

Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik”

Podstawa prawna regulaminu:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 roku – Prawo Spółdzielcze z późniejszymi zmianami
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami.
3. Ustawa z 14 czerwca 2007 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz zmianie niektórych innych ustaw.
4. Ustawa z dnia 29.09.1994 roku o rachunkowości z późniejszymi zmianami.
5. Ustawy regulujące tematykę podatków.
6. Statut Spółdzielni.
7. Regulaminy Spółdzielni.

I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin niniejszy określa zasady:
 - prowadzenie gospodarki finansowej Spółdzielni,
 - tworzenia funduszy i gospodarowania środkami funduszy,
 - ustalenia wyniku finansowego Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w zakresie określonym w statucie na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
3. Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, lub mienie jej członków albo osób nie będących członkami zwane inaczej gospodarką mieszkaniową.
4. Przez zarządzanie nieruchomościami, zgodnie z definicją z ustawy o gospodarce nieruchomościami rozumie się podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz bezpieczeństwa i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania.

5. Przez zasoby mieszkaniowe należy rozumieć grunty własne oraz znajdujące się na tych gruntach budynki mieszkalne wraz z dźwigami i infrastrukturą towarzyszącą budownictwu mieszkaniowemu, do której należą sieci rozprowadzające wraz z urządzeniami i przyłączami do budynków oraz urządzenia i zagospodarowanie terenu jak drogi, dojazdy, zieleń i mała architektura.

6. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe oraz inne sprawozdania według zasad określonych odrębnymi przepisami, za które uważa się odpowiednio postanowienia ustawy o rachunkowości.

7. Zasady prowadzenia rachunkowości Spółdzielni ustala Zarząd w uchwale określającej przyjęte do stosowania zasady prowadzenia rachunkowości, w tym zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych, zakładowy plan kont, metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalenie wyniku finansowego.

8. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości, ustawą Prawo spółdzielcze, oraz Statutem Spółdzielni.

9. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznanie się z nim.

II. Zasady gospodarki finansowej Spółdzielni.

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczych (rzeczowo-finansowych) określających:

- cele i zadania rzeczowe,
- wielkość nakładów jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
- źródła finansowania.

Zmiany w planie gospodarczym mogą wystąpić wyłącznie w danym roku obrachunkowym. Uchwalenie tych planów należy do zadań Rady Nadzorczej.

2. Podstawowa działalność Spółdzielni polegająca na zarządzaniu nieruchomościami finansowana jest środkami własnymi, do których należą:

- przychody z opłat za używanie lokali mieszkalnych,

- fundusz remontowy tworzony na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- przychody z najmu lokali użytkowych i dzierżaw terenu
- pożytki i inne przychody
/reklamy, dzierżawy dachów, najem pomieszczeń gospodarczych, złom odsprzedaż mediów, wynajem sali, inne/.

3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości.

4. Pożytki i inne przychody z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych służą pokrywaniu kosztów związanych z ich eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości, a w wysokości przekraczającej te wydatki przysługują wszystkim członkom Spółdzielni. Mogą być przeznaczone na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążających członków, według zasad określonych w rocznym planie gospodarczym (rzeczowo-finansowym).

§ 3

1. Gospodarka nieruchomościami, zwana gospodarką zasobami mieszkaniowymi jest rozliczana oddzielnie na każdą wyodrębnioną nieruchomość bezwynikowo. Różnica między rzeczywistymi kosztami eksploatacji a przychodami z opłat na ich pokrycie zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tych nieruchomości w roku następnym.

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali określają odrębne regulaminy.

2. Koszty dostawy ciepła do budynków podlegają bezpośredniemu rozliczeniu z użytkownikami poszczególnych lokali mieszkalnych po upływie okresu rozliczeniowego według zasad szczegółowo określonych w odrębnym regulaminie.

3. Koszty remontów środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych są finansowane ze środków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych, a pozostałych środków trwałych obciążają koszty bieżącej działalności, której środki te służą.

4. Środki trwałe należące do grup rodzajowych takich jak: budynki, urządzenia techniczne i dźwigi zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych finansowanych funduszem wkładów mieszkaniowych, budowlanych oraz zasobowym podlegają wyłącznie umorzeniu, które pomniejsza odpowiednie fundusze finansujące wartość tych środków trwałych.

5. Grunty nabyte od gminy z zastosowaną bonifikatą wycenione są według ceny nabycia powiększonej o wartość ewidencyjną prawa wieczystego użytkowania

5. Grunty nabyte od gminy z zastosowaną bonifikatą wycenione są według ceny nabycia powiększonej o wartość ewidencyjną prawa wieczystego użytkowania nabytych gruntów.

6. Środki trwałe nie zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz wartości niematerialne i prawne podlegają amortyzacji.

Amortyzacja obciąża koszty działalności operacyjnej Spółdzielni, której dokonuje się na podstawie planu amortyzacji, sporządzonego na pierwszy dzień każdego roku obrotowego określającego stawki i kwoty rocznych odpisów dla poszczególnych środków trwałych.

§ 4

1. Spółdzielnia określa wielkość środków na wynagrodzenia dla pracowników zatrudnionych w Spółdzielni w ramach rocznych planów gospodarczych (rzeczowo-finansowych) uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

2. Zasady wynagradzania pracowników określa Regulamin wynagradzania pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” w Łodzi ustanowiony według zasad i w trybie określonym przepisami Kodeksu pracy.

III Zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy

§ 5

1. Spółdzielnia tworzy dwa zasadnicze fundusze własne: fundusz udziałowy i fundusz zasobowy.

2. Spółdzielnia tworzy inne fundusze przewidziane w odrębnych przepisach oraz w statucie, do których należą:

- fundusz wkładów mieszkaniowych,
- fundusz wkładów budowlanych,
- fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

3. Fundusz udziałowy i zasobowy oraz wkładów mieszkaniowych i budowlanych służą finansowaniu spółdzielczych zasobów mieszkaniowych, będących własnością Spółdzielni i są pieniężnymi odpowiednikami majątku, który jest własnością Spółdzielni.

4. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych jest funduszem celowym i finansuje określoną odrębnymi przepisami działalność Spółdzielni.

§ 6

1. **Fundusz Udziałowy** tworzy się: z wpłat udziałów przez członków Spółdzielni w wysokości określonej przez statut.

2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję tego funduszu w podziale na członków i wniesione udziały członkowskie.

Wniesione udziały nie podlegają waloryzacji.

3. Fundusz udziałowy

ulega zmniejszeniu o:

- zwrot wartości wniesionej po ustaniu członkostwa w terminie 30 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok w którym ustało członkostwo,
- przeznaczenie funduszu na pokrycie straty bilansowej,
- przedawnienie udziałów.

§ 7

1. **Fundusz Zasobowy** jest funduszem własnym finansującym majątek trwały i obrotowy Spółdzielni.

Spółdzielnia prowadzi ewidencję funduszu zasobowego w podziale na fundusz zasobowy w środkach trwałych i obrotowych oraz na źródła tworzenia funduszu i wydatkowania.

2. Fundusz zasobowy tworzy się z:

- wpisowego,
- podziału nadwyżki bilansowej,
- pozostałych przychodów zwiększających wartość środków trwałych,
- nieodpłatnie przyjętych środków trwałych nie zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych,
- uznania skutków zwiększenia wartości środków trwałych (waloryzacja)

3. Fundusz zasobowy zmniejsza się o:

- umorzenie środków trwałych nie podlegających amortyzacji zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych,
- nieodpłatne przekazanie majątku trwałego,
- zmniejszenie wartości gruntów własnych (ustanowienie odrębnych własności lokali, korekta wartości).
- pokrycie straty bilansowej.

§ 8

1. **Fundusz wkładów mieszkaniowych** (mieszkania lokatorskie) tworzy się z:
 - wkładów mieszkaniowych wniesionych przez członków,
 - waloryzacji wkładów mieszkaniowych w wyniku przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych do wartości rynkowej.
2. Fundusz ulega zmniejszeniu o:
 - wypłaty zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokali według wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa,
 - przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w odrębną własność,
 - umorzenia wkładów mieszkaniowych.

§ 9

Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:

- wpłat wkładów budowlanych,
- waloryzacji wkładów budowlanych z tytułu przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych do wartości rynkowej,
- waloryzacji wkładów budowlanych w związku z wygaśnięciem praw do lokali (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni).

Fundusz ulega zmniejszeniu o:

- wypłaty zwaloryzowanych wkładów według wartości rynkowej nie wyższa niż wartość przetargowa w związku z wygaśnięciem spółdzielczych własnościowych praw do lokali (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni),
- przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność,
- umorzenie wkładów budowlanych.

§ 10

1. **Fundusz na remonty zasobów** Spółdzielnia tworzy na podstawie art .6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Wysokość odpisów uchwała Rada Nadzorcza w oparciu o plan rzeczowo-finansowy remontów poszczególnych nieruchomości.

2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

Różnica pomiędzy wpływami i wydatkami funduszu na remonty nieruchomości przenoszona jest do rozliczenia na rok następny.

3. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem określa regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych uchwalony przez Radę Nadzorczą.

III. Zasady ustalania wyniku finansowego Spółdzielni.

§ 11

1. Spółdzielnia ustala wynik finansowy biorąc pod uwagę przedmiot i rodzaj prowadzonej działalności określone w statucie z uwzględnieniem przepisów:

- a. art 6 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na podstawie którego różnica między kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym,
- b. art.17 ust.1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, na podstawie którego wolne od podatku są dochody spółdzielni mieszkaniowych w części przeznaczanej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- c. art. 12,15,16 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych w zakresie dotyczącym: przychodów podlegających opodatkowaniu i wpływów nie będących przychodami, kosztów uzyskania przychodów i wydatków nie zaliczanych do kosztów w rozumieniu tej ustawy,
- d. art .42 ustawy o rachunkowości, zgodnie z którym na wynik finansowy Spółdzielni składają się:
 - wynik działalności operacyjnej, w tym pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych,
 - wynik operacji finansowych,
 - wynik operacji nadzwyczajnych,
 - obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego podatnikiem jest Spółdzielnia.

2. Ustalony w ten sposób wynik finansowy dzieli się na:

- a. wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, który prezentowany jest w porównawczym rachunku zysków i strat jako zmiana stanu produktów, a w bilansie występuje po stronie aktywów lub pasywów jako rozliczenie międzyokresowe,
- b. wynik finansowy na pozostałych rodzajach działalności prowadzonych przez Spółdzielnię, który prezentowany jest w rachunku zysku i strat jako zysk lub strata netto.

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Zagajnik” i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Uchwała Nr 18/RN/2013 Rady Nadzorczej z dnia 30.04.2013

Sekretarz Rady Nadzorczej
SM „Zagajnik” w Łodzi

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej