

**REGULAMIN
GOSPODARKI FINANSOWEJ
WŁASNOŚCIOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„NOWA JUTRZENKA” w LUBLINIE**

§ 1

Podstawa prawna

1. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zm.).
3. Statut Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa Jutrzenka” w Lublinie.
4. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tj. Dz.U. z 1994 r. Nr 121, poz.591 z późn. zm.).
5. Regulaminy obowiązujące we Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa Jutrzenka” w Lublinie.

§ 2

Działalność Spółdzielni i jej finansowanie.

1. Spółdzielnia mieszkaniowa prowadzi działalność na podstawie przepisów wymienionych w § 1 oraz innych obowiązujących aktów prawnych.
2. Celem działalności spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin poprzez dokonanie wykupu z masy upadłości SBM „KONMED” w Lublinie budynków mieszkalnych położonych w Lublinie przy ulicy Jutrzenki 12,14 i 16 wraz z infrastrukturą bez obciążeń hipotecznych i innych.
3. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:
 - 41.10.Z - realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
 - 41.20.Z - roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
 - 43.21.Z - wykonywanie instalacji elektrycznych,
 - 43.22.Z - wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,
 - 43.29.Z - wykonywanie pozostałych instalacji budowlanych,
 - 43.31.Z - tynkowanie,
 - 43.32.Z. -zakładanie stolarki budowlanej,
 - 43.33.Z - posadzkarstwo, tapetowanie i oblicowywanie ścian,
 - 43.34.Z - malowanie i szklenie,
 - 43.39.Z - wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych,
 - 43.91.Z - wykonywanie konstrukcji i pokryć dachowych,
 - 68.10.Z - kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 68.20.Z - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,

- 68.31.Z - pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
- 68.32.Z - zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie,
- 69.20.Z - działalność rachunkowo-księgową, doradztwo podatkowe,
- 81.10.Z - działalność pomocnicza związana z utrzymaniem porządku w budynkach,
- 81.29.Z - pozostałe sprzątanie,
- 81.30.Z - działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni.

4. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

5. Spółdzielnia może prowadzić również inną działalność, na zasadach określonych w odrębnych przepisach i w statucie, jeżeli działalność ta związana jest bezpośrednio z realizacją celu, o którym mowa w pkt 2 rozdziału.

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

7. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

8. Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi.

9. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczo-finansowych, zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą, najpóźniej na koniec I kwartału roku obrachunkowego.

10. Różnica między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. Różnica ta nie stanowi nadwyżki lub straty bilansowej Spółdzielni.

11. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych przepisami ustawy o rachunkowości.

12. Roczne sprawozdanie finansowe spółdzielni podlega badaniu przez biegłego rewidenta pod względem rzetelności i prawidłowości, na zasadach określonych przepisami ustawy o rachunkowości.

13. Uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta podejmuje Rada Nadzorcza.

14. Po przeprowadzeniu badania, sporządzeniu raportu i opinii przez biegłego rewidenta, sprawozdanie finansowe, podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie członków spółdzielni.

15. Sprawozdania roczne, łącznie z rachunkiem wyników, sprawozdaniem finansowym i opinią rewidenta wyklada się w lokalu spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek spółdzielni ma prawo je przeglądać i sporządzać odpisy.

16. Sprawozdanie finansowe podlega złożeniu w Urzędzie Skarbowym i sądzie rejestrowym.

17. Spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się z lustracji. Spółdzielnia może wystąpić w każdym czasie o przeprowadzenie lustracji całości lub części jej działalności, albo tylko określonych jej zagadnień. Lustrację przeprowadza się corocznie w okresie budowania budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków, a także w przypadku likwidacji Spółdzielni. Lustracja może być przeprowadzona na żądanie Rady Nadzorczej lub 1/5 członków Spółdzielni.

18. Uchwałę w sprawie przeprowadzenia lustracji i wyboru lustratora podejmuje Rada Nadzorcza.

19. Rada Nadzorcza sprawuje nadzór nad wykonaniem zaleceń polustracyjnych.

20. Rozpatrywanie wniosków z przedstawionego protokołu polustracyjnego należy do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia członków spółdzielni.

21. Lustrator obowiązany jest zawiadomić Radę Nadzorczą i Zarząd o rozpoczęciu lustracji. Z czynności lustracyjnych lustrator sporządza protokół, który składa Radzie i Zarządowi Spółdzielni. Protokół sporządzony przez lustratora ma moc dokumentu urzędowego.

§ 3

Fundusze.

