

UCHWAŁA NR 25/2014
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Krośnie Odrzańskim
z dnia 13 listopada 2014 roku

w sprawie: zatwierdzenia regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim

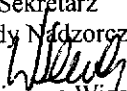
Na podstawie § 41 pkt 1 ust. 12 i 13 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim - Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim postanawia:

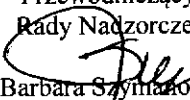
§ 1

Zatwierdza się Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Kazimiera Więczorek

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Barbara Szymbałowicz

**REGULAMIN
GOSPODARKI FINANSOWEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W KROŚNIE ODRZAŃSKIM**

I. Podstawa prawna

§ 1

Działalność finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej określona jest w:

1. Ustawie z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.),
2. Ustawie z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.),
3. Ustawie z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2002r. Nr 76 poz. 694 z późn. zm.),
4. Ustawie z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2000r. Nr 54, poz. 654 z późn. zm.),
5. Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim – wpisanego do Krajowego Rejestru Sądowego
6. Regulaminach wewnętrznych Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim

II. Postanowienia ogólne

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.

Działalność Spółdzielni jest finansowana:

- 1.1. funduszami tworzonymi w spółdzielni;
- 1.2. przychodami ze świadczonych usług;
- 1.3. innymi środkami finansowymi.

2. Zakres przedmiotowy działalności spółdzielni określa Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim

3. Bieżąca działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

4. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie robót termomodernizacyjnych nieruchomości czy budowę lokalnej kotłowni wymaga zgody większości członków i osób niebędących członkami Spółdzielni posiadających prawa do lokali w nieruchomości, na potrzeby której kredyt byłby zaciągany. Spłata tego kredytu obciąża wszystkich użytkowników lokali w tej nieruchomości.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i działalność gospodarczą na podstawie planów gospodarczo – finansowych określających:

- 1.1. cele i zadania rzeczowe;
- 1.2. wielkości nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych;
- 1.3. źródła finansowania nakładów.

2. Uchwalanie planów gospodarczo – finansowych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej należy do właściwości Rady Nadzorczej.

§ 4

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w ustawie o rachunkowości. Spółdzielnia sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Formę i sposób ewidencji księgowej określają przyjęte przez Zarząd Spółdzielni zasady (polityki) prowadzenia rachunkowości w Spółdzielni.

2. Badania sprawozdania finansowego dokonuje Rada Nadzorcza lub zleca podmiotowi zewnętrznemu.

4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

5. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni oraz dokonuje podziału nadwyżki bilansowej lub ustala sposób pokrycia straty bilansowej.

III Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni

§ 5

1. Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni stanowią:

- 1.1. wartości niematerialne i prawne,
- 1.2. grunty własne,
- 1.3. prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- 1.4. środki trwałe.

2. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych w ustawie o rachunkowości.

3. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się dla poszczególnych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych z określeniem stawek według przepisów powszechnie obowiązujących.

4. Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych stanowi plan amortyzacji sporządzony na pierwszy dzień każdego roku obrotowego, określający stawki i kwoty rocznych odpisów poszczególnych środków trwałych.

5. Środki trwałe nie zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz wartości niematerialne i prawne podlegają amortyzacji. Amortyzacja obciąża koszty działalności operacyjnej Spółdzielni.

6. Odpisów amortyzacyjnych w Spółdzielni nie dokonuje się od budynków, lokali, budowli i urządzeń zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych lub służących działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Umorzenie środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych i prawo wieczystego użytkowania gruntów pomniejsza odpowiednio fundusze finansujące wartość tych środków trwałych:

- 6.1. fundusz zasobów mieszkaniowych;
- 6.2. fundusz wkładów mieszkaniowych;
- 6.3. fundusz wkładów budowlanych.

W myśl art. 16c pkt 1 i 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych spółdzielcze zasoby mieszkaniowe nie podlegają amortyzacji. Natomiast na podstawie art. 6 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podlegają umorzeniu w ciężar funduszy, którymi zostały sfinansowane.

7. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:

- 7.1. budynki mieszkalne, lokale w budynkach mieszkalnych,
- 7.2. dźwigi w budynkach mieszkalnych,
- 7.3. obiekty infrastruktury technicznej: dojazdy, chodniki, ogrodzenia, place zabaw, boiska, parkingi, wiaty śmieciowe, które są funkcyjnie związane z użytkowaniem budynków mieszkalnych,
- 7.4. grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntu.

