



REGULAMIN FINANSOWY

Łomiankowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Spis treści

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....	2
II. ZASADY GOSPODARKI FINANSOWEJ	2
III. TWORZENIE I WYKORZYSTANIE FUNDUSZY PODSTAWOWYCH SPÓŁDZIELNI	4
IV. TWORZENIE I WYKORZYSTANIE FUNDUSZY CELOWYCH I RODZAJÓW DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI	5



I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Podstawy prawne zasad określonych w niniejszym regulaminie stanowią:

1. ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze z późniejszymi zmianami (Dz.U. nr 54 poz. 288 z 1995 r. Dz.U. z 2003r.Nr 188,poz.1848),
2. ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dn.15.12.2000r. z późniejszymi zmianami(Dz.U z 2001r.nr 4 poz.27, Dz.U. z 2003r.Nr 119 poz.1116, Dz.U z 2005r. nr 72,poz.643)
3. ustawa o rachunkowości z dn. 29.09.94 r. z późniejszymi zmianami (Dz.U. nr 121, poz. 591,Dz.U. z 2002r.Nr 76, poz.694, Dz.U z 2005r.Nr 10, poz.66),
4. statut Spółdzielni.

II. ZASADY GOSPODARKI FINANSOWEJ

§2

1. W ramach prowadzonej przez Spółdzielnię gospodarki finansowej rozróżnia się następujące rodzaje działalności:
 - eksploatacyjno-konserwacyjną
 - remontową
 - inwestycyjną,
 - gospodarczą.
2. Finansowanie poszczególnych rodzajów działalności określają zasady tworzenia i wykorzystania odpowiednich funduszy.

§3

1. Każdy z rodzajów działalności na bieżąco może być finansowany tylko do wysokości rzeczywistych dochodów.
2. Występujące niedobory środków w poszczególnych rodzajach działalności mogą być uzupełniane z innych funduszy wyłącznie na podstawie decyzji Rady Nadzorczej.

§4

Rachunek kosztów Spółdzielni prowadzony jest w układzie rodzajowym kosztów (zespół 4) a następnie rozliczany według miejsc powstania (zespół 5).



§5

Ustala się następujące składniki opłat za używanie lokali mieszkalnych:

1. opłaty na eksploatację i konserwację - kwotowo z m2 powierzchni użytkowej mieszkań,
2. opłaty na fundusz remontowy - kwotowo z m2 powierzchni użytkowej mieszkań,
3. zaliczki rozliczane z członkami i mieszkańcami:
 - zimna woda i kanalizacja - według wskazań wodomierzy lub kwotowo od osoby,
 - centralne ogrzewanie - kwotowo z m2 powierzchni użytkowej mieszkań lub według wskazań ciepłomierzy;
4. opłaty nierozliczane z członkami i mieszkańcami (rozliczane bilansowo):
 - wywóz śmieci - kwotowo od osoby,
 - domofony - kwotowo od lokalu,
 - podatek od nieruchomości – kwotowo zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych,
 - opłata za użytkowanie wieczyste - kwotowo z m2 powierzchni użytkowej,
5. opłaty za pomieszczenia dodatkowe- kwotowo z m2 powierzchni użytkowej.
6. opłaty za miejsca postojowe.

§6

1. Rzeczywiste koszty z tytułu zużycia zimnej wody i kanalizacji, energii cieplnej podlegają rozliczeniu z członkami, zgodnie z ustawą o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę, z uchwałami Rady Nadzorczej, i stosownymi przepisami Ministra Gospodarki.

Niedopłaty członkowie wnoszą jednorazowo w pierwszym miesiącu po rozliczeniu.

Nadpłaty zaliczane są na poczet opłat za używanie lokali w pierwszym miesiącu po rozliczeniu.

2. Na wniosek członka Spółdzielni Zarząd może w uzasadnionych przypadkach ustalić inny niż określony w ust. 1 sposób regulowania niedopłaty.

§7

Wysokość opłat oraz składniki opłat za najem lokali mieszkalnych i tzw. korzystanie bezumowne/bez tytułu prawnego/ określa Rada Nadzorcza.

§8

Opłaty dla lokali użytkowych muszą być zgodne z zasadami przyjętymi w Regulaminie zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą.

Rozdysponowanie środków z tego tytułu następuje zgodnie z zasadami tworzenia i wykorzystania funduszy Spółdzielni.



III.TWORZENIE I WYKORZYSTANIE FUNDUSZY PODSTAWOWYCH SPÓŁDZIELNI

§9

1. **Fundusz udziałowy** powstaje z wpłat udziałów członkowskich/osób fizycznych i prawnych/ w wysokości określonej w statucie.
2. Fundusz udziałowy pomniejsza się o dokonane zwroty udziałów członków skreślonych z rejestru członków Spółdzielni w terminach statutowych.
3. Środki funduszu służą do przejściowego finansowania bieżącej działalności Spółdzielni.

§10

1. **Fundusz zasobowy** powstaje z wpłat wpisowego oraz innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.
Na fundusz ten mogą być zaliczone decyzjami Zarządu lub Rady Nadzorczej składniki majątkowe, których źródłem finansowania jest fundusz zasobowy. Fundusz ten zwiększa się o równowartość przeszacowanych zasobów mieszkaniowych/za wyjątkiem budynków mieszkalnych/oraz zasobów niemieszkaniowych.
2. Fundusz zasobowy zmniejsza się o równowartość spółdzielczych praw do lokali przejmowanych na cele ogólne Spółdzielni po byłych członkach.
3. Środki funduszu zasobowego mogą być wykorzystane do przejściowego finansowania bieżącej działalności Spółdzielni.
4. Z funduszu zasobowego finansowane są inwestycje niemieszkaniowe.

