

UCHWAŁA NR 1 / 2014

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Szaserów”

w sprawie: Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej Spółdzielni .

Działając na podstawie § 53 ust.1 pkt 14 Statutu SM ”Szaserów” Rada Nadzorcza postanawia :

§ 1

Uchwalić Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej Spółdzielni stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ S.M. „SZASERÓW”

Sekretarz Rady Nadzorczej

Aleksandra Spławska

Aleksandra Spławska

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Magdalena Dobrzyńska

PRZEWODNICZĄCA
RADY NADZORCZEJ S.M. „SZASERÓW”
M. Dobrzyńska
Magdalena Dobrzyńska

**REGULAMIN TWORZENIA
I GOSPODAROWANIA FUNDUSZAMI
ORAZ ZASAD GOSPODARKI
FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI**

I POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1

Regulamin określa zasady tworzenia i wydatkowania funduszy, finansowania działalności statutowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Szaserów”

§ 2

Działalność finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej prowadzona jest na podstawie:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 188, poz.1848 z późniejszymi zmianami);
2. Ustawy dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. Nr119, poz.116 z 2003 r. z późniejszymi zmianami);
3. Ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2009r Nr 152, poz.1223 z późniejszymi zmianami);
4. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej;
5. Regulaminów wewnętrznych;
6. Ustawy podatkowej;
7. Ustawy o ubezpieczeniach społecznych i zdrowotnych;
8. Ustawy budżetowej.

II FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

§ 3

Spółdzielnia może tworzyć i gospodarować następującymi funduszami:

- 1) udziałowym;
- 2) zasobowym
- 3) wkładów mieszkaniowych ,
- 4) wkładów budowlanych ,
- 5) wkładów zaliczkowych budowlanych
- 6) remontowym;

- 7) inne fundusze celowe.

§ 4

1. **Fundusz udziałowy** tworzy się z wpłat udziałów przez członków w wysokości określonej w Statucie Spółdzielni.
2. Fundusz udziałowy przeznacza się na:
 - a) zwrot udziałów po ustaniu członkostwa.
 - b) zaliczenie na pozostałe przychody operacyjne nieodebranych udziałów po upływie 3 lat
 - c) pokrycie straty netto w części przekraczającej fundusz zasobowy.

§5

1. **Fundusz zasobowy** finansujący środki trwałe tworzy się z przeceny środków trwałych (fundusz aktualizacji zasobów).
2. Zmniejszenie funduszu zasobowego finansującego środki trwałe, następuje z tytułu nieodpłatnego przekazania zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Spółdzielni.
3. **Fundusz zasobowy** finansujący środki obrotowe (wolne środki) tworzy się z :
 - a) wpłat wpisowego przez członków w wysokości określonej statutem Spółdzielni ;
 - b) części nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego);
 - c) wpłat z tytułu zbycia lokali na ustanowienie odrębnej własności uprzednio sfinansowanych funduszem zasobowym;
 - d) wpływów środków obrotowych według decyzji Rady Nadzorczej Spółdzielni np. ze sprzedaży lokali wolnych;
4. Fundusz zasobowy finansujący środki obrotowe wydatkowany jest na:
 - a) zasilanie funduszu remontowego na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - b) pokrycie nakładów inwestycyjnych i kosztów zabezpieczenia inwestycji wstrzymanych decyzją organów samorządowych Spółdzielni;
 - c) inne wydatki według decyzji właściwych organów Spółdzielni.

§ 6

1. **Fundusz wkładów mieszkaniowych** – powstał z wpłat członków wnoszonych przed uzyskaniem przydziału lokatorskiego oraz ratalnych wpłat z tytułu zaciągniętego kredytu

na budownictwo mieszkaniowe. Fundusz zwiększa się o wpłaty z tytułu zakupu gruntu związanego z budynkami mieszkalnymi.

2. Fundusz wkładów mieszkaniowych zmniejszany jest z tytułu:

- a) nieodpłatnego przekazania infrastruktury przy budynkach sfinansowanych wkładami mieszkaniowymi;
- b) wypłaty zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokalu i po ustaniu członkostwa;
- c) zmniejszenia wartości zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa lokatorskiego na odrębną własność lokalu.

§7

1. **Fundusz wkładów budowlanych** – powstał z wpłat członków przed ustanowieniem przydziału własnościowego oraz spłaconych rat z tytułu zaciągniętego kredytu budowlanego lub spłaty ratalnej wkładu. Fundusz zwiększa się o wpłaty z tytułu zakupu gruntu związanego z budynkami mieszkalnymi.

