

Regulamin Gospodarki Finansowej **Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu**

I. PODSTAWA PRAWNA.

Podstawę prawną gospodarki finansowej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu stanowią:

1. Prawo Spółdzielcze Ustawa z dnia 16.09.1982 r. - tekst jednolity: Dz.U. nr 188 poz. 1848 z 2003r. z późniejszymi zmianami.
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. – tekst jednolity: Dz.U. nr 119 poz. 1116 z 2003r. z późniejszymi zmianami.
3. Statut Spółdzielni.
4. Ustawa o rachunkowości z 29 września 1994 r. tj. Dz.U. 76 poz. 694 z 2002r. z późniejszymi zmianami.
5. Ustawa z dnia 15.02.1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych – tekst jednolity: Dz.U. nr 54 poz. 654 z 2000r. z późniejszymi zmianami.
6. Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi i innymi środkami finansowymi.

§2

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość oraz sporządza sprawozdania statystyczne na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

§3

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów rzeczowo - finansowych na rok kalendarzowy uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

§4

Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na dwadzieścia jeden dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

§5

Zatwierdzenia rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni oraz sprawozdań finansowych dokonuje Walne Zgromadzenie.

§6

Aktualizacji wartości środków trwałych Spółdzielni oraz ich amortyzacji dokonuje się na podstawie obowiązujących przepisów.

§7

Zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami z tytułu zwrotu wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz równowartości spółdzielczego prawa do lokalu własnościowego określa regulamin.

§8

Remonty środków trwałych – z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych – obciążają koszty działalności, której te środki służą.

§9

1. Spółdzielnia ustala wielkość środków na wynagrodzenie stosownie do potrzeb swej działalności, w ramach środków przewidzianych w planach rzeczowo - finansowych.
2. Zasady wynagradzania pracowników ustala Zarząd Spółdzielni, w oparciu o zakładowy system wynagradzania.
3. Zasady wypłat świadczeń za udział w pracach Rady Nadzorczej ustala Walne Zgromadzenie.

III. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI.

§10

Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:

1. inwestycji mieszkaniowych,
2. gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym lokalami mieszkalnymi, użytkowymi i garażami,
3. społeczno - kulturalnym,
4. nadawania i rozprowadzania programu w spółdzielczej telewizji kablowej.

§11

Rodzaje działalności wymienione powyżej Spółdzielnia rozlicza po koszcie własnym.

§12

W ewidencji i rozliczeniach wyodrębnia się koszty zarządu ogólnego Spółdzielni oraz koszty ogólne administracji osiedlowych.

§13

Podziału kosztów zarządu ogólnego dokonuje się na poszczególne rodzaje działalności w oparciu o zatwierdzony plan rzeczowo – finansowy Spółdzielni.

Koszty ogólne administracji osiedlowych obciążają stawkę eksploatacyjną lokali mieszkalnych.

§14

1. Inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni są finansowane ze środków własnych wniesionych przez przyszłych użytkowników lokali. Przez inwestycje mieszkaniowe należy rozumieć budowę lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży oraz infrastruktury towarzyszącej.
2. Zaangażowanie środków własnych Spółdzielni w finansowanie inwestycji mieszkaniowych może nastąpić jedynie na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Spółdzielnia na podstawie pisemnego upoważnienia przyszłych użytkowników może zaciągnąć kredyt na finansowanie inwestycji mieszkaniowych pod warunkiem zobowiązania się przyszłego użytkownika lokalu do spłacenia tego kredytu wraz z odsetkami, w terminach wynikających z umowy kredytowej.
4. Kredyt zaciągany przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji mieszkaniowych nie może przekraczać najwyższej sumy zobowiązań jaka, Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
5. Zasady i tryb wnoszenia środków własnych przez użytkowników na pokrycie kosztów budowy, a także zasady rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali /kosztu budowy/, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§15

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest finansowana z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali.
2. Opłaty wnoszone przez użytkowników lokali mogą, być niższe od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię jeżeli Spółdzielnia uzyska dotację budżetową lub zapewni inne środki na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan rzeczowo - finansowy.
4. Najemcy lokali użytkowych i mieszkalnych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu. Zasady i tryb wynajmu lokali użytkowych ustala Rada Nadzorcza w odrębnym regulaminie.
5. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zmianie wysokości opłat.

§16

Działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmuje:

1. eksploatację lokali mieszkalnych,
2. eksploatację lokali użytkowych i garaży,
3. dostawę energii centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
4. eksploatację dźwigów.

