

Własnościowa Spółdzielnia Mieszkaniowa
im. A. Mickiewicza w Sopocie

Regulamin Gospodarki Finansowe

1.1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków.

Działalność Spółdzielni jest finansowana:

- funduszami własnymi Spółdzielni;
- wkładami budowlanymi członków;
- przychodami ze świadczonych usług;
- innymi środkami finansowymi.

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie Członków. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

1.2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów rzeczowo-finansowych określających:

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

Określenie szczegółowych zasad i trybu opracowania projektów planów oraz uchwalenie tych planów należy do właściwości Rady Nadzorczej

1.3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne, zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami, Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

1.4. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych Ustawą o rachunkowości oraz Ustawą „Prawo spółdzielcze”. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza. Roczne sprawozdanie finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta (jeżeli było przez niego badane) lub opinią Komisji Rewizji Rady Nadzorczej (jeżeli było przez nią badane) wyklada się w lokalu Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

1.5. Ustalenie podziału nadwyżki finansowej lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.

1.6. Prawo do pożytków z majątku wspólnego Spółdzielni i jej działalności przysługuje każdemu członkowi Spółdzielni. Zasady rozliczania tych pożytków na członków oraz sposób ich wykorzystania określa Rada Nadzorcza.

1.7. Prawo do pożytków z nieruchomości wspólnej przysługuje właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej. Pożytki należne Spółdzielni jako właścicielowi lokali w nieruchomości wspólnej traktowane są jako pożytki z majątku wspólnego Spółdzielni i rozliczane według zasad ust.1.6.

Pożytki należne pozostałym właścicielom lokali w danej nieruchomości przeznacza się na pokrycie kosztów utrzymania tych lokali oraz przypadających na te lokale kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej.

1.8. Spółdzielnia prowadzi działalność z uwzględnieniem następujących przepisów np.:

- art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na podstawie którego różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody z tej gospodarki w roku następnym,
- art. 17 ust.1 pkt.44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, na podstawie którego wolne od podatku są dochody spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot, towarzystw budownictwa społecznego oraz komunalnych zakładów gospodarki mieszkaniowej 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;
- 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 tych kosztów w rozumieniu tej ustawy;
- art.42 ustawy o rachunkowości, zgodnie z którym na wynik finansowy Spółdzielni składają się: wynik działalności operacyjnej w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych, wynik operacji finansowych, wynik operacji nadzwyczajnych, obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego płatnikiem jest Spółdzielnia i płatności z nim zrównanych.

1.9. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych przepisami powszechnie obowiązującymi.

1.10. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się na podstawie opracowanego w oparciu o obowiązujące powszechnie przepisy planu amortyzacji, określającego stawki i kwoty rocznych odpisów dla poszczególnych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych. Plan ten stanowi załącznik do zakładowego planu kont (pkt.1.3.)

Od 1 stycznia 2007 r. dokonuje się odpisów amortyzacyjnych w ciężar kosztów działalności lokali użytkowych Spółdzielni (które uprzednio były umarzane w ciężar funduszu zasobowego) zgodnie z Uchwałą Zarządu i rocznym planem amortyzacji sporządzonym na każdy rok kalendarzowy.

1.11. Koszty remontów środków trwałych - z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych – obciążają koszty działalności, której środki te służą. Koszty remontów o wysokiej kapitałochłonności mogą być (na podstawie decyzji Rady Nadzorczej) rozłożone w czasie, jako rozliczenia międzyokresowe.

1.12. Koszty włączonych do obowiązków Spółdzielni remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

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

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

1.13. Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia (płace podstawowe, dodatki, premie, nagrody itp.) w ramach uchwalonych przez Radę Nadzorczą planów rzeczowo-finansowych (pkt. 1.2.)

2. Działalność Spółdzielni

2.1. Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:

- a) gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- b) gospodarki ciepłej.
- c) działalności gospodarczej: lokalami użytkowymi, dzierżawą gruntów stanowiących mienie spółdzielni, najmu powierzchni reklamowych

2.2. Działalności wymieniona w ust. 2.1. prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków są rozliczane zgodnie z regulaminem. Po wyodrębnieniu się lokali na odrębną własność koszty te będą rozliczane z członkami według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.