8. Obiekty wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych sfinansowane zostały ze środków zaciągniętych na ten cel kredytów umorzonych i obciążających członków Spółdzielni oraz wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Kredyt umorzony tworzy między innymi fundusz zasobowy w środkach trwałych.

9. Wartość początkowa środków trwałych i dotychczas dokonane odpisy umorzeniowe na podstawie art. 31 ustawy o rachunkowości i odrębnych przepisów art. 15 ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych mogą ulegać aktualizacji wyceny.

Wyniki aktualizacji wpływają na fundusze finansujące te środki trwałe tj. zasobowy lub wkładów zasobów mieszkaniowych lub fundusz z aktualizacji wyceny w odniesieniu do środków trwałych niemieszkaniowych. Tryb i terminy aktualizacji wyceny środków trwałych określa Minister właściwy do spraw finansów publicznych w przypadku gdy wskaźnik wzrostu cen nakładów inwestycyjnych w okresie trzech kwartałów w roku poprzedzającym rok podatkowy w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego przekroczy 10%.

IV. Finansowanie remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych

§ 6

1. Koszty włączonych do obowiązków Spółdzielni remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz

obiekty infrastruktury technicznej finansowane są z odpisów na fundusz remontowy oraz innych źródeł zwiększających fundusz remontowy.

2. Remonty środków trwałych nie stanowiących zasobów mieszkaniowych obciążają bezpośrednio koszty działalności bieżącej lub są rozliczane w czasie jako rozliczenia międzyokresowe.

3. Docieplenie ścian budynków i stropodachów może być finansowane funduszem remontowym pochodzącym z odpisów na remonty lub innych źródeł w przypadku, gdy w opinii budowlanej docieplenie stanowi remont budynku, zgodnie z pismem Ministra Finansów z dnia 28.06.2006r. (I i K 6-7/2006 finansowanie pochodzi z odpisów na remonty danej nieruchomości.

4. Koszty termomodernizacji lokali użytkowych w najmie, lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni oraz obiektów infrastruktury technicznej, nie związanej bezpośrednio z budynkami mieszkalnymi, są finansowane środkami funduszu zasobowego Spółdzielni.

5. Koszty budowy lokalnej kotłowni mogą być pokryte wraz z zaciągniętym kredytem na ten cel z funduszu remontowego za zgodą większości mieszkańców wyrażoną w formie pisemnej.

6. Środki na inwestycje-remonty, które mają służyć potrzebom własnym Spółdzielni, a w szczególności użytkownikom lokali, nie związane z lokalami mieszkalnymi, pochodzą ze środków funduszu zasobowego Spółdzielni winny być zapisane w planem inwestycyjnym-remontowym

V. Tworzenie funduszy zasadniczych i ich wydatkowanie

§ 7

1. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze:

- 1.1. fundusz udziałowy,
- 1.2. fundusz zasobowy,
- 1.3. fundusz wkładów mieszkaniowych,
- 1.4. fundusz wkładów budowlanych,
- 1.5. fundusz wkładów zaliczkowych,
- 1.6. fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
- 1.7. fundusz inwestycyjny
- 1.8. fundusz świadczeń socjalnych.

2. Fundusz udziałowy, fundusze wkładów mieszkaniowych i wkładów budowlanych oraz wkładów zaliczkowych to fundusze własne członków Spółdzielni i osób nie będących członkami Spółdzielni, które podlegają rozliczeniu i zwrotowi przy wystąpieniu ze Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 8

1. Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków Spółdzielni. Zasady tworzenia i wykorzystania funduszu udziałowego określa statut Spółdzielni. Wysokość udziału określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

2. Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:

- 2.1. zwrotu udziału byłym członkom w terminie ustalonym w Statucie Spółdzielni;
- 2.2. przeznaczeniu funduszu na pokrycie straty bilansowej, w części przekraczającej fundusz zasobowy;
- 2.3. przedawnienie udziałów.

