

REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WSPÓLNOTA” W SKOCZOWIE

I. Postanowienia ogólne

§ 1

Podstawa prawna :

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (jednolity tekst Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, zwaną dalej „usm” (jednolity tekst Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jednolity tekst Dz. U. z 2000 r. Nr 80 poz. 903 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 4 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (jednolity tekst Dz. U. z 1996 r. Nr 70 poz. 335 z późn. zm.).
5. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, zwaną dalej „uopdop” (jednolity tekst Dz. U. z 2000 r. Nr 54 poz. 654 z późn. zm.).
6. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, zwaną dalej „uor” (jednolity tekst Dz. U. z 2002 r. Nr 76 poz. 694 z późn. zm.).

§ 2

Zasady prowadzenia działalności gospodarczej Spółdzielni :

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni (art. 76 – Prawo Spółdzielcze).
2. Zakres działalności Spółdzielni obejmuje :
 - a) zarządzanie nieruchomościami własnymi lub stanowiącymi mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy
 - b) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu
 - c) budowanie lub nabywanie budynków lub lokali mieszkalnych w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu
 - d) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży
 - e) prowadzenie działalności gospodarczej w interesie członków Spółdzielni
 - f) prowadzenie w ograniczonych ramach działalności społecznej na rzecz członków Spółdzielni i ich rodzin
 - g) nabywanie niezbędnych Spółdzielni terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste

h) zarządzanie lub administrowanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia na podstawie odrębnych umów

3. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań określonej przez Walne Zgromadzenie.

Zaciągnięcie przez Zarząd Spółdzielni kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej oraz większości członków i osób nie będących członkami Spółdzielni posiadających prawa do lokali w nieruchomości, na potrzeby której kredyt lub pożyczka byłaby zaciągana.

§ 3

Wynik finansowy :

1. Wynik finansowy ustala się przy uwzględnieniu następujących przepisów :

a) Art. 87 ustawy Prawo Spółdzielcze, zgodnie z którym spółdzielnie prowadzą rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami, za które to przepisy uważa się odpowiednie postanowienia ustawy o rachunkowości

b) Art. 5 ust. 1 usm mówiącego o tym, że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej

c) Art. 5 ust. 2 usm mówiącego o tym, że pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków spółdzielni oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej

d) Art. 6 ust 1 usm w myśl którego różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 i ust. 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym

e) Art. 17 ust 1 pkt 44 uopdop, który stanowi, że dochody Spółdzielni uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów – z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi – są zwolnione od podatku dochodowego od osób prawnych

f) Art. 7 ust 1, 2, i 3 uor zgodnie z którym, w wyniku finansowym bez względu na jego wysokość należy uwzględnić wyłącznie niewątpliwe pozostałe przychody operacyjne oraz wszystkie poniesione pozostałe koszty operacyjne

g) Art. 42 ust. 1 uor w myśl którego, na wynik finansowy netto spółdzielni składają się :

- wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych
- wynik operacji finansowych, który ustala się (art. 43 ust. 3 uor.) jako różnicę między przychodami finansowymi a kosztami finansowymi
- obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego

2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów finansowo-gospodarczych poszczególnych nieruchomości uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

3. Aby ustalić wynik finansowy, Spółdzielnia na podstawie prowadzonej ewidencji dokonanych przez nią operacji w zakresie kosztów i przychodów sporządza :

a) wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w oparciu o zapis art. 6 ust. 1 usm i art. 17 ust 1 pkt 44 uopdop wraz z wynikiem gospodarki mediami (energia cieplna do c.o. i c.c.w., woda i odprowadzenie ścieków)

b) wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni

(służy do ustalenia dochodu do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem art. 17 ust. 1 pkt 44 uopdop)

II. Ustalenie i rozliczenie wyniku finansowego

§ 4

Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości :

(wynik zwolniony z opodatkowania pdop na podstawie art. 17 ust 1 pkt 44 uopdop)