1. W Spółdzielni Mieszkaniowej wyodrębnia się następujące fundusze:

- 1) fundusz zasobowy,
- 2) fundusz udziałowy,
- 3) fundusz remontowy,
- 4) fundusz wykupu budynków.

§ 4

Zasadnicze fundusze własne Spółdzielni.

1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy (zapasowy),

2. Fundusz udziałowy powstaje z wpłat udziałów członkowskich w wysokości ustalonej w statucie. Fundusz udziałowy może być przeznaczony na pokrycie strat bilansowych (art.90 §1 ustawy – Prawo Spółdzielcze).

3. Fundusz zasobowy (zapasowy) tworzony jest z:

- 1) wpisowego – wnoszonego przez członków, w wysokości ustalonej w statucie,
- 2) równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych ,
- 3) wartości majątkowej otrzymanych nieodpłatnie zasobów mieszkaniowych,
- 4) wartości wynikających z przeszacowania zwiększającego majątek Spółdzielni,
- 5) innych źródeł określonych odrębnymi przepisami i postanowieniami regulaminów.

4. Fundusz zasobowy (zapasowy) zmniejsza się o:

- 1) umorzenie środków trwałych mieszkaniowych,
- 2) wartości przekazanych, sprzedanych lub zlikwidowanych środków trwałych, w tym stanowiących zasoby mieszkaniowe,
- 3) straty bilansowe,
- 4) wartości wynikające z przeszacowania zmniejszającego majątek Spółdzielni,
- 5) inne nie określone odrębnymi przepisami.

§ 5

Fundusz remontowy

1. Źródła tworzenia funduszu:

- 1) odpisy w ciężar eksploatacji zasobów mieszkaniowych wg wielkości zatwierdzonych w planie finansowo-gospodarczym i pozycjach analitycznych opłat eksploatacyjnych,
- 2) obciążenia za szkody z ubezpieczenia,
- 3) dotacje budżetowe i od innych jednostek,
- 4) zaciągnięty kredyt bankowy na potrzeby remontowe budynków,
- 5) część zysku na działalności wynikowej wg decyzji Walnego Zgromadzenia,
- 6) pożytki finansowe z posiadanych lokat, obligacji i funduszy powierniczych wg decyzji Rady Nadzorczej,
- 7) niewykorzystane środki funduszu wykupu budynków,
- 8) inne tytuły zwiększeń wg decyzji Rady Nadzorczej.

2. Środki z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych przeznaczone są na:

- 1) koszty remontów zasobów mieszkaniowych i inwestycje,
- 2) usługi remontowe własnych grup konserwatorskich,
- 3) pokrycie regresów ubezpieczeniowych,
- 4) spłata kredytu zaciągniętego na potrzeby remontowe,
- 5) inne wydatki przeznaczone na zmniejszenie funduszu zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej.

3. Nie wykorzystane środki funduszu remontowego lub jego przekroczenie przenoszone są na następny rok obrachunkowy. Szczegółowe zasady gospodarki funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych określa plan rzeczowo-finansowy remontów i inwestycji zatwierdzony przez Radę Nadzorczą, w formie uchwały.

4. Bieżące i nie cierpiące zwłoki prace remontowo-inwestycyjne mogą być realizowane poza planem rzeczowo-remontowym.

§ 6

Fundusz wykupu budynków

1. Fundusz wykupu budynków tworzony jest z wpłat członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

2. Fundusz wykupu budynków stanowi zobowiązanie jednakowo wymagalne jak określone w art. 4 i art. 17¹⁴ ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Wysokość wpłaty na fundusz wykupu budynków wynosi:
 - 500 zł za każdy samodzielny lokal,
 - 250 zł za każdy garaż.
3. Środki funduszu wykupu budynków przeznaczone są na dokonanie wykupu z masy upadłości SBM „KONMED” w Lublinie budynków mieszkalnych położonych w Lublinie przy ulicy Jutrzenki 12,14 i 16 wraz z infrastrukturą bez obciążeń hipotecznych i innych.
4. Niewykorzystane środki funduszu wykupu budynków zwiększają fundusz remontowy.
5. Spółdzielnia może odmówić zawarcia umowy przeniesienia własności lokalu, jeśli osoba posiadająca spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie dokonała przypadającej na nią wpłaty na fundusz wykupu budynków.