§ 9

1. Fundusz zasobowy w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe tworzony jest z następujących tytułów:

- 1.1. umorzenia kredytów na mieszkania lokatorskie;
- 1.2. nieodpłatnie otrzymanych zasobów mieszkaniowych, w tym wartości otrzymanej bonifikaty udzielonej przez Urząd Miasta/Gminy/ w związku z przekształceniem praw wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności;
- 1.3. wartości prawa wieczystego użytkowania gruntów;
- 1.4. aktualizacji wartości środków trwałych według powszechnie obowiązujących przepisów;
- 1.5. różnicy między kosztem budowy lokalu a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

2. Fundusz zasobowy w środkach trwałych pomniejsza się o:

- 2.1. przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności w części sfinansowanej funduszem zasobowym;
- 2.2. umorzenie środków trwałych zasobów mieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym

w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe;
2.3. nieodpłatnego przekazania zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia;
2.4. zmniejszenie wartości gruntów własnych w związku z przekształceniem na własność odrębną spółdzielczych lokatorskich lub własnościowych praw do lokali. Wartość gruntu wyliczona wielkością udziału lokalu w nieruchomości.

§ 10

1. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych tworzony jest z następujących tytułów:
 - 1.1. wpłat wpisowego przez członków w wysokości określonej w statucie Spółdzielni;
 - 1.2. wpłat nominalnej kwoty umorzenia kredytu w przypadku wygaśnięcia praw do lokali lub przeniesienia praw na odrębną własność;
 - 1.3. równowartości przejętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych sfinansowanych ze środków funduszy Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie;
 - 1.4. przeniesienia skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię;
 - 1.5. nadwyżki bilansowej, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni;
 - 1.6. różnicy wartości między wkładami mieszkaniowymi lub budowlanymi a części wartości wkładów sfinansowanych mieniem Spółdzielni (funduszem zasobowym), w przypadku przeniesienia własności lokali;
 - 1.7. różnicy między wartością przetargową a wartością rynkową rozliczoną z poprzednim lokatorem w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu, najmu, zbycia
 - 1.8. różnicy między wartością początkową zdejmovanej z ewidencji księgowej wartości gruntów a w części sfinansowanej funduszem zasobowym w przypadku zbycia - sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntów.
2. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych pomniejsza się o:
 - 2.1. równowartość środków trwałych niemieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym przekazanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię;
 - 2.2. równowartość cofniętego Spółdzielni umorzenia kredytu;
 - 2.3. pokrycie nakładów inwestycyjnych na inwestycje wstrzymane wg decyzji Walnego Zgromadzenia lub Rady Nadzorczej
 - 2.4. inne wydatki według decyzji organów samorządowych Spółdzielni
 - 2.5. przeniesienie skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię
 - 2.6. stratę bilansową , na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni;
 - 2.7. finansowanie inwestycji, w wyniku których powstają budowle, obiekty i urządzenia wspólnego użytku, zagospodarowanie terenów (mała architektura, place zabaw dla dzieci) służące wspólnie członkom Spółdzielni i współwłaścicielom;
 - 2.8. spłat do Banków/nominalnej kwoty umorzenia kredytu w przypadku wygaśnięcia praw do lokali lub przeniesienia praw na odrębną własność;

§ 11

1. Środki funduszu zasobowego pochodzące z wpłat wpisowego i nadwyżki bilansowej służą do finansowania bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni.
W przypadku straty bilansowej środki funduszu z wpłat wpisowego służą na pokrycie straty bilansowej Spółdzielni na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Środki własne spółdzielni wymienione w pkt. 1 przeznacza się na finansowanie kosztów inwestycji wymienionych w § 10 pkt 2.8., które mają służyć potrzebom własnym Spółdzielni, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Zaangażowanie środków funduszu zasobowego Spółdzielni w formie udziałów (akcji) w innych podmiotach gospodarczych jest możliwe jeśli:
 - 3.1. przystąpienie Spółdzielni do tego podmiotu jest usankcjonowane uchwałą Walnego Zgromadzenia;
 - 3.2. kwota zaangażowania określona została uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Fundusz wkładów mieszkaniowych (mieszkania lokatorskie)

§ 12

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:
 - 1.1. wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków;
 - 1.2. wpłacanych wcześniej zaliczek na poczet wkładów mieszkaniowych;

- 1.3. waloryzacji wkładów mieszkaniowych w wyniku przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych;
- 1.4. waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokali.