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 art. 4 ust. 1, 2 i 4 usm, która to różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty utrzymania danej nieruchomości w roku następnym (wg art. 6 ust. 1 usm)
2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości obejmują :
 - a) koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości
 - b) koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych
 - c) koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali
3. Koszty wynikające z odpisu na fundusz remontowy Spółdzielnia zalicza do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
4. Wynik z działalności, o którym mowa w pkt 2 i 3 Spółdzielnia ustala i rozlicza zgodnie z treścią art. 6 ust. 1 usm, jako działalność zwolnioną od podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 uopdop.
5. Koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obejmują :
 - a) koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali, w stosunku do których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali
 - b) koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali do których ustanowiono odrębną własność do lokalu (właściciele lokali)
 - c) koszty i przychody lokali mieszkalnych zajmowanych na podstawie umowy najmu (przychody do wysokości kosztów)
 - d) koszty i przychody lokali zajmowanych bez tytułu prawnego (przychody do wysokości kosztów)
6. 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 oddzielna pozycja. Wynik ten nie jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni i rozlicza się go zgodnie z art. 6 ust. 1 usm jako :
 - a) nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w aktywach bilansu, jako koszty zwiększające koszty roku następnego, w wielkości wynikającej z zapisów konta 647/0 jako „ rozliczenia międzyokresowe ujemnego wyniku nieruchomości „ według dekretu 647/490
 - b) nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w pasywach bilansu jako przychody zwiększające przychody roku następnego w wielkości wynikającej z konta 646/0 jako „rozliczenia międzyokresowe przychodów „ według dekretu 860/646

7. Aktywowanie z rozliczeń międzyokresowych kosztów, względnie przychodów należy dokonać pod datą 01.01. następnego roku kalendarzowego poprzez :

a) zarachowanie nadwyżki kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości do kosztów roku następnego zapisem :

- Wn konto 500 - „ Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi ”
- Ma konto 647 - „ Rozliczenie okresowe ujemnego wyniku finansowego nieruchomości ”

b) zarachowanie nadwyżki przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości do przychodów roku następnego zapisem :

- Wn konto 646 - „ Rozliczenie okresowe dodatniego wyniku finansowego nieruchomości ”
- Ma konto 700 - „ Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości ”

§ 5

Wynik z gospodarki mediami :

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

- a) energii cieplnej (dotyczy centralnego ogrzewania / c.o. / i centralnej ciepłej wody / c.c.w. /
- b) zużycia wody i odprowadzenia ścieków

2. Wynik gospodarki mediami podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali mieszkalnych – odbiorcami mediów w okresach ustalonych w odrębnych regulaminach i rozliczany jest do „0”.

3. Różnice powstałe pomiędzy pobranymi wpływami na ten cel a rzeczywistymi kosztami dotyczącymi zużycia energii cieplnej na potrzeby c.o. i c.c.w., wody oraz odprowadzenia ścieków podlegają zwrotowi lub dopłacie, w zależności od tego, czy wykazują nadwyżkę opłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami (zwrot), czy nadwyżkę kosztów nad opłatami zaliczkowymi (dopłata).

4. Ewidencja rozliczeń z tytułu zużycia wody, odprowadzenia ścieków i energii cieplnej dotyczącej c.o. i c.c.w. odbywa się poprzez konta zespołu „2” i konta zespołu „7” :

- a) - rozrachunki z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków
 - rozrachunki z tytułu zużycia energii cieplnej do c.o.
 - rozrachunki z tytułu zużycia energii cieplnej do c.c.w.
- b) - opłaty na pokrycie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków
 - opłaty na pokrycie kosztów zużycia energii cieplnej do c.o.
 - opłaty na pokrycie kosztów zużycia energii cieplnej do c.c.w.

§ 6

Zasady ustalania i rozliczania wyniku finansowego dla lokali mieszkalnych dotyczą także lokali użytkowych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub prawa odrębnej własności oraz boksów garażowych należących do mieszkańców Spółdzielni.

§ 7

Wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi :
(wynik nie objęty zwolnieniem z opodatkowania na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 uopodop)

1. Wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi ustala się poprzez zestawienie wszystkich przychodów i kosztów z tej działalności i ustalenie różnicy.

