

REGULAMIN ZASAD GOSPODARKI FINANSOWEJ S.M. „NOWY DWÓR” WE WROCŁAWIU

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Spółdzielnia Mieszkaniowa „NOWY DWÓR” prowadzi gospodarkę finansową na podstawie:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982 roku – Prawo Spółdzielcze, z późniejszymi zmianami;
2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, z późniejszymi zmianami;
3. Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości, z późniejszymi zmianami;
4. Statutu S.M. „NOWY DWÓR” we Wrocławiu.
- 5.

§ 2

Zgodnie z art. 67 Prawa Spółdzielczego oraz § 69 Statutu –Spółdzielnia „NOWY DWÓR” prowadzi działalność gospodarczą na zasadzie rachunku ekonomicznego w celu zapewnienia korzyści swoim członkom.

§ 3

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

§ 4

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie planów finansowo-gospodarczych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

II. TWORZENIE I DYSPONOWANIE FUNDUSZAMI W SPÓŁDZIELNI

§ 5

1. Tworzenie funduszy własnych wynika z art. 78 Prawa Spółdzielczego.
2. Spółdzielnia tworzy również fundusze specjalne na podstawie odrębnych przepisów.

FUNDUSZ UDZIAŁOWY

1. Fundusz udziałowy powstaje z następujących źródeł:
 - a) wpłat przez członków Spółdzielni zadeklarowanych udziałów obowiązkowych w wysokości określonej w Statucie Spółdzielni,
 - b) podziału nadwyżki bilansowej, w przypadku gdy zadeklarowane przez członka udziały nie zostały w pełni wniesione, kwoty przypadające członkowi z tytułu podziału nadwyżki bilansowej zalicza się na poczet jego niepełnych udziałów.

2. Fundusz udziałowy jest zmniejszany z tytułu zwrotu udziałów członkowskich w wartościach nominalnych zgodnie z zapisami na kontach indywidualnych członków Spółdzielni.

FUNDUSZ ZASOBOWY

1. Fundusz zasobowy powstaje z następujących źródeł:
 - a) wpisowego w wysokości określonej w Statucie Spółdzielni,
 - b) nadwyżki bilansowej przeznaczonej na cele statutowe,
 - c) nieodpłatnego przejęcia środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych.
2. Wpisowe nie podlega zwrotowi.
3. Fundusz zasobowy w pierwszej kolejności stanowi zabezpieczenie w celu pokrycia ewentualnej straty bilansowej powstałej z innych tytułów niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
4. Fundusz zasobowy jest zmniejszany z tytułu umorzenia prawa wieczystego użytkowania gruntu.
5. Fundusz zasobowy może być źródłem finansowania inwestycji służących wszystkim członkom spółdzielni i współwłaścicielom.
6. Poprzez fundusz zasobowy w Spółdzielni rozliczane są środki publiczne przeznaczone na częściowe sfinansowanie budowy zasobów mieszkaniowych.

FUNDUSZ WKŁADÓW MIESZKANIOWYCH

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych służył do finansowania procesu inwestycyjnego prowadzonego przez Spółdzielnię w celu uzyskania mieszkań o statusie lokatorskim.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych powstaje z :
 - a) wpłaconych do Spółdzielni wkładów mieszkaniowych,
 - b) należnych wkładów mieszkaniowych z tytułu rat kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań lokatorskich,
 - c) należnych wkładów mieszkaniowych związanych ze zwiększeniem wartości środków trwałych.
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych zmniejszany jest z tytułu:
 - a) przeniesienia do rozliczenia uprzednio wniesionych wkładów, na skutek wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
 - b) przeniesienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność.
 - c) umorzenia środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.

FUNDUSZ WKŁADÓW BUDOWLANYCH

1. Fundusz wkładów budowlanych służył do finansowania procesu inwestycyjnego prowadzonego przez Spółdzielnię w celu uzyskania mieszkań o statusie własnościowym.