2. Fundusz wkładów budowlanych zmniejszany jest z tytułu:

- a) nieodpłatne przekazanie infrastruktury przy budynkach sfinansowanych wkładami budowlanymi;
- b) wypłaty zwaloryzowanych wkładów po uwzględnieniu umorzenia w związku z ustaniem członkostwa i przekazaniem lokalu na rzecz Spółdzielni;
- c) zmniejszenia wartości zasobów mieszkaniowych w związku z uzyskaniem prawa odrębnej własności.
- d) umorzenie środków trwałych na skutek zużycia budynku

§ 8

1. **Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych wyodrębnionych nieruchomości** tworzy się z :

- a) odpisów w ciężar kosztów do pokrycia opłatami przez użytkowników lokali mieszkalnych w wysokości określonej przez Radę Nadzorczą ;
- b) dotacji na pokrycie kosztów remontów;
- c) przeznaczenia wolnych środków funduszu zasobowego;
- d) przeznaczenia nadwyżki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi;
- e) odszkodowania ubezpieczycieli za szkody na zasobach mieszkaniowych;
- f) dobrowolnych wpłat na fundusz remontowy;

- g) obciążania lokatorów z tytułu specjalnych przedsięwzięć remontowych i termomodernizacyjnych sfinansowanych z kredytu bankowego,
 - h) kwot potrąconych wykonawcom robót inwestycyjnych z tytułu wad i usterek,
 - i) zbycia praw do wieczystego użytkowania gruntów wg decyzji organów statutowych Spółdzielni;
 - j) zbycia mienia wg decyzji organów statutowych Spółdzielni;
 - k) dzierżawy gruntów lub pożytków z lokali i pomieszczeń użytkowych oraz pożytków z poszczególnych nieruchomości wg decyzji organów statutowych Spółdzielni,
 - l) innych przychodów według decyzji organów statutowych Spółdzielni;
2. Fundusz wydatkowany jest na :
- a) remonty zasobów mieszkaniowych ;
 - b) usuwanie skutków zdarzeń pokrywanych ze środków otrzymanych od ubezpieczycieli;
 - c) inne wydatki związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych i infrastruktury według decyzji organów statutowych Spółdzielni;

§ 9

1. Fundusze celowe tworzy się:

- a) na remont mienia Spółdzielni
- b) inne.

Fundusze celowe mogą być tworzone uchwałami Rady Nadzorczej.

W przypadku utworzenia funduszy celowych Rada Nadzorcza określi zasady ich wykorzystania stosownym regulaminem.

Niewykorzystane lub przekroczone w ciągu roku środki funduszu celowego przechodzą na rok następny.

III DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI

§ 10

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Działalność statutowa Spółdzielni obejmuje:
 - a) gospodarkę zasobami mieszkaniowymi ,w tym;

- b) działalność eksploatacyjną;
 - c) pozostałe przychody i koszty operacyjne,
 - d) przychody i koszty finansowe;
 - e) zyski i straty nadzwyczajne.
 - f) gospodarkę funduszem remontowym;
 - g) rozliczenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych;
 - h) działalność inwestycyjną powiększającą mienie Spółdzielni, z przeznaczeniem na odrębną własność lokali, na najem lub sprzedaż;
3. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie planów gospodarczo-finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
 4. Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi;
 5. Zlecanie wykonywania robót, dostaw i usług na rzecz Spółdzielni przez jednostki zewnętrzne, odbywa się według postanowień zawartych w odrębnym regulaminie wewnętrznym, określającym zasady przeprowadzania przetargów, udzielania zamówień na rzecz Spółdzielni.
 6. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

IV USTALENIE I ROZLICZENIE WYNIKU FINANSOWEGO

§ 11

1. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi różnicę między kosztami a przychodami z opłat na ich pokrycie, ustaloną na dzień bilansowy. Wykaz kosztów zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zasady ich rozliczania oraz zasady ustalania opłat (przychodów) na ich pokrycie, określa szczegółowo „Regulamin eksploatacji lokali
2. Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi powstaje jako suma wyników eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości i jest objęty zwolnieniem z podatku dochodowego od osób prawnych.
3. Pożytki i inne przychody uzyskiwane z poszczególnych nieruchomości pokrywają wydatki na jej eksploatację i utrzymanie po uprzednim opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych. Mogą być one uzyskiwane z najmu, dzierżawy lub innego sposobu wykorzystania części wspólnych budynków, jak np.
 - a) najem powierzchni na reklamy (ściany),

- b) najem miejsc na dachach na anteny telefonii komórkowej, satelitarnej itp.,
 - c) najem dodatkowych powierzchni w piwnicach, suszarniach, wózkowniach itp.
 - d) inne źródła przychodów z części wspólnych nieruchomości.
4. Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi po uwzględnieniu uzyskanych pożytków wymienionych w ust. 3 zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym jako rozliczenia międzyokresowe,
 5. W „rachunku zysków i strat” wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi nie jest elementem wyniku finansowego Spółdzielni, lecz jest w nim prezentowany w pozycji „zmiana stanu produktów”.

§ 12

1. Gospodarka mediami i innymi usługami zewnętrznymi obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu:
 - a) energii cieplnej (c.o. i c.w.u.),
 - b) zużycia wody i odprowadzenia ścieków,
2. Wynik na mediach podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali mieszkalnych – odbiorcami mediów.
3. Powstałe różnice pomiędzy pobranymi zaliczkami a rzeczywistymi kosztami podlegają zwrotowi lub dopłacie.
4. Ewidencja rozliczeń z tytułu zużycia wody, odprowadzenia ścieków, energii cieplnej odbywa się poprzez konta rozrachunków i konta sprzedaży tych mediów i rozliczeń międzyokresowych, doprowadzając wynik na tej działalności do stanu zerowego.

