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie.
- 2.6.** a) Spółdzielnia może zaciągnąć kredyt na finansowanie inwestycji mieszkaniowych w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą. Wysokość kredytu nie może przekroczyć sumy najwyższych zobowiązań uchwalonych przez Zebranie Przedstawicieli.
- b) Zasady i tryb wnoszenia środków własnych , zobowiązanie do wnoszenia odsetek od zaangażowanych przez Spółdzielnię środków własnych, bądź z kredytu bankowego określone są w indywidualnej umowie zawieranej z przyszłym użytkownikiem.
- c) Zasady te, a także zasady rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokalu określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
- d) Opłaty za używanie lokali określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
- 2.7.** Gospodarka ciepła jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
- Ustawy Prawo energetyczne.
 - Planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni
 - Zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody. Wymiar opłat i rozliczenie kosztów centralnego ogrzewania jest dokonywane w okresach rocznych , liczonych od 1 lipca do 30 czerwca następnego roku. Rozliczenie wyniku centralnego ogrzewania dokonuje się indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali po upływie okresu rozliczeniowego . Jeżeli rzeczywiste koszty centralnego ogrzewania są niższe od pobranych zaliczek, spółdzielnia zwraca nadpłatę lub na wniosek zainteresowanego zalicza na poczet opłat bieżących. Jeżeli koszty centralnego ogrzewania są wyższe od pobieranych zaliczek , wówczas użytkownik wpłaca do Spółdzielni niedopłatę.

III. Fundusze.

3.1. Spółdzielnia tworzy fundusze:

- udziałowy,
- zasobowy,
- wkładów mieszkaniowych , budowlanych i zaliczkowych,
- remontowy

3.2. Fundusz udziałowy powstaje z wpłat udziałów członkowskich i stanowi zabezpieczenie na pokrycie ewentualnych strat Spółdzielni.

Dopuszcza się przejściowe wykorzystywanie w 100% środków funduszu udziałowego na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni.

3.3. a) Fundusz zasobowy powstaje z:

- wpisowego wnoszonego przez członków
- nieodpłatnie przyjętych środków trwałych
- umorzenia kredytu / dotacje / zaciągniętego na budowę mieszkań lokatorskich, w tym również z KFM
- rozliczenia przekształceń mieszkań lokatorskich na własnościowe lub odrębną własność
- innych źródeł

b) Środki wolne z funduszu zasobowego przeznaczone są na zaspokojenie potrzeb Spółdzielni w zakresie finansowania środków obrotowych oraz na pokrycie ewentualnych strat Spółdzielni.

c) Fundusz zasobowy zmniejsza się :

- o nie umorzona wartość środków trwałych przekazanych nieodpłatnie innemu podmiotowi
- odpisanie inwestycji bez efektu
- pokrycie straty bilansowej
- innych tytułów zgodnie z obowiązującymi przepisami

3.4. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych powstaje z wpłat członków wnoszonych na pokrycie kosztów budowy przydzielonych im lokali oraz garaży.

Wielkość wkładów jakie są obowiązani wносить członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów , określają odrębne przepisy.

Środki wkładów mieszkaniowych i budowlanych są gromadzone na odrębnym rachunku bankowym. Środki te mogą być wykorzystywane wyłącznie na finansowanie kosztów budowy lokali dla członków , którzy je wnieśli.

3.5. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzy się z:

- odpisów podstawowych dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi : wysokość tych odpisów jest ustalana w ramach planów gospodarczo-finansowych tej gospodarki
- odpisów dodatkowych w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi – w przypadku wystąpienia nadwyżki przychodów nad kosztami, na podstawie Uchwały Rady nadzorczej
- kwot potrąconych wykonawcom robót budowlano-montażowych z tytułu wad i usterek
- odszkodowań ubezpieczeniowych uzyskanych za szkody w zasobach mieszkaniowych

- różnicy między kwotą wkładów budowlanych wnoszonych przez członków przekształcających spółdzielcze lokatorskie prawa do mieszkań na własnościowe lub odrębną własność, a ich zwaloryzowanymi wkładami mieszkaniowymi, pomniejszonej o kwotę umorzeń kredytowych związanych z tymi lokalami
- innych źródeł określonych odrębnymi przepisami.

Środki funduszu remontowego są przeznaczane na finansowanie konserwacji i remontów bieżących zasobów mieszkalnych / budynków i budowli / i urządzeń technicznych związanych z budynkami oraz ich otoczeniem / np.: drogi wewnętrzne, chodniki itp. /.

Środki funduszu remontowego są gromadzone na odrębnym rachunku.

IV. Postanowienia końcowe.

4.1. Spółdzielnia może tworzyć rezerwę na należności określone w art. 35 d Ustawy z dnia 29 września 1984 roku o rachunkowości / Dz.U. z 2002 r nr 76 poz. 694 / jeśli należności te powstały z tytułu:

- a) umowy najmu lokalu użytkowego
- b) umowy o dostawy i usługi
- c) z tytułu zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych przez członków lub najemców

Rezerwa na należności obciąża pozostałe koszty operacyjne Spółdzielni.

Decyzje o utworzeniu rezerwy podejmuje Zarząd Spółdzielni na wniosek głównego księgowego.

Rozwiązanie następuje po wpłacie dłużnika i zwiększa dochody operacyjne Spółdzielni.

V. Traci moc Regulamin Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom nad Słupią” w Słupsku uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 23 lutego 1998 roku – Uchwała nr 8/98, zmieniony Uchwałą nr 10/2001 z 01 marca 2001 roku.

VI. Niniejszy regulamin został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr ...3.... z dnia 21 czerwca 2004 roku.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
SM „Dom nad Słupią” w Słupsku
Cezary Szyszko

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
SM. „Dom nad Słupią”

dr Wojciech Skóra