§ 7

Działalność Spółdzielni

1. Działalność Spółdzielni obejmuje:
 - 1) gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
 - 2) grupę konserwatorską,
 - 3) koszty ogólne obsługi Zarządu,
 - 4) działalność inwestycyjną,
 - 5) działalność mającą na celu pozyskiwanie terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
 - 6) działalność w dziedzinie rynku kapitałowego w celu uzyskania pożytków od wkładów oszczędnościowych i środków na rachunkach bankowych, obligacji, funduszy powierniczych oraz papierów wartościowych, udziałów i akcji w spółkach prawa handlowego,
 - 7) działalność w zakresie gospodarki środkami trwałymi Spółdzielni.
2. Podstawowe koszty obejmują:
 - 1) zużycie materiałów,
 - 2) energię elektryczną, ciepłą, gazową,
 - 3) zużycie wody i kanalizację,
 - 4) wywóz nieczystości,
 - 5) usługi obce, w tym koszty rozmów telefonicznych, usług pocztowych, koszty reklam i ogłoszeń, koszty usług informatycznych, koszty usług transportowych, koszty przeglądów instalacji,
 - 6) podatki i opłaty, w tym podatek od nieruchomości, wieczyste użytkowanie gruntu, podatek naliczony VAT nie stanowiący odliczenia,
 - 7) koszty wynagrodzeń,
 - 8) świadczenia na rzecz pracowników,
 - 9) amortyzację maszyn i urządzeń,
 - 10) pozostałe koszty: czynsze wewnętrzne, podróże służbowe, ubezpieczenie majątkowe, ryczałty samochodowe, koszty szkoleń, itp.
 - 11) koszty Zarządu.
3. Dochodami na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

- 1) opłaty od mieszkańców za używanie mieszkań,
- 2) opłaty od dzierżawców za dzierżawę lokali i terenów,
- 3) opłaty za umieszczenie tablic reklamowych na budynkach i terenach Spółdzielni,
- 4) inne wpływy, np. odsetki za nieterminowe wywiązywanie się lokatorów z opłat wobec Spółdzielni, odsetki od papierów wartościowych i obligacji, lokat bankowych, funduszy powierniczych i środków na rachunkach bankowych – bieżących.
- 5) opłaty za korzystanie z telefonów służbowych przez pracowników Spółdzielni, z tytułu rozmów wykonywanych w celach prywatnych (według wykazu bilingowego każdego numeru wewnętrznego).

4. Koszty działalności grupy konserwatorskiej rozliczane są fakturami na rzecz remontów zasobów mieszkaniowych i usług lokatorskich.

5. Działalność inwestycyjna w Spółdzielni obejmuje: nakłady na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe rozliczane wg zasad określonych w przepisach prawnych dotyczących finansowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego.

6. Działalność obsługi inwestycyjnej.

- 1) Spółdzielnia może wydzielać własną działalność obsługi inwestycyjnej. Koszty obsługi obejmują przede wszystkim:
 - wynagrodzenia i narzuty pracowników,
 - przygotowanie, realizację i nadzór inwestycji,
 - utrzymanie biur, czynsze i energię,
 - opłaty pocztowe i telekomunikacyjne,
 - opracowanie ogólnie-dokumentacyjne,
- 2) koszty obsługi inwestycyjnej obciążają nakłady związane bezpośrednio z inwestycją będącą w trakcie realizacji,
- 3) działalność obsługi inwestycyjnej jest obciążona kosztami ogólnymi Zarządu (płace i narzuty na płace – ZUS) w wysokości ustalonej przez Zarząd.

7. Działalność w dziedzinie rynku kapitałowego polega na obrocie na rynku kapitałowym papierami wartościowymi, funduszami powierniczymi i obligacjami, za pośrednictwem biura maklerskiego. Działalność ta ma na celu uzyskanie korzyści od zainwestowanych środków w papiery wartościowe, fundusze i obligacje oraz wkłady oszczędnościowe, udziały i akcje w spółkach prawa handlowego. Zakup papierów wartościowych, funduszy powierniczych i obligacji jest dokonywany na zlecenie Zarządu z wolnych środków pieniężnych.

8. Rada Nadzorcza w formie uchwały określa i upoważnia Zarząd Spółdzielni do lokowania posiadanych wolnych środków finansowych (tzn. bezpieczne inwestowanie) w formie lokat bankowych, obligacji Skarbu Państwa, funduszy obligacji i rynku pieniężnego. Lokowanie posiadanych wolnych środków w inne instrumenty finansowe jest dopuszczalne tylko za zgodą Rady Nadzorczej wyrażoną w formie uchwały. Rada Nadzorcza upoważnia Zarząd do umarzania jednostek uczestnictwa w w/w funduszach, likwidacji lokat i sprzedaży obligacji Skarbu Państwa pod potrzeby utrzymania bieżącej płynności finansowej Spółdzielni.

