

REGULAMIN

Gospodarki Finansowej

W

Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Lublin, dnia 06 września 2005 r.

REGULAMIN

gospodarki finansowej

w Lubelskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków. Działalność Spółdzielni jest finansowana:

- wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi członków,
- funduszem udziałowym,
- funduszem zasobowym,
- funduszem remontowym,
- funduszem modernizacyjnym,
- przychodami ze świadczonych usług,
- innymi środkami finansowymi.

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek. O górnej granicy ich wysokości decyduje Zebranie Przedstawicieli LSM określające uchwałą najwyższą sumę zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć. Zaciągnięcie kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej LSM.

2. Działalność LSM prowadzona jest na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych. Plany te muszą spełniać następujące kryteria:

- określać cele i zadania rzeczowe,
- wysokość nakładów niezbędnych do ich realizacji oraz źródła finansowania a w przypadku kredytu lub pożyczki, także okres ich spłaty.

Jeżeli po uchwaleniu planów gospodarczo – finansowych następują istotne zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi to dopuszcza się korektę ustaleń planu. Sposób i tryb opracowania oraz uchwalania planów i ich korekt należy do właściwości Rady Nadzorczej LSM.

3. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z rokiem kalendarzowym.
W przypadkach szczególnych dopuszcza się rozliczanie niektórych kosztów w innych okresach rozliczeniowych.
Podstawową jednostkę rozliczeniową stanowią nieruchomości wchodzące w skład poszczególnych osiedli.

4. Spółdzielnia rozlicza prowadzoną przez siebie działalność bezwynikowo tzn. różnica pomiędzy kosztami a przychodami z całokształtu działalności oraz wynikami nadzwyczajnymi rozliczana jest w latach następnych po roku rozliczeniowym. Nadwyżka z prowadzonej działalności może być przeznaczona na zasilenie funduszu na remonty zasobów własnych Spółdzielni, zaś niedobór środków może być pokryty z funduszu zasobowego, a w następnej kolejności z funduszu udziałowego. Spółdzielnia może prowadzić działalność wynikową. W takim przypadku wynik tej działalności jest zyskiem lub stratą bilansową rozliczaną według zasad określonych w odrębnych przepisach. Podział wyników podlega zatwierdzeniu przez Zebranie Przedstawicieli.
5. Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa Zakładowy Plan Kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
6. Roczne sprawozdania finansowe podlegają badaniu i ogłaszaniu w Monitorze Spółdzielczym. O sposobie badania i wyborze podmiotu badającego decyduje Rada Nadzorcza. Roczne sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta wyklada się w biurze spółdzielni nie później niż 14 dni przed datą Zebrania Przedstawicieli Członków, w którego programie jest przyjęcie bilansu.
7. Zebranie Przedstawicieli Członków podejmuje uchwałę o sposobie:
 - zagospodarowania nadwyżki bilansowej,
 - pokrycia strat.
8. Wartość majątku trwałego jest aktualizowana zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.
9. Odpisy amortyzacyjne dokonywane są na podstawie rocznych planów amortyzacji (ustalonych zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami i zapisami ZPK). Środki pochodzące z odpisów gromadzone są na odrębnym koncie i służą do finansowania zakupów nowych składników majątku trwałego.
10. Koszty remontów środków trwałych - z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych – obciążają koszty działalności, której służą.

Koszty remontów o wysokiej kapitałochłonności mogą być — na podstawie decyzji Rady Nadzorczej - rozłożone w czasie, jako rozliczenia międzyokresowe.
11. Koszty włączonych do obowiązków spółdzielni remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

Gospodarka remontowa prowadzona jest na podstawie przedmiotowego regulaminu określającego jej zasady.

Koszty modernizacji budynków, budowli i urządzeń technicznych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych przypadające na lokale:

- na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu są finansowane uzupełniającymi wpłatami członków na wkłady mieszkaniowe lub budowlane,
- stanowiące odrębną własność są finansowane uzupełniającymi wpłatami właścicieli lokali położonych w modernizowanych budynkach,
- wynajmowane oraz zajmowane na potrzeby własne spółdzielni są finansowane środkami finansowymi funduszu zasobowego spółdzielni.

12. Lubelska Spółdzielnia Mieszkaniowa samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia w ramach uchwalonych planów rzeczowo - finansowych. Zasady wynagradzania określa Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy – ustanowiony wg zasad i w trybie określonym przepisami Kodeksu Pracy.

II. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność w interesie swoich członków w zakresie:

- inwestycji mieszkaniowych,
- eksploatacji zasobów mieszkaniowych,
- gospodarki cieplnej,
- gospodarki remontowej,
- społecznym i kulturalno - oświatowym,
- modernizacji zasobów mieszkaniowych,
- gospodarki lokalami użytkowymi,
- zarządzania majątkiem własnym lub majątkiem stanowiącym własność jej członków.

Działalność z wyjątkiem gospodarki lokalami użytkowymi LSM rozlicza po koszcie własnym.

2. Koszty Zarządu i administracji ogólnej wyodrębnia się w ewidencji i rozliczeniach. Podział tych kosztów rozliczany jest proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych osiedli.

3. Inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni są prowadzone z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

- zasad organizacyjno - finansowych realizacji inwestycji,
- pozwolenia na budowę,
- zasad rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali,
- zasad realizacji inwestycji,
- ustalenia źródeł finansowania.

4. Angażowanie środków własnych Spółdzielni na sfinansowanie kosztów inwestycji jest możliwe pod warunkiem, że dotyczy finansowania budowy lokali niezbędnych do funkcjonowania Spółdzielni lub lokali użytkowych budowanych w celach uzyskiwania dochodów.
5. Angażowanie środków własnych Spółdzielni w budowę mieszkań jest możliwe pod warunkiem traktowania tego jako oprocentowanej pożyczki wewnętrznej. Warunki ewentualnej pożyczki uchwała Rada Nadzorcza.
6. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z zachowaniem wymagań wynikających z:
 - obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
 - potrzeb struktury organizacyjnej Spółdzielni uchwalonej przez Radę Nadzorczą,
 - uchwalonych przez Radę Nadzorczą planów rzeczowo - finansowych,
 - zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - zasad rozliczania kosztów gospodarki lokalami użytkowymi i wykorzystywania płynących z tego tytułu pożytków.

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, w tym ustalania wysokości opłat, oraz gospodarki lokalami użytkowymi i wykorzystywania płynących z tego tytułu pożytków określają właściwe przedmiotowo regulaminy.

Opłaty pobierane od mieszkańców nie mogą być niższe od kosztów poniesionych na ich eksploatację i nie mogą być również wyższe od tych kosztów.

W przypadku niewykorzystania środków wpłaconych na bieżącą eksploatację przechodzą one na pokrycie tych kosztów w roku następnym.

W przypadku braku środków na finansowanie eksploatacji bieżącej, niedobory winny być pokryte w następnych latach wpłatami wnoszonymi przez członków.

7. Opłaty eksploatacyjne za lokale powinny być ustalane raz w roku. Dopuszczalne jest odstępstwo od w/w zasady jedynie w przypadku istotnych zmian kosztów gospodarki lokalami.
8. Gospodarka ciepła prowadzona jest na podstawie uwarunkowań wynikających z:
 - ustawy Prawo energetyczne,
 - planów rzeczowo – finansowych
 - regulaminu i zasad rozliczania kosztów gospodarki ciepłej.
9. Działalność społeczna i kulturalno - oświatowa prowadzona jest na podstawie: regulaminu określającego jej zasady, rocznych planów działalności Finansowana jest ona z:
 - wpłat wnoszonych przez członków LSM w wysokości i na zasadach ustalonych przez Radę Nadzorczą,
 - dotacji, wpłat itp. otrzymywanych od instytucji, samorządu terytorialnego itp.,
 - środków wypracowanych przez Dom Kultury w wyniku świadczonych usług bądź prowadzenia odpłatnych form działalności.

III. FUNDUSZE

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:

- udziałowy,
- wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- remontowy,
- modernizacyjny,
- zasobowy,
- świadczeń socjalnych.

Spółdzielnia może tworzyć inne niż wymienione fundusze celowe nie obciążające kosztów jej działalności.

2. Fundusz udziałowy powstaje z wpłat udziałów członkowskich wnoszonych przez członków Spółdzielni. Przeznaczony jest on na pokrycie ewentualnych strat bilansowych Spółdzielni.

Dopuszczalne jest przejściowe wykorzystywanie środków na finansowanie bieżącej działalności. Finansowanie takie może się odbywać na zasadach pożyczki wewnętrznej.

3. Środki funduszu udziałowego mogą być lokowane w tzw. papierach wartościowych takich jak (obligacje) lub na lokatach bankowych. Uzyskane w ten sposób dodatkowe środki finansowe zasilają fundusz udziałowy.

