

REGULAMIN

tworzenia i gospodarki funduszami oraz zasad gospodarki finansowej
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj – Zaborze” w Krakowie

I. Podstawa prawna.

§ 1

Podstawą opracowania niniejszego regulaminu jest:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j. z dnia 7.06.2018 r., Dz. U. z 2018, poz. 1285);
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. z dnia 13.04.2018 r., Dz. U. z 2018 r., poz. 845);
3. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. z dnia 10.05.2018 r., Dz. U. z 2018 r., poz. 1036 z późn. zm.);
4. Ustawa z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (t.j. z dnia 17.01.2019 r. Dz.U. 2019 poz. 351).
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie zwany dalej: Statutem.

II. Gospodarka funduszami i finansowanie działalności Spółdzielni.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

§ 3

Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi lub pożyczkami z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej i dotacjami z funduszy unijnych.

§ 4

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów szczegółowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą i mieszczących się w ramowych kierunkach działania uchwalonych przez Walne Zgromadzenie.

§ 5

Rodzaje funduszy

Funduszami tworzonymi w Spółdzielni są:

A. Fundusze własne:

1. Fundusz udziałowy,
2. Fundusz zasobowy,
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych,
4. Fundusz wkładów budowlanych,
5. Fundusz na spłatę kredytów długoterminowych,

B. Fundusze celowe:

1. Fundusz remontowy,
2. Fundusz zaliczek na wkłady budowlane,
3. inne fundusze celowe.

§ 6
Fundusz udziałowy

1. Fundusz udziałowy został utworzony z wpłat udziałów członkowskich dokonywanych do dnia 8.09.2017 r.
2. Fundusz udziałowy jest przeznaczony na wypłaty udziałów osobom, których członkostwo w Spółdzielni ustało i pokrycie strat finansowych Spółdzielni w części przekraczającej fundusz zasobowy.

§ 7
Fundusz zasobowy

1. Fundusz zasobowy tworzy się z następujących tytułów:
 - a) wpisowego – wnoszonego przez członków do dnia 08 września 2017 roku,
 - b) umorzenia lub dotacji na pokrycie części kredytów i pożyczek na lokale do których przysługują spółdzielcze prawa lokatorskie,
 - c) równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych sfinansowanych innymi funduszami,
 - d) wartości majątkowych otrzymanych nieodpłatnie zasobów mieszkaniowych,
 - e) wartości wynikających z przeszacowania zwiększającego majątek Spółdzielni,
 - f) umorzenie zasobów z tytułu przeniesienia praw spółdzielczych na własność odrębną lub zbycia lokali wolnych,
 - g) nadwyżki bilansowej w wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
 - h) innych źródeł określonych odrębnymi przepisami.
2. Fundusz zasobowy zmniejsza się o następujące tytuły:
 - a) umorzenie środków trwałych niepodlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
 - b) umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntów,
 - c) wartość przekazanych, sprzedanych lub zlikwidowanych środków trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe w części nie sfinansowanej wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi,
 - d) cofnięte umorzenie spłaty kredytów bankowych z tytułu zmiany statusu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - e) zdjęcie z ewidencji zasobów mieszkaniowych z tytułu przeniesienia praw spółdzielczych na odrębną własność lokali lub zbycia lokali wolnych,
 - f) wartości wynikające z przeszacowania zmniejszającego majątek Spółdzielni,
 - g) pokrycie straty bilansowej,
 - h) inne określone odrębnymi przepisami.

§ 8
Fundusz wkładów mieszkaniowych

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:
 - a) wpłat wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków Spółdzielni,
 - b) wpłat wkładów z likwidacji książeczek PKO z chwilą zasiedlenia mieszkania,
 - c) waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokali,
 - d) spłaty kredytów lokatorskich,

2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - a) wypłaty zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokali według wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa,
 - b) przeniesienia wkładu mieszkaniowego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych w wyniku wyodrębnienia lokalu i przeniesienia prawa własności,

§ 9

Fundusz wkładów budowlanych

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:
 - a) wpłat wkładów budowlanych wnoszonych przez członków Spółdzielni,
 - b) waloryzacji wkładów,
 - c) likwidacji książeczek PKO,
 - d) zaliczenia spłaty kredytu własnościowego w czynszach,
 - e) przeniesienia wartości rynkowej lokalu w związku z przekształceniem prawa na własnościowe do dnia 30.07.2007 roku,
 - f) zaliczenia umorzenia udzielonego przez PKO na wkład z tytułu przedterminowej spłaty kredytu wg obowiązujących przepisów PKO.
2. Fundusz wkładów budowlanych zmniejsza się w związku z:
 - a) wypłatą zwaloryzowanych wkładów według wartości rynkowej, nie niższej niż wartość przetargowa, w związku z wygaśnięciem spółdzielczych własnościowych praw do lokali (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni)
 - b) przeniesieniem wkładu budowlanego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych w wyniku wyodrębnienia lokalu i przeniesieniu prawa własności,
 - c) umorzeniem wartości funduszu na skutek zużycia budynku,
 - d) umorzeniem wkładów zasobów budowlanych i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

§ 10

Fundusz na spłaty kredytów długoterminowych

Fundusz na spłaty kredytów długoterminowych obowiązywał do dnia 31.12.2017 roku i służył do ewidencji i rozliczeń z tytułu rat kredytów na lokale mieszkalne oraz odsetek od tych kredytów.

§ 11

Fundusz remontowy

1. Fundusz remontowy tworzy się zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 r.
1. Odpisy na fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Spółdzielnia ewidencjonuje wydatki i odpisy na remonty na wydzielonym koncie księgowym z podziałem na poszczególne nieruchomości.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego określone są w Regulaminie tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie.

III. Działalność gospodarcza Spółdzielni.

§ 12

Działalność gospodarcza Spółdzielni obejmuje:

- 1) gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
- 2) działalność inwestycyjną,
- 3) inną według statutu.

§ 13

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (dalej GZM)

1. Rozliczenie kosztów i przychodów GZM wynika z porównania kosztów z dochodami rocznymi. Różnica w myśl postanowień art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Rozliczenie kosztów i przychodów GZM prowadzi się oddzielnie dla poszczególnych nieruchomości.
3. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów i przychodów GZM określone są w Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj-Zaborze” w Krakowie

§ 14

Działalność inwestycyjna

Działalność inwestycyjna w Spółdzielni obejmuje:

- 1) nakłady na budownictwo mieszkaniowe rozliczane wg zasad określonych w przepisach prawnych w sprawie finansowania budownictwa,
- 2) nakłady na inwestycje niemieszkalne finansowane z własnych środków pochodzących z odpisów amortyzacyjnych i innych wolnych środków.

IV. Straty i zyski nadzwyczajne, wynik finansowy.

§ 15

1. Straty i zyski nadzwyczajnej są rozliczane na końcu roku:
 - a) z działalności eksploatacyjnej GZM w przypadkach związanych z tą działalnością - na konto rozliczeń międzyokresowych,
 - b) z działalności inwestycyjnej – odnoszone są na zwiększenie lub zmniejszenie nakładów inwestycyjnych, mieszkaniowych lub niemieszkalnych.
2. Strata bilansowa z działalności gospodarczej pokrywana jest w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z innych funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:
 - 1) z funduszu udziałowego
 - 2) z funduszu remontowego
3. Zysk bilansowy uzyskany z działalności gospodarczej podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i może być przeznaczony na:

- a) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków - w części dotyczącej pożytków z mienia Spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej,
- b) fundusz remontowy,
- c) fundusz zasobowy.

V. Postanowienia końcowe.

§ 16

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję księgową i sporządza roczne sprawozdanie finansowe według zasad określonych w ustawie o rachunkowości.
2. Zgodnie z Ustawą z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j. z dnia 7.06.2018 r., Dz. U. z 2018, poz. 1285), sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

§ 17

1. Niniejszy regulamin został uchwalony w dniu 03.07.2019 roku Uchwałą nr⁴⁰ przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj – Zaborze” w Krakowie.
2. Z dniem określonym w ust. 1 traci moc Regulamin w sprawie tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Ruczaj – Zaborze” w brzmieniu przyjętym uchwałą Rady Nadzorczej nr 19 z dnia 26.03.2002 roku (tekst jednolity przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 127 z dnia 28.08.2012 roku)..

SEKRETARZ R.N.

Włodzisław Szarfen

PRZEWODNICZĄCY R.N.

Piotr Janiak