§17

Podstawowe koszty działalności stanowią:

1. Odpis na remonty.
2. Energia cieplna na ogrzewanie lokali i podgrzanie wody.
3. Zimna woda i kanalizacja
4. Energia elektryczna.
5. Gaz.
6. Wywóz nieczystości.
7. Podatek od nieruchomości.
8. Oplata za wieczyste użytkowanie terenu.
9. Ubezpieczenia majątkowe.
10. Koszty utrzymania biur i usługi telefoniczne.
11. Dezynsekcja, deratyzacja, usługi kominiarskie.
12. PFRON /Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych/
13. Materiały, amortyzacja i pozostałe koszty.
14. Usługi porządkowe.
15. Narzut kosztów zarządu ogólnego i ogólnej administracji osiedlowej.
16. Odpis na Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
17. Koszty eksploatacji dźwigów.
18. Odpisy na fundusze celowe tworzone w Spółdzielni.
19. Koszty TV - kablowej.
20. Wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia dotyczące pracowników.

§18

Dochody na pokrycie kosztów działalności stanowią:

1. opłaty za używanie lokali mieszkalnych,
2. opłaty za najem lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
3. opłaty za eksploatację dźwigów,
4. opłaty za dostawę energii cieplnej, gaz, energię elektryczną, zimną wodę i odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości,
5. opłaty na rzecz odpisów na fundusze celowe tworzone przez Spółdzielnię,
6. opłaty za TV-kablową,
7. dotacje budżetowe.

IV. FUNDUSZE.

§19

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:
 - 1/ fundusz udziałowy,
 - 2/ fundusz zasobowy,
 - 3/ fundusz wkładów mieszkaniowych, budowlanych,
 - 4/ fundusz wkładów zaliczkowych,
 - 5/ fundusz rezerwowi z aktualizacji wyceny.
2. Spółdzielnia tworzy ponadto fundusze celowe:
 - 1/ z odpisów obciążających koszty działalności.
 - a/ fundusz remontowy,
 - b/ zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
 - 2/ z wpłat członków i innych źródeł
 - a/ fundusz działalności społecznej, światowej i kulturalnej,
 - b/ fundusz przyszłych inwestycji.

§20

Fundusz udziałowy tworzony jest z wpłat udziałów przez członków Spółdzielni. środki funduszu udziałowego służą do finansowania działalności gospodarczej Spółdzielni, a stan funduszu udziałowego zmniejszają wypłaty udziałów byłym członkom.

§21

Fundusz zasobowy.

1. Tworzy się z następujących tytułów:
 - 1/ wpisowego wnoszonego przez członków,
 - 2/ otrzymania lub zakupu gruntów w wieczystej dzierżawie,
 - 3/ przyznawanych Spółdzielni umorzeń części długoterminowe kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań lokatorskich,
 - 4/ równowartości spłat kredytów i pożyczek długoterminowych zaciągniętych na wybudowanie mieszkania typu lokatorskiego lub lokalu użytkowego z wyjątkiem lokali o statusie własnościowym,
 - 5/ równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych oraz środków obrotowych sfinansowanych ze środków na inwestycje,
 - 6/ wartości majątkowych mieszkaniowych otrzymanych nieodpłatnie,
 - 7/ innych źródeł określonych odrębnymi przepisami i postanowieniami regulaminów.
2. Zmniejsza się o:
 - 1/ umorzenia środków trwałych,
 - 2/ wartości przekazanych, sprzedanych lub zlikwidowanych środków trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe w części nie sfinansowanej wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi,
 - 3/ zwroty umorzenia spłaty kredytów bankowych z tytułu przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 4/ przekazanie lub wykup wieczystego użytkowania gruntów,
 - 5/ inne wartości określone odrębnymi przepisami.
3. Środki funduszu zasobowego, poza jego częścią ulokowaną w środkach trwałych, wartościach niematerialnych i prawnych i wpisowym, służą do zaspokojenia potrzeb Spółdzielni w zakresie finansowania działalności eksploatacyjnej.

§22

Fundusz wkładów zaliczkowych.

1. Tworzy się z wpłat własnych przyszłych użytkowników lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych.
2. Zgromadzone na funduszu wkłady zaliczkowe pozostają tam do czasu zasiedlenia przydzielonego lokalu i rozliczenia ostatecznego kosztów budowy.
3. Zmniejszenia funduszu następują wskutek:
 - 1/ przeniesienia wkładów zaliczkowych po przydziale lokalu na:
 - a/ wkłady mieszkaniowe,
 - b/ wkłady budowlane.
 - 2/ zwrotu wkładów zaliczkowych wypłaconych osobom, które ich dokonały.
 - 3/ przeniesienia nadwyżki zaliczek na inne rozliczenia członków ze Spółdzielni.