Fundusz wkładów budowlanych powstaje z :

- a) wpłaconych do Spółdzielni wkładów budowlanych,

- b) zaliczenia na poczet wkładów budowlanych pracy własnej członka Spółdzielni, po uprzednim zawarciu umowy pomiędzy Zarządem Spółdzielni, a wykonawcą (członkiem),
- c) należnych wkładów budowlanych związanych ze zwiększeniem wartości środków trwałych.

Fundusz wkładów budowlanych zmniejszany jest z tytułu:

- a) przeniesienia do rozliczenia uprzednio wniesionych wkładów w przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu.
 - b) umorzenia środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.
 - c) przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego w odrębną własność.
2. Zasady rozliczeń z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych określa Statut Spółdzielni oraz „Regulamin rozliczeń z członkami Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dwór” we Wrocławiu z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych”.

FUNDUSZ REMONTOWY

1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych i innych nieruchomości w należyłym stanie technicznym.
2. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z podziałem na:
 - a) fundusz remontowy nieruchomości
 - b) fundusz remontowy mienia wspólnego
 - c) fundusz remontowy pozostałych nieruchomości
3. Spółdzielnia może tworzyć również fundusz remontowy – celowy na podstawie odrębnej uchwały Rady Nadzorczej.
Fundusz na remonty powstaje z następujących źródeł:
 - a) odpisu od m² powierzchni użytkowej lokali,
 - b) odpisu od m² powierzchni gruntu stanowiącego mienie do wspólnego korzystania,
 - c) dodatkowych wpłat użytkowników lokali,
 - d) z podziału nadwyżki bilansowej,
 - e) innych źródeł.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego ujęte są w „Regulaminie tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowy Dwór”

ZAKŁADOWY FUNDUSZ ŚWIADCZEŃ SOCJALNYCH

1. ZFŚS tworzony jest na mocy ustawy z dnia 04.03.1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych, z późniejszymi zmianami.
2. Zasady tworzenia i wydatkowania środków tego funduszu określa „Regulamin funduszu świadczeń socjalnych”

III. INWESTYCJE

§ 6

SPOSÓB FINANSOWANIA INWESTYCJI.

1. Inwestycje polegające na budowie nowych obiektów mogą być realizowane wyłącznie ze środków przyszłych użytkowników tych obiektów.
2. Koszty budowy obiektów ustala się dwuetapowo :
 - a) wstępnie - w oparciu o planowany koszt budowy, wynikający ze zbiorczego zestawienia kosztów zadania inwestycyjnego,
 - b) ostatecznie - po końcowym rozliczeniu zadania inwestycyjnego.

IV. GOSPODARKA FINANSOWA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I INNYMI LOKALAMI

§ 7

1. Gospodarka finansowa zasobami mieszkaniowymi i innymi lokalami obejmuje rozliczenie kosztów lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży w zakresie:
 - a) eksploatacji i utrzymania lokali,
 - b) eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
 - c) eksploatacji i utrzymania mienia spółdzielni,
 - d) kosztów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.
2. Pożytki uzyskane z najmu i dzierżawy części wspólnej nieruchomości stanowią przychód danej nieruchomości i służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do udziału we współwłasności.
3. Pożytki i inne przychody uzyskane z najmu i dzierżawy nieruchomości, stanowiących mienie spółdzielni, są zaliczane do przychodów uzyskanych z działalności własnej Spółdzielni. Mogą być one przeznaczone w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
4. Zasady dokonywania rozliczeń finansowych, o których mowa w pkt. 1 określa „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi oraz zasady ustalania opłat za używanie lokali w SM Nowy Dwór”

V. KOSZTY OGÓLNOZAKŁADOWE

§ 8

1. Koszty ogólnozakładowe obejmują koszty związane z utrzymaniem budynku administracyjnego, zaplecza magazynowo – warsztatowego oraz koszty zaopatrzenia – wykorzystywanych na cele własne Spółdzielni.
Obejmują one w szczególności :
 - a) koszty wynagrodzeń pracowników Spółdzielni wraz z narzutami, z wyłączeniem kosztów płac obciążających bezpośrednio lokale mieszkalne i użytkowe,
 - b) koszty świadczeń na rzecz pracowników,
 - c) koszty materiałów bezpośrednich (w tym: co, cw, zw i inne materiały bezpośrednie)
 - d) koszty materiałów biurowych, prenumeraty, wyposażenia biur
 - e) koszty amortyzacji wyposażenia biurowego
 - f) koszty remontów i konserwacji budynku administracyjnego, magazynowego