2. W grupie przychodów w/w działalności gospodarczej rozróżniamy :

a) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej

a 1) Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej uzyskuje się z części wspólnej, którą stanowią grunty oraz części budynków i urządzenia służące do wspólnego użytku wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. W szczególności są to dochody uzyskiwane z :

- wynajmowania powierzchni na reklamy (np. ściany budynków, dachy, teren zielony)
- najmu dodatkowych piwnic
- najmu miejsc na dachach pod zainstalowane anteny telefonii komórkowej, anteny satelitarnej, itp.
- dzierżawy gruntów pod działalność gospodarczą
- innej działalności dotyczącej części wspólnych danej nieruchomości

a 2) Uwzględniając treść art. 5 ust. 1 usm według którego pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej, należy prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej.

b) pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej

b 1) Przychody z mienia Spółdzielni z tytułu :

- najmu lokali użytkowych wraz z przynależną działką lub prawem użytkowania gruntu
- najmu wolnych pomieszczeń w budynkach mieszkalnych i administracyjnych
- dzierżawy gruntów nie objętych spółdzielczymi prawami majątkowymi
- udostępnienie ścian budynków oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących mienie Spółdzielni)
- zysk z oprocentowania rachunków bankowych (odsetki)
- inne (dotyczące mienia Spółdzielni)

b 2) Wynik z działalności operacyjnej :

W oparciu o treść art. 3 ust. 1 pkt 32 uor za pozostałe koszty i przychody operacyjne traktuje się koszty i przychody pośrednio związane z działalnością operacyjną Spółdzielni. Stanowią je w szczególności koszty i przychody związane z :

- ze zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych, a także z utrzymaniem i zbyciem nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych zaliczanych do inwestycji
- z odpisaniem należności i zobowiązań przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych z wyjątkiem należności i zobowiązań o charakterze publicznoprawnym, nieobciążających kosztów
- z utworzeniem i rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi
- z odpisami aktualizacyjnymi wartość aktywów i ich korektami, z wyjątkiem odpisów obciążających koszty wytworzenia sprzedanych produktów lub sprzedanych towarów, koszty sprzedaży lub koszty finansowe
- z odszkodowaniami, karami, grzywnami
- z przekazaniem lub otrzymaniem nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny aktywów, w tym także środków pieniężnych na inne cele niż nabycie lub wytworzenie środków trwałych, środków trwałych w budowie albo wartości niematerialnych i prawnych

Do pozostałych kosztów operacyjnych Spółdzielnia zalicza między innymi :

- koszty sądowe i komornicze
- odszkodowania oraz kary wypłacone na podstawie wyroków sądowych
- zaniechane inwestycje
- aktualizację należności z tytułu nie wpłaconego czynszu
- wartość nie umorzona środków trwałych przy sprzedaży, likwidacji, itp.
- darowizny (podarowane środki pieniężne, nieodpłatne usługi, nieodpłatnie przekazane środki trwałe, materiały, itp.)

Do pozostałych przychodów operacyjnych Spółdzielnia zalicza między innymi :

- zwrot kosztów sądowych i komorniczych
- odszkodowania otrzymane
- sprzedaż środków trwałych
- otrzymane darowizny
- sprzedaż złomu
- inne przychody osiągane sporadycznie (np. kilkudniowa dzierżawa gruntu, itp.)

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 uopodp.

b 3) Wynik z operacji finansowych :

W oparciu o treść art. 42 ust. 3 uor wynik operacji finansowych stanowi różnicę między przychodami finansowymi a kosztami finansowymi

W wyniku finansowym wykazuje się wszystkie odsetki i prowizje należne oraz zrealizowane na dzień bilansowy, w tym także odsetki od lokat środków pieniężnych na rachunkach bankowych, z wyjątkiem odsetek od środków zakładowego funduszu świadczeń socjalnych (ZFŚS), które zwiększają ten fundusz. Są to także odsetki otrzymane z tytułu zwłoki w zapłacie.

Do przychodów finansowych w Spółdzielni zalicza się w szczególności :

- odsetki za nieterminowe wniesienie opłat z tytułu naliczeń czynszowych
- odsetki bankowe (oprocentowanie rachunku bankowego)
- oprocentowanie lokat terminowych
- inne wg art. 42 ust. 3 uor

Do kosztów finansowych Spółdzielni zalicza się w szczególności :

- odsetki za nieterminowe zapłaty dostawcom usług
- odsetki budżetowe
- odsetki bankowe (od kredytów)
- inne wg art. 42 ust 3 uor

Wynik operacji finansowych stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni.