4. Fundusz zasobowy powstaje z:

- wpłat wpisowego wnoszonego przez członków,
- równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych - sfinansowanych ze środków własnych Spółdzielni lub otrzymanych nieodpłatnie,
- przedawnionych lub umorzonych zobowiązań LSM,
- spłaconych kredytów zaciągniętych na sfinansowanie budowy lub zakup środków trwałych nie będących zasobami mieszkaniowymi oraz na budowę lokali na potrzeby własne Spółdzielni oraz przeznaczonych na wynajem,
- odpisów amortyzacyjnych środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
- przeniesienia skutków rewaloryzacji sprzedanych środków trwałych,
- przeniesienia różnicy pomiędzy kwotą wkładów budowlanych wnoszonych przez członków przekształcających spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu na własnościowe a ich zwaloryzowanymi wkładami mieszkaniowymi pomniejszonej o kwotę umorzeń kredytowych związanych z tymi lokalami oraz o kwoty nie spłaconych kredytów inwestycyjnych związanych z tymi lokalami; zasada ta dotyczy również zwolnionych do dyspozycji Spółdzielni mieszkań lokatorskich przydzielanych nowym właścicielom na warunkach własnościowych,
- nadwyżek bilansowych Spółdzielni w wysokości uchwalonej przez Zebranie Przedstawicieli Członków,
- innych przychodów, w tym odsetek uzyskanych w wyniku obrotów środkami funduszu zasobowego.

5. Fundusz zasobowy pomniejsza się o:

- równowartość środków trwałych przekazanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
- równowartość cofniętego Spółdzielni umorzenia kredytu,
- równowartość umorzenia środków trwałych nie podlegających amortyzacji (nie dotyczy zasobów mieszkaniowych lub budowlanych),
- przeniesienia przez Spółdzielnię rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych,
- straty bilansowe w kwotach określonych uchwałami Zebrania Przedstawicieli Członków.

6. Środki funduszu zasobowego wykorzystywane są na zaspokojenie potrzeb Spółdzielni w zakresie środków obrotowych. Możliwe jest to na zasadach pożyczki wewnętrznej.

7. Zaangażowanie środków funduszu zasobowego w formie udziałów lub akcji w innych podmiotach gospodarczych jest możliwe jeżeli:

- przystąpienie Spółdzielni do nowego podmiotu gospodarczego usankcjonowane jest uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków,
- wysokość zaangażowania w innych podmiotach gospodarczych określona jest uchwałą Zebrania Przedstawicieli Członków lub Rady Nadzorczej.

8. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych tworzy się z:

- wpłat gotówkowych wnoszonych przez członków na poczet wkładów mieszkaniowych i budowlanych wymaganych dla ustanowienia spółdzielczych praw do lokalu lub odrębnej własności lokalu,
Wielkość wymaganych do wniesienia wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, oraz zasady i tryb rozliczeń z tego tytułu określają odrębne przepisy.

9. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzy się z:

- odpisów tworzonych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi; wysokość odpisów ustala Rada Nadzorcza,
- kwot potrącanych wykonawcom robót inwestycyjnych i remontowych z tytułu szkód powstałych z ich winy,
- innych środków określonych odrębnymi przepisami (oprocentowania od lokat, kwoty z podziału nadwyżki bilansowej LSM, odsetek od nieterminowo wnoszonych opłat za lokale).

Zasady gospodarki funduszem remontowym określa właściwy regulamin.

10. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem modernizacyjnym określone są odrębnym regulaminem i uchwałami Rady Nadzorczej.

Środki funduszu modernizacyjnego gromadzone i rozliczane są na kontach poszczególnych członków Spółdzielni.

11. Zasady tworzenia i gospodarowania środkami zakładowego funduszu świadczeń socjalnych określone są w powszechnie obowiązujących przepisach (ustawa z marca 1994 r. o ZFŚS).

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Spółdzielnia może tworzyć rezerwę na należności określone w art. 7 ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2002 r. Nr 76 poz. 694 ze zmianami) jeśli powstały z tytułu:

- umowy najmu lokalu,
- umowy o dostawę i usługi.

Rezerwy zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych. Decyzję o ich utworzeniu lub rozwiązaniu podejmuje Zarząd Spółdzielni.

2. Uznanie za nieściągalne należności LSM od członków z tytułów związanych ze spółdzielczym prawem do lokalu, stanowi podstawę do wykluczenia członka ze Spółdzielni. Wykluczenia dokonuje Rada Nadzorcza.

W takim przypadku należność Spółdzielni powinna być potrącona z wniesionego wkładu, a jeśli kwota wkładu jest niższa od należności, to różnica podlega rozliczeniu w ramach wyniku bilansowego na koniec roku.

3. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ RADY

ZOFIA PIKIEWICZ

PRZEWODNICZĄCY RADY

STEFAN PEDRYCZ