2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:

- 2.1. wypłaty zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokali według wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa;
- 2.2. przeniesienia wkładu mieszkaniowego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa lokatorskiego na prawo odrębnej własności lokalu;
- 2.3. umorzenia wkładów zasobów mieszkaniowych i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

§ 13

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:

- 1.1. wpłat wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni;
- 1.2. waloryzacji wkładów budowlanych z tytułu przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych;
- 1.3. waloryzacji wkładów budowlanych w związku z wygaśnięciem praw do lokali (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni).

2. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:

- 2.1. wypłaty zwaloryzowanych wkładów według wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa w związku z wygaśnięciem spółdzielczych własnościowych praw do lokali (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni);
- 2.2. umorzenia wartości funduszu na skutek zużycia budynku;
- 2.3. przeniesienia wkładu budowlanego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa własnościowego na prawo odrębnej własności lokalu;
- 2.4. umorzenia wkładów zasobów budowlanych i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

§ 14

1. Wielkość wymaganych wkładów mieszkaniowych i budowlanych, jakie są zobowiązani wносить członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów określa Statut Spółdzielni.

§ 15

1. Fundusz wkładów zaliczkowych tworzony jest w przypadku rozpoczęcia nowych inwestycji mieszkaniowych i tworzony jest z tytułu wpłat zaliczek przez przyszłych użytkowników lokali mieszkalny lub lokali o innym przeznaczeniu w okresie budowy na własność odrębną.

2. Fundusz wkładów zaliczkowych ulega zmniejszeniu z tytułu:

- 2.1. zwrotu zaliczek nie wykorzystanych na budowę lokalu (w kwocie nominalnej bez waloryzacji);
- 2.2. przeniesienia zaliczek na pokrycie kosztów budowy lokali stanowiących odrębną własność lokali.

§ 16

1. Fundusz remontowy na remonty zasobów mieszkaniowych

1.1. Obowiązek tworzenia odpisu na fundusz remontowy wynika z art.6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

1.2. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Obowiązek świadczenia na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemców lokali oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego, które zobowiązane są do opłacania odszkodowania zgodnie ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

2. Celem tworzenia funduszu na remonty jest zabezpieczenie środków finansowych na pokrycie kosztów remontów do których jest zobowiązana spółdzielnia i utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym.

3. Koszty remontów lokali użytkowych, nie sfinansowane wkładami budowlanymi oraz innych obiektów i budynków nie zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, finansowane są bezpośrednio w ciężar kosztów eksploatacji tych nieruchomości.

4. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu na remonty prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

5. Wysokość odpisu na fundusz na remonty uchwała Rada Nadzorcza w oparciu o roczny plan rzeczowo -

finansowy remontów poszczególnych nieruchomości.

Wysokość stawek odpisów na fundusz na remonty powinna uwzględniać:

- 6.1. faktyczne potrzeby remontowe, które są określone w corocznych planach rzeczowo - finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą, a wynikających z bieżących przeglądów budynków;
 - 6.2. stan środków funduszu z roku poprzedniego;
 - 6.3. spłatę salda ujemnego występującego na funduszu remontowym nieruchomości
7. Nie dokonuje się odpisów na remonty od lokali użytkowych w najmie. Poniesione koszty remontów tych lokali stanowią koszty eksploatacji i utrzymania na danej nieruchomości.

§ 17

1. Środki funduszu remontowego mogą być wykorzystywane na finansowanie zaliczonych do obowiązków Spółdzielni remontów zasobów mieszkaniowych.
2. Funduszem remontowym nie finansuje się:
 - 2.1. remontów i napraw obciążających użytkowników i właścicieli lokali określonych w „Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw lokali”;
 - 2.2. przedsięwzięć termomodernizacyjnych zakwalifikowanych jako ulepszenie w środkach trwałych nieruchomości;
 - 2.3. remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.