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

§ 8

1. Rozróżnienie w grupie przychodów z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi ma znaczenie w podziale wyniku finansowego.

Sumę pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej wykazuje się w sprawozdaniu rocznym jako część składową wyniku poszczególnych nieruchomości i po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych, przeznaczają się na zwiększenie przychodów poszczególnych nieruchomości (konto „7”).

2. Otrzymane przychody z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni

(zysk brutto) i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni podlegającemu opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

O przeznaczeniu nadwyżki bilansowej decyduje Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

§ 9

Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego Spółdzielni (nadwyżki bilansowej) :

1. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni oraz dokonuje podziału wyniku finansowego netto.

2. Wynik finansowy na który składają się pożytki i przychody z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi po opodatkowaniu pdop zgodnie z art. 5 ust. 2 usm Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków (w tym na zasilenie funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości) oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, ewentualnie na zasilenie funduszu zasobowego Spółdzielni.

3. Z pożytków z działalności gospodarczej korzystają wyłącznie członkowie Spółdzielni, których opłaty za lokale ulegają pomniejszeniu o kwotę wyliczoną jako iloraz wysokości pożytków i ilości członków liczonych na dzień wysłania powiadomienia o Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.

Nie członkowie są zobowiązani do pokrywania opłat w pełnej wysokości.

III. Finansowanie działalności Spółdzielni

§ 10

Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie jej członków :

1. Spółdzielnia jest zarządcą nieruchomości których jest właścicielem lub współwłaścicielem, a także tych nieruchomości, w których właścicielami lokali są członkowie Spółdzielni.

2. Swoje zadanie określone w art. 1 ust 3 usm Spółdzielnia realizuje poprzez :

- a) utrzymanie budynków mieszkalnych w należyтым stanie technicznym
- b) utrzymanie mienia Spółdzielni w należyтым stanie technicznym
- c) utrzymanie terenów przyległych do budynków
- d) dostarczenie mediów do lokali (energia cieplna, woda, odprowadzenie ścieków)
- e) dbałość o stan techniczny domofonów oraz anten zbiorczych
- f) dokonywanie przeglądów technicznych
- g) dbałość o stan techniczny instalacji
- h) prowadzenie w ograniczonych ramach działalności społecznej

3. Koszty tej działalności spółdzielnia finansuje środkami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na lokale danej nieruchomości, według zasad zawartych w treści art. 4 ust. 1, 1¹, 2 i 4 usm.

Zasady te dotyczą także najemców lokali mieszkalnych, oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego do lokalu.

4. Składnikiem opłaty eksploatacyjnej jest również odpis na fundusz remontowy, który Spółdzielnia

tworzy, oraz obciąża nim użytkowników lokali na podstawie art. 6 ust. 3 usm.

Koszty remontów poszczególnych nieruchomości pokrywane są ze środków funduszu remontowego, w oparciu o zatwierdzone przez Radę Nadzorczą Spółdzielni plany remontowe na dany rok.

5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Wynik ten jest zwolniony z opodatkowania pdop (art. 17 ust. 1 pkt. 44 uopdop) i nie jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, który podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 11

1. Spółdzielnia nie tworzy odpisu na działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

2. Walne Zgromadzenie może przeznaczyć część nadwyżki bilansowej na ten cel.

Uzyskane w ten sposób dofinansowanie może być przeznaczone przez Zarząd Spółdzielni na zorganizowanie spotkania samotnych, starszych członków z naszej Spółdzielni z okazji „Wigilijki” oraz na symboliczne wsparcie działalności na rzecz dzieci, na podstawie pisemnego wniosku organizacji społecznych działających na naszych osiedlach.

