

UCHWAŁA NR 16/2016
RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „AR-MOCZYDŁO” z/s w WARSZAWIE
z dnia 14 lipca 2016 r.

w sprawie Regulaminu zasad gospodarki finansowej oraz zasad gospodarowania funduszami w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „AR- Moczydło”

Na podstawie § 52 ust. 1 pkt 12 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” z/s w Warszawie, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „AR-Moczydło” postanawia, co następuje:

§ 1

Uchwała się Regulamin zasad gospodarki finansowej oraz zasad gospodarowania funduszami w zasobach mieszkaniowych zarządzanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „AR-Moczydło”, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Traci moc uchwała Rady Nadzorczej nr 3/2013 z dnia 22 maja 2013 r. w sprawie gospodarowania środkami funduszu remontowego.

§ 3

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Głosowało:


..... 3

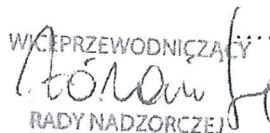
głosów za:

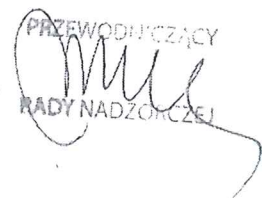
..... 3

głosów przeciw:

..... —


.....
Ewa Dudzińska
Rada Nadzorcza
AR-MOCZYDŁO
SEKRETARZ

WICEPRZEWODNICZĄCY

.....
RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY

.....
RADY NADZORCZEJ

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „AR – MOCZYDŁO”

02-798 Warszawa, ul. Mielczarskiego 8

REGULAMIN

ZASAD GOSPODARKI FINANSOWEJ ORAZ ZASAD GOSPODAROWANIA FUNDUSZAMI W ZASOBACH MIESZKANIOWYCH ZARZĄDZANYCH PRZEZ SPÓŁDZIELNIĘ MIESZKANIOWĄ „AR – MOCZYDŁO”

Załącznik
do uchwały Rady Nadzorczej
SM AR Moczydło
Nr 16/2016 z dnia 11.07.2016

Do użytku wewnętrznego

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Zasady opracowano na podstawie § 52 ust. 1 pkt 12 Statutu Spółdzielni oraz innych przepisów prawa, a w szczególności :
 - 1) ustawy z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2016 r. poz. 21, ze zm.),
 - 2) ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz.1222, ze zm.)
 - 3) ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 r. (Dz. U. z 2013 r. poz. 330, ze zm.) i odpowiednich przepisów wykonawczych do tej ustawy,
 - 4) ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2015 r. poz. 1892, ze zm.),
 - 5) przepisów podatkowych dotyczących spółdzielni mieszkaniowych,
 - 6) innych przepisów prawa dotyczących spółdzielni mieszkaniowych i zakresu ich działania.

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe według ogólnie obowiązujących przepisów oraz Polityki rachunkowości zatwierdzonej przez Zarząd.
2. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywane są z funduszy zasobowego i udziałowego oraz w dalszej kolejności z funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych i pozostałych funduszy.
3. Całokształt działalności operacyjnej, finansowej oraz wydatków na zakup środków trwałych i innego majątku Spółdzielni Mieszkaniowej „AR - Moczydło” jest określana i rozliczana wg struktury źródeł przychodów, kosztów i wydatków uchwalonych w rocznym budżecie przez Radę Nadzorczą.

§ 3

1. Działalność finansowo – gospodarcza Spółdzielni obejmuje między innymi:
 - 1) gospodarkę środkami pieniężnymi, bieżącą i długoterminową w ramach funduszy i środków obrotowych Spółdzielni,
 - 2) gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
 - 3) działalność inwestycyjną i modernizacyjną,
 - 4) inną działalność gospodarczą i ustawową.

II. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

§ 4

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz zasobowy,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych,
 - 4) fundusz remontowy.
2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

§ 5

1. Fundusz udziałowy przeznaczony jest na finansowanie działalności statutowej.
2. Fundusz udziałowy tworzony jest z:
 - 1) wpłat udziałów członkowskich w wysokości określonej w Statucie,
 - 2) odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej,
 - 3) uzupełnienia udziałów członkowskich po pokryciu strat,
 - 4) części nadwyżki bilansowej przeznaczonej na ten fundusz przez Walne Zgromadzenie.
3. Fundusz udziałowy zmniejsza się z tytułu:
 - 1) zwrotu udziałów w przypadku ustania członkostwa,
 - 2) pokrycia strat bilansowych,
 - 3) umorzenia (amortyzacji) środków trwałych, sfinansowanych funduszem udziałowym.
4. Udziały nie podlegają waloryzacji i zwracane są w wysokości nominalnej w przypadku ustania członkostwa i niezalegania z płatnościami należności spółdzielni.
5. Wartość niepobranych i przedawnionych udziałów zwiększa przychody Spółdzielni.