- g) koszty podróży służbowych, ryczałtów za samochody, szkoleń,
- h) koszty opłat pocztowych, bankowych, dowozu gotówki do banku, usług telekomunikacyjnych oraz innych usług obcych,
- i) koszty podatków i ubezpieczeń dotyczących budynku administracyjnego i magazynowego
- j) koszty organów samorządowych (z wyłączeniem ryczałtów RM, które obciążają bezpośrednio koszty nieruchomości);
- k) inne nie wymienione a poniesione.

2. Podziału kosztów ogólnozakładowych dokonuje się:

- 1) według struktury kosztów bezpośrednich ustalonej na dzień 31 grudnia roku poprzedniego dla:
 - a) mienia wspólnego
 - b) pozostałych zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej "Nowy Dwór"
- 2) Podziału kosztów ogólnozakładowych na pozostałe zasoby Spółdzielni, tj.:
 - a) lokale mieszkalne
 - b) lokale użytkowe w najmie
 - c) garaże
 - d) dzierżawę terenów

dokonuje się w w/w przypadkach - według powierzchni udziałowej.

VI. OBSŁUGA KASOWA I BANKOWA

§ 9

- 1. Gospodarkę kasową prowadzi się w sposób zapewniający należyłą ochronę wartości pieniężnych przed zniszczeniem, utratą lub zagarnięciem.
- 2. Zasady ochrony wartości pieniężnych, prowadzenia gospodarki gotówką w kasie oraz udokumentowania operacji kasowych określa „Instrukcja gospodarki kasowej”.

§ 10

- 1. Spółdzielnia prowadzi bieżący rachunek bankowy oraz inne rachunki bankowe (np. środków pieniężnych ZFŚS, działalności inwestycyjnej, rachunki lokat).
- 2. Bieżący rachunek bankowy jest wykorzystywany do bieżących rozliczeń z użytkownikami lokali, kontrahentami, urzędami skarbowymi , ZUS-em, itp.
- 3. Rozliczenie z podmiotem gospodarczym, będącym kontrahentem Spółdzielni następuje obowiązkowo w formie bezgotówkowej, z rachunku bankowego, w przypadku, gdy jednorazowa wartość transakcji, bez względu na liczbę wynikających z niej płatności przekracza wartość ustaloną na podstawie ustawy z dnia 2 lipca 2004 roku o swobodzie działalności gospodarczej.

VII. ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA PROWADZENIE GOSPODARKI FINANSOWEJ

§ 11

1. Prowadzenie gospodarki finansowej Spółdzielni oraz wykonywanie związanych z tym czynności organizacyjnych i finansowych należy do kompetencji Zarządu.
2. Nadzór i kontrola nad realizacją zadań wynikających z prowadzenia prawidłowej gospodarki finansowej oraz księgowości, kalkulacji wynikowej kosztów i sprawozdawczości należy do obowiązków Głównego Księgowego, a w razie jego nieobecności w pracy - do Z-cy Głównego Księgowego.
3. W przypadku rozwiązania umowy o pracę z Głównym Księgowym, przekazanie Z-cy Głównego Księgowego bieżącej dokumentacji oraz zadań będących w toku realizacji, następuje w formie protokolarnej.

§ 12

1. Regulamin Zasad Gospodarki Finansowej SM „Nowy Dwór” we Wrocławiu został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą SM „Nowy Dwór” uchwałą nr 48 z dnia 28.06.2010r., z mocą obowiązującą od 01.01.2011 r.,
2. Traci moc z dniem 01.01.2011 r. Regulamin Zasad Gospodarki Finansowej SM „Nowy Dwór” we Wrocławiu zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 23 z dnia 18.02.2008 r..