§ 18

1. Ewidencję finansową funduszu remontowego dla celów analiz i właściwej gospodarki funduszem prowadzi się, ewidencje syntetyczną i analityczną nieruchomościami zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni zakładowym planem kont.
2. Ewidencja ta uwzględnia podział wpływów i wydatków funduszu na poszczególne nieruchomości. Różnica między wpływami a wydatkami z funduszu na remonty nieruchomości przenoszona jest do rozliczenia na rok następujący.
3. Zasady tworzenia i wykorzystania środków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych określa: 'Regulamin funduszu remontowego' Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim.

§ 19

1. Fundusz świadczeń socjalnych tworzony jest na podstawie odrębnych przepisów.
2. Fundusz świadczeń socjalnych tworzony jest z:
 - 2.1. planowanego odpisu na ten cel w danym roku kalendarzowym
3. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych jest wydatkowany na:
 - 3.1. działalność wypoczynkową
 - 3.2. świadczenia świąteczne
 - 3.3. pomoc dla pracowników znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej;

§ 20

Zasady tworzenia i wydatkowania środków Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych określa Ustawa z 04.03.1994r. (Dz. U. Nr 70, poz. 335 z 1996r. z późn. zmianami)

§ 21

1. Działalność inwestycyjna w Spółdzielni finansowana jest w oparciu o art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w części dotyczącej budowy lokali mieszkalnych, poprzez ;
wniesienie przez członków wkładów budowlanych w wysokości odpowiadającej całości lub etapowo kosztów budowy przypadających na lokale lub zaciągnięcie przez nich na ten cel kredytu.
2. Jeśli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy, członek spółdzielni jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu założeń organizacyjno - finansowych przez Radę Nadzorczą.
4. Założenia organizacyjno – finansowe inwestycji powinny określać w szczególności:
 - 4.1. krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali;

- 4.2. standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali;
- 4.3. źródła finansowania inwestycji;
- 4.4. organizację procesu inwestycyjnego.
5. Nakłady na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe rozliczane są według zasad określonych w przepisach dotyczących finansowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego i Statutu Spółdzielni.
6. Koszty obsługi inwestycyjnej obciążają nakłady inwestycji realizowanej.
7. Działalność obsługi inwestycji rozliczana jest według faktycznie poniesionych kosztów wynikających z preliminarza wydatków na inwestycje.

VI. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

§ 22

1. Celem Spółdzielni jest nie tylko zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i gospodarczych ale również oświatowych i kulturalnych członków i ich rodzin (§ 3 ust. 3 pkt 4 Statutu, art.1 ust.6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych)
- 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 78 ust. 5 Statutu zgodnie z którymi:
 - 2.1. członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi;
 - 2.2. właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności;
3. Działalność może być finansowana z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej.
4. Dopuszczalne jest sponsorowanie czynnego sportu zatwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej

VII. Działalność Spółdzielni, ustalanie i rozliczanie wyniku finansowego

§ 23

1. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie ze statutem w zakresie:
 - 1.1. inwestycji mieszkaniowych i niemieszkaniowych;
 - 1.2. gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
 - 1.3. działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej;
 - 1.4. innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi (najem lokali użytkowych, dzierżawa, pozostała działalność operacyjna i finansowa).
2. Działalności wymienione w ust.1 pkt 1.1. - 1.2. prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków, osób niebędących członkami i właścicieli są rozliczane według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.

§ 24

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
 - 1.1. obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomościami;
 - 1.2. struktury organizacyjnej Spółdzielni zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą;
 - 1.3. planów rzeczowo – finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
 - 1.4. zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 25

1. Spółdzielnia, na podstawie prowadzonej ewidencji dokonanych przez nią operacji w zakresie kosztów i przychodów sporządza:
 - 1.1. wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w oparciu o zapis art. 6 ust.1 usm i art.17 ust.1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym osób prawnych;
 - 1.2. wynik gospodarki mediami (energia cieplna, woda i odprowadzenia ścieków);
 - 1.3. wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni (do ustalenia dochodu do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem art. 17 ust. 1 pkt 44 uopdp).

§ 26

1. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania

nieruchomości, o których mowa w Statucie, która to różnica zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym zgodnie z art. 6 ust. 1 usm, jako działalność zwolnioną od podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 uopdop.