§ 12

1. Działalność dotycząca wynajmu nieruchomości oparta jest o zawarte umowy z odbiorcami usług z tytułu :

- a) najmu lokali użytkowych
- b) dzierżawy gruntów
- c) udostępnienia ścian budynków oraz dachów dla potrzeb reklam
- d) innych, dotyczących mienia Spółdzielni

2. Koszty działalności wynajmu nieruchomości pokrywane są przychodami z opłat, których wysokość określona jest w umowach zawartych z kontrahentami.

3. Uzyskany wynik jest elementem wyniku finansowego Spółdzielni.

§ 13

1. Działalność inwestycyjna Spółdzielni finansowana jest w oparciu o art. 18 usm w części dotyczącej budowy lokali mieszkalnych, poprzez wniesienie wkładów budowlanych w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.

Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

2. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.

3. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny określać w szczególności :

- a) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali
- b) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynku i lokali
- c) źródła finansowania inwestycji
- d) organizację obsługi procesu inwestycyjnego

4. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania kosztu budowy lokalu uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni.

5. Osoby, które oczekują na nowe mieszkania wybudowane przez Spółdzielnię obowiązane są uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wniesienie wkładów budowlanych i pokrywać inne zobowiązania Spółdzielni związane z budową zgodnie z ustawą osm, postanowieniami Statutu Spółdzielni i Regulaminu rozliczania inwestycji.

IV. Fundusze Spółdzielni

§ 14

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze :

- a) fundusz udziałowy
- b) fundusz zasobowy
- c) fundusz zasobów mieszkaniowych
- d) fundusz wkładów mieszkaniowych
- e) fundusz wkładów budowlanych
- f) fundusz remontowy

2. Na Kapitał (fundusz własny) składa się fundusz podstawowy i fundusz zapasowy.

3. Do funduszu podstawowego wchodzi fundusz udziałowy, fundusz wkładów mieszkaniowych oraz fundusz wkładów budowlanych czyli tzw. fundusze własne członków Spółdzielni. Fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych podlegają zwrotowi przy wystąpieniu ze Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Fundusze własne Spółdzielni wykazywane są w bilansie sumą zbiorczą w pozycji A.I. Bilansu jako Fundusz podstawowy. Pozycje A.I.1 i kolejne przedstawiają wartości poszczególnych funduszy wchodzących w skład funduszu podstawowego.

4. Fundusz zapasowy Spółdzielni to fundusz w skład którego wchodzi fundusz zasobowy (wpisowe), oraz fundusz zasobów mieszkaniowych.

Fundusz zapasowy Spółdzielni wykazywany jest w bilansie sumą zbiorczą w pozycji A.II. Bilansu jako suma funduszy zasobowego i zasobów mieszkaniowych. Pozycje A.II.1 i kolejne przedstawiają wartości poszczególnych funduszy wchodzących w skład funduszu zapasowego.

Fundusz zasobowy może być zwiększony o nadwyżkę bilansową zatwierdzoną z podziału wyniku finansowego przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

§ 15

Fundusz udziałowy :

- 1. Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków Spółdzielni.
- 2. Fundusz udziałowy może służyć do pokrycia straty bilansowej.

3. Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu przeznaczenia funduszu na pokrycie straty bilansowej, w części przekraczającej fundusz zasobowy.

§ 16

Fundusz zasobowy :

1. Fundusz zasobowy tworzy się z nadwyżki bilansowej przekazanej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

2. Środki funduszu zasobowego pochodzące z wpłat wpisowego i nadwyżki bilansowej służą pokryciu straty bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.

§ 17

Fundusz zasobów mieszkaniowych :

1. Do funduszu zasobów mieszkaniowych wchodzi :

a) fundusz finansujący budynki mieszkalne wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, wybudowane z udziałem środków publicznych, w stosunku do których ma zastosowanie zapis art. 10 ust. 2 usm tzw. „ pomoc państwa ”

b) wolne środki uzyskane z tytułu przekształceń praw do lokali (z lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo)

c) sfinansowanie środków trwałych zaliczanych do mienia Spółdzielni (pawilony handlowe, budynki gospodarcze oraz lokale użytkowe w najmie)

d) sfinansowanie środków trwałych zaliczanych do mienia Spółdzielni (budowle)

e) sfinansowanie środków trwałych zaliczanych do mienia Spółdzielni (wyniesione wkłady)