§ 6

1. Fundusz zasobowy przeznaczony jest na finansowanie działalności statutowej.
2. Fundusz zasobowy tworzony jest z:
 - 1) wpłat wpisowego przez członków w wysokości określonej w Statucie Spółdzielni,
 - 2) części nadwyżki bilansowej,
 - 3) aktualizacji majątku trwałego spółdzielni niepokrytego wkładami członków,
 - 4) przedawnionych zobowiązań Spółdzielni z tytułu rozliczonych i niepobranych wkładów,
 - 5) równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych z inwestycji sfinansowanych środkami własnymi Spółdzielni,
 - 6) umorzeń kredytów i zobowiązań długoterminowych,
 - 7) uzyskanego nieodpłatnie majątku do wykonywania celów statutowych spółdzielni,
 - 8) wniesionego kapitału przez osoby prawne,
 - 9) innych wpłat określonych odrębnymi przepisami, Statutem lub umowami cywilnymi.
3. Fundusz zasobowy zmniejsza się o:
 - 1) wartość umorzonych i amortyzowanych środków trwałych finansowanych środkami własnymi Spółdzielni,
 - 2) spłatę umorzonych kredytów mieszkaniowych,
 - 3) wartość przekazanego nieodpłatnie majątku,
 - 4) pokryte straty bilansowe spółdzielni,
 - 5) inne zmniejszenia i wypłaty.

§ 7

1. Fundusze wkładów budowlanych przeznaczone są na pokrycie całości lub części kosztów budowy lokali.
2. Fundusze wkładów budowlanych tworzone są z:
 - 1) wpłat członków spółdzielni na pokrycie kosztów budowy lub modernizacji lokali, którym następnie przyznano lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu, względnie wyodrębnioną własność,
 - 2) odsetek z lokat bankowych wkładów w przypadku ich zastrzeżenia w odpowiednich

- umowach cywilnoprawnych,
- 3) inne wpłaty wynikające z odpowiednich regulaminów lub umów cywilnoprawnych.
3. Fundusze wkładów budowlanych zmniejsza się o:
- 1) wartość wypłaconej równowartości własnościowego prawa do lokalu w związku z jego wygaśnięciem,
 - 2) wartość wypłaconego wkładu mieszkaniowego w związku z wygaśnięciem lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 3) wartość wypłaconych odsetek z lokat bankowych wkładów w przypadku ich zastrzeżenia w odpowiednich umowach cywilnoprawnych,
 - 4) inne wypłaty wynikające z odpowiednich regulaminów lub umów cywilnoprawnych.
4. Wielkość wkładów jakie obowiązani są wnieść członkowie określają Statut i odpowiednie regulaminy spółdzielni oraz pisemna umowa o budowę lokalu i ustanowienie odrębnej własności.
5. Wyceny wkładów dokonuje się w momencie ustania członkostwa, aktualizacji środków trwałych, lub w procesie realizacji zadania inwestycyjnego na zasadach ujętych w Statucie i w umowie w korelacji z funduszem aktualizacji aktywów i pasywów.

§ 8

1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na finansowanie remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni, w zakresie utrzymania we właściwym stanie technicznym części wspólnych budynków, pionów technicznych, elementów konstrukcyjnych budynków, elewacji z wyłączeniem otworów okiennych lokali mieszkalnych i użytkowych oraz posadzek balkonowych.
2. Fundusz remontowy tworzony jest z :
 - 1) odpisów od wpłat dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni,
 - 2) odpisów z tytułu podziału nadwyżki bilansowej, stosownie do uchwały walnego zgromadzenia,
 - 3) innych należnych wpłat właścicieli lokali,
 - 4) refundacji zwaloryzowanych i niepokrytych kosztów remontów i ulepszeń budynków, których członkowie wypowiedzieli członkostwo w Spółdzielni lub utworzyli odrębną spółdzielnię bądź wspólnotę mieszkaniową zgodnie z umową notarialną lub Statutem Spółdzielni,
 - 5) kredytów i pożyczek zaciągniętych przez Spółdzielnię na cele określone w ust. 1,
 - 6) wpłat odpowiedniej wartości rynkowej wyodrębnionych lokali z tytułu przeniesienia własności lokali ze spółdzielni na użytkowników lokali,
 - 7) odpisów uzupełniających ze środków wygospodarowanych z wynajmu lokali użytkowych, dzierżawienia terenów i miejsc pod reklamy, działalności finansowej spółdzielni itp.,
 - 8) środków uzyskanych od wykonawcy z tytułu reklamacji wad i usterek realizowanych robót i usług remontowych,
 - 9) odszkodowań od ubezpieczycieli za szkody likwidowane ze środków funduszu remontowego,
 - 10) kar umownych od wykonawców remontów,
 - 11) innych wpłat na działalność remontową.
3. Fundusz remontowy zmniejsza się o:
 - 1) koszty remontów lub ulepszeń zasobów mieszkaniowych, które należą do