2. Wynik, jaki uzyskuje Spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości powstaje jako suma wyników z poszczególnych nieruchomości i w takim samym układzie jest prezentowany w „rachunku zysków i strat” jako „zmiana stanu produktów”. Wynik ten rozlicza się zgodnie z art.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako:

2.1. nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, jako koszty zwiększające koszty roku następnego;

2.2. nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, jako przychody zwiększające przychody roku następnego.

§ 27

1. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu zużycia:

1.1. energii cieplnej (c.o. i c.w.u.),

1.2. wody i odprowadzenia ścieków.

2. Wynik gospodarki mediami podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali – odbiorcami mediów. Wynik na koniec roku przenosi się do rozliczenia na rozliczenia przyszłych okresów kosztów bądź przychodów.

Różnice powstałe między pobranymi zaliczkami a rzeczywistymi kosztami zużycia energii cieplnej i wody podlegają zwrotowi lub dopłacie, w zależności od tego czy wykazują nadwyżkę opłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami (zwrot), czy nadwyżkę kosztów nad opłatami zaliczkowymi (dopłata).

Szczegółowe zasady rozliczeń energii cieplnej określa „Regulamin rozliczeń energii cieplnej lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w zasobach Spółdzielni” w zakresie kosztów zużycia wody określa „Regulaminie rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków.

§ 28

1. Wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt. 44 uopdop. W grupie przychodów działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi rozróżniamy:

2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, uzyskane z części wspólnej, którą stanowią grunty oraz powierzchnie służące do wspólnego użytku wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, są to w szczególności :

- przychody z wynajmowania powierzchni na reklamy (ściany budynków, dachu, itp.;

- najem piwnic dodatkowych, suszarni, wózkowni, itp.;

- najem miejsc na dachach na anteny telefonii komórkowej, satelitarnej, światłowodowej itp.;

2.1. ewidencję pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości;

2.2. dochód z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej w ciągu roku obrotowego zaliczkowo przenosi się na fundusz remontowy nieruchomości, na koniec roku obrotowego pod datą 31.12. dokonuje się rozliczenia przychodów z pożytków o faktycznie poniesione wydatki;

2.3. przeznaczenie dochodu, o którym mowa w pkt. 2.2. na fundusz remontowy nieruchomości umożliwia partycypowanie w tym dochodzie wszystkim użytkownikom lokali w danej nieruchomości stosownie do posiadanych udziałów;

2.4. suma pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej, pomniejszona o poniesione koszty i podatek dochodowy od osób prawnych, nie stanowi nadwyżki bilansowej Spółdzielni i nie podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni uzyskane i gromadzone na funduszu zasobowym z tytułu:

- najmu lokali użytkowych lub wygospodarowanych i przekształconych w użytkowe wraz z przynależną działką lub prawem użytkowania gruntu;

- najmu wolnych pomieszczeń w budynkach mieszkalnych i administracyjnych;

- dzierżawy gruntów stanowiących mienie Spółdzielni;

- świadczonych usług na rzecz członków, właścicieli i najemców.

3.1. pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni (zysk brutto) i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającemu opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych;

- 3.2. wyniki uzyskane z pożytków i innych przychodów z własnej działalności spółdzielni po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni podlegają podziałowi przez Walne Zgromadzenie;
- 3.3. prawo do korzystania z pożytków i innych przychodów z własnej działalności Spółdzielni przysługuje wyłącznie członkom Spółdzielni. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach oraz sposób wykorzystywania tych pożytków określa się w planach gospodarczo – finansowych Spółdzielni zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 29

1. Na wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi składają się również:

- 1.1. wynik z pozostałej działalności operacyjnej;
- 1.2. wynik z operacji finansowych.

2. Do pozostałych kosztów operacyjnych Spółdzielnia zalicza między innymi:

- 2.1. utworzone rezerwy na koszty sądowe i komornicze;
- 2.2. odszkodowania wypłacone, kary (w oparciu o wyroki sądowe);
- 2.3. zaniechane inwestycje;
- 2.4. aktualizacja należności;
- 2.5. wartość nieumorzona środków trwałych przy sprzedaży, likwidacji itp.;
- 2.6. darowizny (nieodpłatnie przekazane środki trwałe, materiały itp.);
- 2.7. odpisanie należności przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych.