§11

1. **Fundusz wkładów budowlanych** tworzony jest z wpłat członków wniesionych na pokrycie pełnych członkowskich kosztów budowy lokali mieszkalnych i użytkowych oraz wpłaty członków dokonane na sfinansowanie modernizacji budynków mieszkalnych, jeżeli remonty tych budynków uznane będą przez Radę Nadzorczą za modernizację.
2. Na fundusz wkładów budowlanych zalicza się zwiększenie wartości mieszkań i lokali użytkowych spowodowane przeszacowaniem budynków mieszkalnych i budowli, na podstawie obowiązujących obligatoryjnie przepisów Ministra Finansów o aktualizacji środków trwałych.
3. Na zmniejszenie funduszu wkładów budowlanych zalicza się równowartość spółdzielczego własnościowego prawa do zwolnionego przez członka lokalu, niezależnie od przyczyn tego zwolnienia.



4. Na zwiększenie funduszu wkładów budowlanych zalicza się równowartość spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu uzyskanego w drodze kupna, spadku bądź darowizny, w wysokości należnej byłemu członkowi mieszkającemu w tym lokalu.
5. Środki funduszu uzyskane w wyniku wpłaty środków na skutek nabycia lokalu wolnego w sensie prawnym lub nabycia mieszkania, do którego członek spółdzielni uzyskał w wyniku
6. przetargu pierwszeństwo, wykorzystywane są na cele remontowe zasobów mieszkaniowych.

§12

1. **Fundusz wkładów mieszkaniowych** tworzony jest z wpłat członków posiadających lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.

§13

Spółdzielnia może tworzyć fundusze pracownicze uregulowane odrębnym regulaminem uchwalanym przez Zarząd.

IV.TWORZENIE I WYKORZYSTANIE FUNDUSZY CELOWYCH I RODZAJÓW DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§14

1. **Działalność eksploatacyjno-konserwacyjną** tworzą:
 - a) przychody od lokali mieszkalnych według stawki eksploatacyjno-konserwacyjnej ustalonej przez Radę Nadzorczą
 - b) przychody od lokali użytkowych i dzierżawy terenu oraz przychody finansowe w części ustalonej przez Walne Zgromadzenie,
 - c) przychody z tytułu najmu dodatkowych pomieszczeń w budynkach mieszkalnych,
 - d) opłaty za dostarczane media,
 - e) opłaty za miejsca postojowe,
 - f) pozostałe przychody związane z działalnością eksploatacyjną.
2. Środki te służą finansowaniu następujących kosztów eksploatacji i konserwacji zasobów Spółdzielni:
 - a) płac i narzutów dotyczących:
 - członków Zarządu Spółdzielni,
 - pracowników księgowości,
 - pracowników biura Zarządu;
 - dozorców i konserwatorów,
 - b) materiałów i wyposażenia,



- c) kosztów organów samorządowych Spółdzielni i organizacji zebrań,
- d) kosztów konserwacji prowadzonej przez zewnętrznych wykonawców,
- e) energii elektrycznej do celów administracyjnych,
- f) deratyzacji i dezynsekcji,
- g) wywozu śmieci i innych nieczystości z terenu Spółdzielni,
- h) przeglądów instalacji gazowych, elektrycznych, wentylacyjnych i innych,
- i) podatku od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
- j) kosztów dostarczanych mediów,
- k) kosztów konserwacji zieleni,
- l) innych kosztów, m.in. amortyzacja, ubezpieczenia, usługi telekomunikacyjno – pocztowe, opłaty sądowe, ryczałty samochodowe, remonty pomieszczeń biurowych, opłaty bankowe, konserwacja urządzeń elektronicznych i oprogramowania, koszty pomieszczeń administracyjnych, pozostałe usługi zewnętrzne dotyczące działalności Spółdzielni.

Różnica między kosztami a przychodami na tej działalności zwiększa odpowiednio koszty lub przychody w roku następnym.

§15

Działalność remontową i jej finansowanie określa regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego uchwalany przez Radę Nadzorczą.

§16

Działalność inwestycyjną i sposoby finansowania określa Rada Nadzorcza biorąc pod uwagę rodzaj zamierzenia inwestycyjnego, dopuszczalność angażowania środków własnych Spółdzielni oraz zaciągania kredytów na finansowanie kosztów, zasady rozliczania kosztów, inwestycji i ustalania wkładów na lokale powstałe w wyniku tej działalności.

§17

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w oparciu o statut oraz uchwały uchwalone przez Radę Nadzorczą. W ramach tej działalności Spółdzielnia m.in. wynajmuje lokale użytkowe lub mieszkalne, dzierżawi tereny lokuje środki finansowe i pobiera opłaty za świadczone usługi. Środki z działalności gospodarczej zasilają poszczególne rodzaje działalności zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia dotyczącą podziału nadwyżki bilansowej za dany rok obrotowy.

§18

Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze /fundusze celowe/ na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

Niniejszy regulamin zatwierdzony został uchwałą nr 5/2017 Rady Nadzorczej ŁSM z dnia 03 kwietnia 2017 r.