§ 13

1. Wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest różnicą pomiędzy przychodami a kosztami z tej działalności.
2. W grupie przychodów w/w działalności gospodarczej rozróżniamy:
 - 1) przychody z mienia Spółdzielni z tytułu:
 - a) najmu lokali użytkowych,
 - b) najmu wolnych pomieszczeń w budynkach mieszkalnych i administracyjnych,
 - c) udostępnianiu ścian budynków oraz dachów,
 - d) najmu miejsc postojowych,
 - e) innych (dotyczących mienia spółdzielni).
 - 2) pozostałe przychody z tytułu :

- a) usług zarządzania (administrowania) na zlecenie obcych właścicieli budynków,
 - b) inne.
3. Otrzymane przychody z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, pomniejszone o poniesione koszty tej działalności, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni (zysk brutto) i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającym opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

§ 14

1. Na wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi składają się również:
 - a) wynik z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych,
 - b) wynik z operacji finansowych.
2. Do pozostałych przychodów operacyjnych Spółdzielni zalicza się między innymi:
 - a) zwrot kosztów sądowych,
 - b) otrzymane odszkodowania,
 - c) sprzedaż środków trwałych, w tym pochodzących z zaniechanych inwestycji,
 - d) otrzymane darowizny,
 - e) inne
3. Do pozostałych kosztów operacyjnych Spółdzielnia zalicza między innymi:
 - a) koszty sądowe,
 - b) odszkodowania wypłacone, kary (w oparciu o wyroki sądowe),
 - c) zaniechane inwestycje,
 - d) aktualizację należności,
 - e) wartość nie umorzona środków trwałych przy sprzedaży, likwidacji itp.,
 - f) darowizny.
4. Wynik pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych, stanowi element składowy wyniku finansowego spółdzielni.

§ 15

1. Przychody finansowe Spółdzielni stanowią w szczególności:
 - a) odsetki za nieterminowe wniesienie opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
 - b) odsetki bankowe (oprocentowanie rachunku bankowego),
 - c) oprocentowanie lokat terminowych,
 - d) inne wg ustawy o rachunkowości.
2. Koszty finansowe Spółdzielni stanowią w szczególności:

- a) odsetki za nieterminowe zapłaty dostawcom usług,
 - b) odsetki budżetowe,
 - c) odsetki bankowe ,
 - d) inne wg ustawy o rachunkowości.
3. Wynik operacji finansowych stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni.

§ 16

1. Straty i zyski nadzwyczajne powstają na skutek zdarzeń trudnych do przewidzenia, poza działalnością operacyjną jednostki i niezwiązane są z ogólnym ryzykiem jej prowadzenia.
2. W Spółdzielni mogą je stanowić:
 - a) otrzymane odszkodowania za straty powstałe na skutek zdarzeń losowych,
 - b) straty w wyniku burzy , kradzieży, awarii itp.
3. Wynik strat i zysków nadzwyczajnych stanowi element składowy wyniku finansowego.

§ 17

1. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni oraz dokonuje podziału – na określone cele – wyniku finansowego, na który składają się następujące elementy:
 - a) wynik na działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
 - b) wynik z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych ,
 - c) wynik operacji finansowych,
 - d) wynik strat i zysków nadzwyczajnych,

IV DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA W SPÓŁDZIELNI

§ 18

1. Działalność inwestycyjna w zakresie budowania lokali może być podjęta na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i w oparciu o przepisy art. 18 (usm), które zobowiązują członków budujących do pełnego pokrycia wkładami budowlanymi kosztów zadania inwestycyjnego oraz zobowiązują Spółdzielnię do ustanowienia odrębnej własności lokali po zakończeniu inwestycji.
2. Działalność inwestycyjna w zakresie budowania lokali użytkowych dla rozszerzenia działalności gospodarczej Spółdzielni, może być prowadzona na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, które jednocześnie uchwała sposób finansowania tej inwestycji:

- a) wolnymi środkami pieniężnymi ogólnospółdzielczymi,
 - b) kredytem bankowym spłacanym przez członków Spółdzielni.
- 3. Przychody i koszty inwestycji rozlicza się odrębnie dla każdego zadania inwestycyjnego.
 - 4. Odsetki od zaciągniętych kredytów inwestycyjnych obciążają poszczególne zadania inwestycyjne.

V RACHUNKOWOŚĆ SPÓŁDZIELNI

§ 19

- 1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość według zasad określonych w odrębnych przepisach tj. w ustawie z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2009 r Nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami).
- 2. Ewidencja księgowa jest prowadzona wg Polityki Rachunkowości SM "Szaserów"
- 3. Bilans Spółdzielni podlega zatwierdzeniu na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni.

VII POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 20

- 1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu...06.02.2014...
uchwała nr ...1/2014...
- 2. Zmiana regulaminu wymaga takiej samej formy jak jego zatwierdzenie.