- obowiązków Spółdzielni (części wspólne budynku, piony techniczne, wodno-kanalizacyjne, c.o., gazowe, elementy konstrukcyjnych budynku, elewacje z wyłączeniem otworów okiennych oraz posadzek balkonowych),
- 2) finansowanie odszkodowań regresowych ubezpieczeń dotyczących szkód w zasobach mieszkaniowych, niepokrywanych przez ubezpieczycieli spółdzielczych zasobów mieszkaniowych,
 - 3) finansowanie kosztów usuwania wad technologicznych oraz innych awarii,
 - 4) spłatę pożyczek i kredytów bankowych zaciągniętych na cele określone w ust. 1,
 - 5) wymianę urządzeń i wyposażenia w zasobach mieszkaniowych,
 - 6) koszty wymiany stolarki okiennej w części stanowiącej obowiązek Spółdzielni,
 - 7) inne koszty i wypłaty.
4. Środki funduszu remontowego mogą być zwiększane na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni o kwoty zysku z działalności wynikowej Spółdzielni.
5. Na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązek wpłat na fundusz remontowy obciąża wszystkich użytkowników lokali, proporcjonalnie do powierzchni tych lokali.
6. W ramach funduszu remontowego wyodrębnia się:
- 1) fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości spółdzielczych,
 - 2) fundusz remontowy Spółdzielni.
7. Nakłady remontowe na poszczególnych nieruchomościach mogą okresowo przewyższać przychody do rozliczenia w okresach kilkuletnich. W przypadku przekroczenia należy ograniczać przedsięwzięcia remontowe do usuwania awarii i zagrożeń dla zdrowia i życia użytkowników lokali.
8. Podstawę gospodarki funduszem stanowi roczny plan rzeczowo - finansowy zatwierdzany przez Radę Nadzorczą nie później niż przed początkiem roku, którego plan dotyczy.

III.GOSPODARKA FINANSOWA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 9

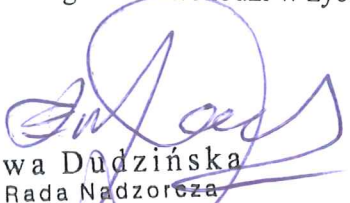
1. Działalność finansowa gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmuje między innymi:
 - 1) eksploatację części wspólnej nieruchomości mieszkalnych,
 - 2) eksploatację lokali użytkowych, miejsc postojowych w podziemnym parkingu,
 - 3) administrację Spółdzielni,
 - 4) dostawę energii ciepłej do centralnego ogrzewania i podgrzewania wody,
 - 5) użytkowanie terenów, a w szczególności wykonywanie czynności scalania lub podziału nieruchomości własnych spółdzielni w celu ich wydzielenia lub oznaczenia przedmiotu odrębnej własności lokali,
 - 6) dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
 - 7) dostawę energii elektrycznej,
 - 8) wywóz śmieci i nieczystości,
 - 9) realizację remontów i modernizacji majątku,
 - 10) zaciąganie pożyczek i kredytów oraz organizowanie ich spłaty,
 - 11) prowadzenie innych stałych lub doraźnych działań spółdzielni,
 - 12) ubezpieczanie majątku spółdzielni.

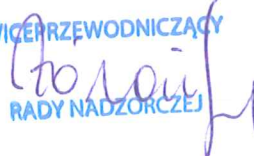
2. Przychodami na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są opłaty między innymi za:
 - 1) używanie mieszkań, lokali użytkowych i miejsc postojowych w podziemnym parkingu,
 - 2) najem lokali użytkowych, dzierżawę gruntów i miejsc pod reklamy,
 - 3) dostawy prądu, oraz wody i odprowadzania ścieków,
 - 4) centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody,
 - 5) opłaty za administrowanie nieruchomościami,
 - 6) odpłatność za usługi i działalność kulturalno-oświatową i inne przychody określone odrębnymi przepisami,
 - 7) przyznane dotacje i subwencje z państwowego budżetu i funduszy celowych Unii Europejskiej.
3. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w Spółdzielni jest przenoszona w końcu roku na konto rozliczeń międzyokresowych kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
4. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi w celu ustalenia wysokości stawki administrowania, konserwacji, remontów, podatków i opłat lokalnych oraz dostaw mediów określają *Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalenia opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „AR Moczydło” w Warszawie.*

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10

Regulamin wchodzi w życie z dniem 11 lipca 2016 r.


Ewa Dudzińska
Rada Nadzorcza
AR-MOCZYDŁO
SEKRETARZ


WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ


PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