3. Do pozostałych przychodów operacyjnych Spółdzielni zalicza się między innymi:

- 3.1. rozwiązanie rezerw na zwrot kosztów sądowych i komorniczych;
- 3.2. odszkodowania otrzymane;
- 3.3. sprzedaż środków trwałych;
- 3.4. otrzymane darowizny;
- 3.5. inne przychody otrzymane sporadycznie;
- 3.6. odpisanie zobowiązań przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych.

4. Wynik pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni. Zwolnieniu podlega dochód dotyczący zasobów mieszkaniowych zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt. 44 uodop.

5. Przychody finansowe Spółdzielni stanowią w szczególności:

- 5.1. otrzymane odsetki od lokatorów za nieterminowe wnoszenie opłat za lokale;
- 5.2. otrzymane odsetki bankowe od oprocentowania rachunków bankowych;
- 5.3. otrzymane odsetki z oprocentowania lokat bankowych;
- 5.4. inne według art. 42 ust. 3 ustawy o rachunkowości.

6. Koszty finansowe Spółdzielni stanowią w szczególności:

- 6.1. zapłacone odsetki dla dostawców za nieterminowe zapłaty faktur;
- 6.2. odsetki budżetowe;
- 6.3. inne według art. 42 ust. 3 ustawy o rachunkowości.

7. Wynik operacji finansowych stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni.

Zwolnieniu podlega dochód dotyczący zasobów mieszkaniowych zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 44 uodop.

§ 30

1. W wyniku działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi rozróżniamy wynik ze zdarzeń nadzwyczajnych.

2. Straty i zyski nadzwyczajne powstają na skutek zdarzeń trudnych do przewidzenia, poza działalnością operacyjną i niezwiązane z ogólnym ryzykiem jej prowadzenia.

W spółdzielni mogą je stanowić otrzymane odszkodowania za straty powstałe na skutek zdarzeń losowych lub straty powstałe w wyniku burzy, kradzieży itp.

3. Wynik strat i zysków nadzwyczajnych stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni.

§ 31

1. Wynik finansowy Spółdzielni na działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi prezentowany jest w rachunku zysków i strat jak zysk (strata) netto, a w bilansie występuje jako zysk (strata)

netto w kapitale własnym.

2. Klasyfikacja nadwyżek i niedoborów do celów podatku dochodowego od osób prawnych jest dokonywana na podstawie Ustawy z 15.02.1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem urzędowych wyjaśnień Ministra Finansów i Izby Skarbowych. Należny podatek dochodowy obciąża nadwyżki (wynik) gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku pod datą 31 grudnia.

§ 32

Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego (nadwyżki bilansowej)

1. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie na podstawie przepisów art. 38 § 1 pkt. 4 Ustawy – Prawo spółdzielcze i § 89 Statutu Spółdzielni łącznie z zatwierdzeniem wyniku:

1.1. na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi i z nią związanymi:

- pozostałymi kosztami i przychodami operacyjnymi;
- kosztami i przychodami finansowymi;
- stratami i zyskami nadzwyczajnymi.

Wyniki te stanowiące nadwyżkę lub niedobór przechodzą do rozliczenia na rok następny jako rozliczenia międzyokresowe kosztów lub przychodów na podstawie przepisów art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych po potrąceniu należnego podatku dochodowego od osób prawnych,

1.2. na innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi określonej w art. 1 ust. 6 ustawy z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wynik tej działalności stanowiący zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową Spółdzielni. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia według przepisów art. 76 Ustawy – Prawo spółdzielcze. Nadwyżkę bilansową, zgodnie z art. 77 Ustawy – Prawo spółdzielcze, przeznaczają się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.

§ 33

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia na podstawie § 20 pkt 4 Statutu Spółdzielni należy również podejmowanie uchwał w przedmiocie sposobu pokrycia straty bilansowej zgodnie z art. 90 Ustawy - Prawo spółdzielcze. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego a następnie z funduszu remontowego.

§ 34

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 25, z dnia 13.11.14 i obowiązuje od dnia 13.11.2014 r.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ

KAZIMIERA WIECZOREK

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ

BARBARA SZYMANOLICZ

zgodnie z art. 176 § 1
formalno-prawnie
RADA PRAWNY
Rafał Owczarek
@ ZG-ZG-501