2.3. Jeżeli niektóre działalności Spółdzielni są prowadzone w celu osiągnięcia dochodu, to koszty przychody tych działalności wyodrębnia się ewidencyjnie od kosztów i przychodów działalności rozliczanej według ust. 2.2.

2.4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

- - obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
- - struktury organizacyjnej Spółdzielni uchwalonej przez Radę Nadzorczą,
- - planów rzeczowo-finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, uchwalanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Wymiar opłat za używanie lokali oraz rozliczenia kosztów gospodarki są dokonywane w okresach rocznych pokrywających się latami kalendarzowymi. Jeżeli jednak w ciągu roku następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów w porównaniu do wcześniej zakładanych, to dokonywana jest korekta planu rzeczowo-finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi na koniec roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

2.5. Gospodarka ciepła (wytwarzanie energii ciepłej oraz jej dostarczanie do lokali) jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

- ustawy Prawo Energetyczne;
- planów rzeczowo – finansowych gospodarki ciepłej, na podstawie których ustala się taryfę za c.o. i c.w. dla kotłowni własnych;
- zasad zawartych w regulaminie rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.

Wymiar opłat i rozliczania kosztów gospodarki ciepłej są dokonywane w okresach rocznych, tj. od 1 stycznia do 31 grudnia. Jeżeli jednak w okresie rozliczeniowym następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów w porównaniu do wcześniej zakładanych, to dokonywana jest korekta planu finansowego gospodarki ciepłej oraz wymiaru opłat.

Jeśli rzeczywiste koszty dostawy ciepła do lokalu są niższe od pobranych zaliczkowych opłat, Spółdzielnia rozlicza je zgodnie z oddzielnym regulaminem.

2.6. Prowadzona przez Spółdzielnię działalność gospodarcza i osiągany z tej działalności przychód przeznaczają się na pokrycie kosztów działalności gospodarczej a dochód przeznaczają się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni

3. Fundusze

Spółdzielnia tworzy fundusze:

- udziałowy,
- zasobowy,
- wkładów budowlanych,
- celowy fundusz remontowy.

Tworzenie innych funduszy jest możliwe, jeżeli przewidują to przepisy ustawowe lub Statut Spółdzielni.

3.1. Fundusz udziałowy powstaje z wpłat udziałów członkowskich i jest przeznaczony na pokrycie ewentualnych strat bilansowych Spółdzielni. Dopuszcza się przejściowe wykorzystanie **do 100%** środków funduszu udziałowego na finansowanie bieżącej działalności Spółdzielni, ale tylko w formie pożyczki wewnętrznej, np. na podstawie decyzji Rady Nadzorczej określającej minimalne warunki (terminy spłaty, wysokość oprocentowania) może ulec zmniejszeniu z tytułu zwrotu udziałów byłym członkom w terminie ustalonym przez Statut Spółdzielni.

3.2. Fundusz zasobowy powstaje z:

- wpłat wpisowego wnoszonych przez członków,
- równowartości przejętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych
- sfinansowanych ze środków własnych Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
- przedawnionych lub umorzonych zobowiązań Spółdzielni,
- spłaconych kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na sfinansowanie budowy lub zakup środków trwałych niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
- przeniesienia skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię,
- nadwyżek bilansowych Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków,
- innych przychodów.

3.3. Fundusz zasobowy pomniejsza się o:

- równowartość środków trwałych przekazanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię,
- równowartość cofniętego Spółdzielni umorzenia kredytu,
- równowartość umorzenia środków trwałych niepodlegających amortyzacji jeżeli umorzenie to nie obciąża wkładów budowlanych,
- przeniesienie skutków rewaluacji środków trwałych sprzedawanych przez Spółdzielnię,
- wyksięgowanie z ewidencji odrębnych właścicieli,
- straty bilansowe Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków.

Wolne środki funduszu zasobowego wykorzystywane są na zaspokojenie zapotrzebowania Spółdzielni na środki obrotowe.

Zaangażowanie środków funduszu zasobowego w finansowanie kosztów budowy lub utrzymania lokali objętych tytułem spółdzielczego prawa do lokalu jest możliwe tylko w formie pożyczki wewnętrznej na podstawie decyzji Rady Nadzorczej określającej min. warunki

pożyczki (terminy spłaty, wysokość oprocentowania).

Zaangażowanie środków funduszu zasobowego w formie udziałów (akcji) Spółdzielni w innych podmiotach gospodarczych jest możliwe, jeżeli:

- przystąpienie Spółdzielni do innego podmiotu jest usankcjonowane uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków,
- kwota zaangażowania określona została uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków lub Rady Nadzorczej.

3.4. Jeżeli posiadane przez Spółdzielnię środki funduszu udziałowego i zasobowego są większe od bieżących potrzeb związanych z działalnością Spółdzielni, to nadwyżki te są wykorzystane na :

- lokaty terminowe w banku,
- zakup obligacji Skarbu Państwa,
- inne formy lokat kapitałowych.

O sposobie wykorzystania nadwyżek środków funduszu udziałowego i zasobowego decyduje Rada Nadzorcza Spółdzielni. Przychody Spółdzielni z oprocentowania lokat powiększają odpowiednie fundusze, których nadwyżki są wykorzystywane jako lokaty.

3.5. Fundusz wkładów budowlanych powstaje z wpłat gotówkowych wnoszonych przez członków na poczet wkładów budowlanych wymaganych dla ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu. Wielkość wymaganych wkładów budowlanych, jakie są zobowiązani wnieść członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów, określają odrębne przepisy.

Fundusz wkładów budowlanych ulega pomniejszeniu w związku z przeniesieniem spółdzielczej własności prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.

3.6. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzy się z:

- odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wysokość tych odpisów ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni,
- z amortyzacji kotłowni stanowiących własność Spółdzielni (pomniejszonych o środki przeznaczone w planie finansowo-gospodarczym na remonty kotłowni a zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą),
- z podziału zysku spółdzielni zatwierdzonego przez Walne Zgromadzenie Członków.

Środki funduszu mogą być wykorzystywane tylko na sfinansowanie zaliczonych do obowiązku Spółdzielni remontów zasobów mieszkaniowych (budynków oraz budowli i urządzeń technicznych związanych z budynkami).

Nadwyżka funduszu remontowego może być wykorzystana analogicznie jak w punkcie 3.4.

4. Postanowienia końcowe.

4.1. Spółdzielnia może tworzyć rezerwę na należności określone w art. 35 d Ustawy z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (Dz. U. z 2002, Nr 76, poz. 694), jeżeli te należności powstały z tytułu:

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

Rezerwy na należności z tytułu umów o dostawę i usługi tworzone są w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych (ust. 1.9).

Decyzję o tworzeniu rezerwy na te należności podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni, uwzględniając rzeczywistą sytuację finansową dłużników Spółdzielni i przewidywaną skuteczność postępowania egzekucyjnego.

4.2. Decyzje o uznaniu za nieściągalne od poszczególnych dłużników należności Spółdzielni z tytułów, o których mowa w ust. 4.1., podejmuje Rada Nadzorcza.

Uznanie należności za nieściągalną jest równoznaczne z jej umorzeniem w ciężar rezerwy, o której mowa w ust. 4.1., a jeśli wielkość tej rezerwy jest niższa od umorzonych należności, to różnica podlega rozliczeniu w ramach wyniku bilansowego Spółdzielni na koniec roku.

4.3. Uznanie za nieściągalne należności Spółdzielni od członków z tytułów związanych ze spółdzielczym prawem do lokalu stanowią podstawę do zastosowania przez Radę Nadzorczą sankcji organizacyjnych w stosunku do danego członka, przewidzianych w Statucie Spółdzielni. Jeśli w skutek zastosowania tych sankcji ustanie spółdzielcze prawo do lokalu, to należność Spółdzielni powinna być potrącona z kwoty wkładu (wartość rynkowa lokalu) związanego z lokalem, do którego ustało to prawo, a jeśli kwota wkładu (wartość rynkowa lokalu) jest niższa od należności Spółdzielni, to różnica podlega rozliczeniu w ramach wyniku bilansowego Spółdzielni na koniec roku.

Niniejszy regulamin został uchwalony w dniu 17-09-2013 przez Radę Nadzorczą Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej – uchwała Nr 21 i obowiązuje od dnia uchwalenia