9. Naliczone w trakcie roku obrotowego odsetki od papierów wartościowych (obligacji bankowych, obligacji skarbowych, funduszy powierniczych) tzw. „pożytki”, po

zakończeniu roku obrotowego są księgowane zgodnie z podziałem dokonany przez Radę Nadzorczą.

10. Działalność w zakresie gospodarki środkami trwałymi realizowana jest w Spółdzielni przez Zarząd poprzez podejmowanie decyzji o dokonaniu nabycia i sprzedaży poszczególnych środków trwałych.

11. Decyzja w sprawie nabycia środka trwałego do wysokości 20.000,00 złotych netto należy do kompetencji Zarządu i podejmowana jest na posiedzeniu Zarządu, jeżeli zgodę wyrazi co najmniej dwóch członków Zarządu, natomiast w sprawie zakupu środków trwałych o wartości powyżej 20.000,00 złotych netto wyraża zgodę Rada Nadzorcza w formie uchwały, po rozpatrzeniu wniosku Zarządu.

12. Decyzja w sprawie sprzedaży środków trwałych podejmowana jest przez Zarząd, na posiedzeniu Zarządu, jeżeli zgodę wyrazi co najmniej dwóch członków Zarządu, a wartość księgowa sprzedawanego przedmiotu nie przekracza 5.000,00 złotych netto.

13. Sprzedaż środka trwałego nastąpi po dokonaniu oceny stanu technicznego oraz oszacowania wartości rynkowej i porównania jej do wartości księgowej, ustalonej na podstawie księgowej ewidencji środków trwałych przez wyznaczoną w tym celu Komisję ds. sprzedaż środków trwałych, składającą się z trzech członków – przewodniczącego i dwóch członków (zwaną później Komisją).

14. Gospodarka środkami trwałymi w Spółdzielni polega na:

- 1) nabywaniu środków trwałych służących podstawowej działalności Spółdzielni, np. zakupy maszyn i urządzeń, środków transportu (w tym kosiarek spalinowych i samojezdnych), wyposażenia i innych środków trwałych,
- 2) nabywaniu wartości niematerialnych i prawnych, w szczególności autorskich praw majątkowych, praw pokrewnych, licencji, koncesji, programów komputerowych, a także prawa do wynalazków, patentów, znaków towarowych, wzorów użytkowych i zdobniczych, oraz wartości know-how,
- 3) zbywaniu w/w środków trwałych, zgodnie z w/w procedurą,
- 4) sprawowaniu nadzoru nad zakupionymi środkami trwałymi polegającego na ubezpieczeniu ich, upoważnieniu odpowiedzialnych pracowników do należytej kontroli nad zaewidencjonowanym mieniem,
- 5) prowadzeniu rzetelnej ewidencji środków trwałych.

§ 8

Straty i zyski nadzwyczajne i wynik finansowy

1. Straty i zyski nadzwyczajne są rozliczane na koniec roku:

- z działalnością eksploatacyjną GZM w przypadkach związanych z tą działalnością na konto rozliczeń międzyokresowych ,
- z działalnością robót i usług konserwatorów w przypadkach związanych z usługami na cele własne – na konto funduszu remontowego, zaś w przypadkach związanych z usługami na rzecz obcych zleceniodawców na konto – zysk bilansowy,
- z działalnością inwestycyjną - rozliczane są na zwiększenie lub zmniejszenie nakładów inwestycyjnych.

2. Decyzję w sprawie dokonywania odpisów w straty podejmuje Zarząd w ramach zwykłego zarządzania do kwoty jednorazowo 2.000,00 zł, powyżej tej kwoty – Rada Nadzorcza.
3. Straty bilansowe pokrywane są w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych i innych funduszy własnych w kolejności ustalonej w statucie. Sposób pokrycia strat określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
4. Zyski bilansowe przeznaczone są na odpisy obowiązkowe rozliczeń z budżetem i w dalszej kolejności - wg postanowień prawa spółdzielczego oraz ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
5. Zysk nadzwyczajny pozostający do dyspozycji Spółdzielni może być przeznaczony na wniosek Zarządu na:
 - fundusz zasobowy,
 - fundusz remontowy zasobów lokalowych (lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży).
6. Decyzję o podziale zysku podejmuje Walne Zgromadzenie przy zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego.

§ 9

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 20.05.2009r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