f) sfinansowanie środków trwałych zaliczanych do mienia Spółdzielni (wieczyste użytkowanie gruntów)

g) sfinansowanie środków trwałych zaliczanych do mienia Spółdzielni (prawo własności gruntów)

h) rewaloryzacja wkładów mieszkaniowych

i) rewaloryzacja wkładów garażowych

Zaangażowanie środków funduszu zasobów mieszkaniowych (z pozycji wolnych środków z przekształceń mieszkań) w zasilenie funduszu remontowego ma formę pożyczki wewnętrznej, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia o możliwości przekroczenia kosztów remontów w stosunku do planowanych przychodów na poszczególne nieruchomości. Termin spłaty w/w należności ustala Walne Zgromadzenie oddzielnie dla każdej nieruchomości, która takie dofinansowanie otrzymała.

§ 18

Fundusz wkładów mieszkaniowych

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych finansuje część kosztów budowy lokali mieszkalnych zgodnie z art. 10 ust. 1 i 2 usm.

2. Fundusz wkładów mieszkaniowych Spółdzielni tworzy :

a) z wpłat wkładów mieszkaniowych wniesionych przez członków Spółdzielni

b) z należnych lecz nie wniesionych przez członków Spółdzielni wkładów mieszkaniowych z tytułu spłaty kredytu zaciągniętego na budowę lokalu, zgodnie z art. 36 ust 1 i 2 uor

§ 19

Fundusz wkładów budowlanych

1. Fundusz wkładów budowlanych finansuje w całości koszty budowy lokali mieszkalnych zgodnie z art. 18 ust 1 i 2 usm.

2. Fundusz wkładów budowlanych Spółdzielnia tworzy :

- a) z wpłat wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni
- b) z należnych lecz nie wniesionych przez członków Spółdzielni wkładów budowlanych z tytułu spłaty kredytu zaciągniętego na budowę lokalu, zgodnie z art. 36 ust 1 i 2 uor.

§ 20

Fundusz remontowy

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych (dla lokali mieszkalnych i lokali użytkowych). Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni oraz właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni. (art 6 ust. 3 usm)

Dla lokali użytkowych pokrycie odpisu na fundusz remontowy ujęte jest w naliczeniu czynszowym za lokal.

2. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych obejmuje :

- a) fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości
- b) fundusz remontowy mienia Spółdzielni
- c) fundusz remontowy na spłatę kosztów remontowanych kotłowni

3. Tworzenie i wykorzystywanie środków funduszu remontowego określa szczegółowy regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

4. Rada Nadzorcza Spółdzielni zatwierdza na każdy rok obrachunkowy zakres rzeczowy i finansowy planu remontów. W przypadku zaistniałej potrzeby istnieje możliwość dokonania przez Radę Nadzorczą korekty planu remontowego dotyczącego danego roku.

5. Ewidencja wpływów i wydatków prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości oraz dla mienia Spółdzielni.

§ 21

Spółdzielnia nie tworzy odpisu na Fundusz Świadczeń Socjalnych.

Na podstawie ustawy o funduszu świadczeń socjalnych Spółdzielnia wypłaca pracownikom świadczenia urlopowe.

§ 22

Spółdzielnia nie tworzy odpisu na działalność społeczno-wychowawczą.

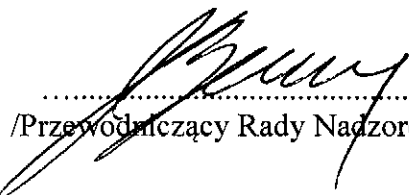
W przypadku, przeznaczenia przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni części nadwyżki bilansowej na działalność społeczno-wychowawczą, o wykorzystaniu tych środków decyduje Zarząd Spółdzielni – o ile uchwała Walnego Zgromadzenia nie precyzuje przeznaczenia tych środków.

§ 23

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 29.04.2019 Uchwałą nr 10/2019 i obowiązuje od dnia podjęcia.

Traci moc Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 20 z dnia 28.08.2017 rok.


.....
/sekretarz Rady Nadzorczej/


.....
/Przewodniczący Rady Nadzorczej/


RADCA PRAWNY
K18 - 106
mgr Dominik GOGOL