§23

Fundusz wkładów mieszkaniowych.

1. Tworzy się z wkładów mieszkaniowych na ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Przeznaczony jest na częściowe finansowanie kosztów budowy lokali dla tych, którzy je wnieśli.
3. Zmniejszenie funduszu następuje wskutek:
 - 1/ zwrotu wkładu mieszkaniowego,
 - 2/ zarachowania wkładu na zobowiązania inne wplacającego.

§24

Fundusz wkładów budowlanych.

1. Tworzy się z wkładów budowlanych na ustanowienie prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego, garażu, lokalu użytkowego, miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym.
2. Fundusz przeznaczony jest na finansowanie kosztów budowy lokali dla tych, którzy wnieśli na ten cel środki finansowe.
3. Zmniejszenie funduszu następuje przez:
 - 1/ zwrot wkładu uprzednio wplaconego,
 - 2/ zarachowanie wkładu na zobowiązania inne wplacającego.

§25

Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

1. Tworzony jest i wykorzystywany w oparciu o Ustawę z dnia 4.03.1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych - Dz.U. nr 70 poz. 335 z 1996r. z późniejszymi zmianami.
2. Szczegółowe zasady gospodarki zakładowym funduszem świadczeń socjalnych określa odrębny regulamin.

§26

Fundusz rezerwowy z aktualizacji wyceny:

Tworzą go wartości wynikające ze wzrostu majątku trwałego. Zmniejszają go wartości wynikające ze spadku wartości majątku trwałego. Są to wartości wynikające z przeszacowania (przeceny).

§27

Fundusz remontowy.

1. Tworzy się z:
 - 1/ odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 2/ kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu reklamacji wad i usterek stwierdzonych w zasobach mieszkaniowych,
 - 3/ odszkodowań z tytułu usuwania szkód losowych w zasobach mieszkaniowych uzyskanych z instytucji ubezpieczeniowych oraz innych odszkodowań,
 - 4/ otrzymanych dotacji na cele remontowe.
2. środki funduszu przeznaczone są na:
 - 1/ remonty zasobów mieszkaniowych,
 - 2/ pokrywanie odszkodowań regresowych, wypłacanych członkom za szkody powstałe w mieszkaniach z przyczyn niezależnych od członków,
 - 3/ zakupy środków trwałych /z wyłączeniem budynków/, dot. gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
3. Szczegółowe zasady gospodarki funduszem remontowym określa odrębny regulamin.

§ 28

Fundusz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

1. Powstaje z:
 - 1/ wpłat użytkowników lokali ujętych w wymiarze opłat ustalonych uchwałą Rady Nadzorczej dla spółdzielczych zasobów mieszkaniowych tj. dla lokali mieszkalnych własnych, administracji zleconej oraz lokali użytkowych,
 - 2/ odpłatności pełnej lub częściowej za świadczone usługi działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 3/ odpłatności pełnej lub częściowej za korzystanie z pomieszczeń lub sprzętu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 4/ dobrowolnych wpłat na działalność społeczną, oświatową i kulturalną użytkowników lokali oraz innych osób fizycznych i prawnych,
 - 5/ dotacji celowych.
2. Przeznaczony jest na finansowanie:
 - 1/ działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej w klubach oraz poza nimi na rzecz członków Spółdzielni,
 - 2/ kosztów utrzymania klubów,
 - 3/ kosztów zakupów sprzętu i wyposażenia dla działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 4/ różnych form popularyzacji, prezentacji dorobku działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
3. Szczegółowe zasady gospodarki funduszem działalności społecznej i kulturalnej określa Regulamin funduszu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

§29

Fundusz przyszłych inwestycji.

1. Tworzony jest z podziału zysku na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Przeznaczony może być na:
 - 1/ inwestycje ogólnospółdzielcze - mieszkaniowe /lokale mieszkalne i użytkowe przeznaczone do wynajęcia/.
 - 2/ Zakupy środków trwałych ogólnospółdzielczego zastosowania.
 - 3/ Zakupy wartości niematerialnych i prawnych.
 - 4/ Zakupy akcji, obligacji.

§30

1. Niniejszy regulamin zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Toruniu z dnia 12.03.2012r. i wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.
2. Uchyla się Regulamin gospodarki finansowej zatwierdzony na posiedzeniu Rady Nadzorczej Młodzieżowej Spółdzielni Mieszkaniowej w dniu 19.01.1998r. wraz z aneksem z dnia 20.07.1998r.