Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Dzierżoniowie

I. Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. nr 188 poz. 1848 z 2003 r. z późniejszymi zmianami.
- Ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. nr 119 poz.1116 z 2003 r. z późniejszymi zmianami.
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Dzierżoniowie i regulaminy.
- Ustawa z 29.09.1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. nr 76 poz. 694 z 2002 r. z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. nr 54 poz. 654 z późniejszymi zmianami).

II. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków. Działalność Spółdzielni jest finansowana:
   1.1. funduszami tworzonymi w spółdzielni,
   1.2. przychodami ze świadczonych usług,
   1.3. innymi środkami finansowymi.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie Członków. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczo-finansowych określających:
   1.1. cele i zadania rzeczowe,
   1.2. wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
   1.3. źródła finansowania nakładów.
2. Zarząd opracowuje projekty planów gospodarczych i remontowych.
3. Rada Nadzorcza zatwierdza plany gospodarcze i remontowe opracowane przez Zarząd.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Formę i sposób ewidencji księgowej określają przyjęte przez Zarząd Spółdzielni zasady polityki rachunkowości.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo Spółdzielcze.

ADWOKAT
Krzysztof Jasiński

3. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.
4. Roczne sprawozdanie finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta (jeżeli było przez niego badane), wykłada się w lokalu Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane i zatwierdzone w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.

§ 4

Ustalenie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 5

Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych.

§ 6

1. Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się według stawek określonych przez Zarząd dla poszczególnych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz zasad polityki rachunkowości z uwzględnieniem ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
2. Środki trwałe należące do grup rodzajowych takich jak: budynki, urządzenia, techniczne i dźwigi zaliczane są do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych finansowanych funduszem wkładów mieszkaniowych, budowlanych oraz zasobowym podlegają wyłącznie umorzeniu, które pomniejsza odpowiednio fundusze finansujące wartość tych środków trwałych.
3. Odpisy amortyzacyjne środków trwałych niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych oraz koszty ich remontów obciążają koszty działalności, której środki te służą.
4. Prawo wieczystego użytkowania podlega umorzeniu w powiązaniu z funduszem zasobowym w wysokości 1,5% rocznie.
5. Środki trwałe nie zaliczone do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz wartości niematerialne i prawne podlegają amortyzacji według stawek określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych.

§ 7

1. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:
   1.1. budynki mieszkalne, lokale w budynkach mieszkalnych,
   1.2. dźwigi w budynkach mieszkalnych,
   1.3. obiekty infrastruktury technicznej tj. dojazdy, chodniki, parkingi, ogrodzenia, place zabaw, boiska, śmietniki, które są funkcjonalnie związane z użytkowaniem budynków mieszkalnych,
   1.4. grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntu.
2. Obiekty wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych sfinansowane zostały ze środków zaciągniętego na ten cel kredytu umorzonego i obciążającego członków spółdzielni oraz

ADWOKAT
Krzysztof Jasiński

wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Kredyt umorzony tworzy między innymi fundusz zasobowy w środkach trwałych.

3. W myśl art. 16 c 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.
4. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnia umowy.
5. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowane jako zawarcie umowy między spółdzielnią, a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.

§ 8

1. Koszty remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych są finansowane środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Koszty konserwacji budynków mieszkalnych i urządzeń technicznych oraz obiektów infrastruktury technicznej bezpośrednio z nimi związanych są finansowane z opłat eksploatacyjnych osób, którym przysługuje prawo do lokali.

§ 9

1. Prawo do pożytków z majątku wspólnego Spółdzielni i jej działalności przysługuje każdemu członkowi Spółdzielni. Zasady rozliczania tych pożytków oraz sposób ich wykorzystania określa Walne Zgromadzenie w uchwale w sprawie nadwyżki finansowej.
2. Prawo do pożytków z nieruchomości wspólnej przysługuje właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej. Jeżeli w danej nieruchomości nie ma właścicieli lokali wyodrębnionych to prawo do pożytków mają członkowie i właściciele z spółdzielczym prawem do lokalu stosownie do powierzchni użytkowej lokalu.

   Pożytki należne właścicielom lokali w danej nieruchomości przeznacza się na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości wspólnej oraz utrzymanie tych lokali.

§ 10

Zarząd Spółdzielni samodzielnie gospodaruje wielkością środków na wynagrodzenia stosownie do potrzeb swojej działalności w ramach limitów przewidzianych w planach gospodarczo-finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Regulamin wynagradzania ustala Zarząd uwzględniając postanowienia Kodeksu Pracy i innych powszechnie obowiązujących uregulowań prawnych w tym zakresie. Regulamin wynagradzania członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza.

III. Działalność Spółdzielni

ADWOKAT
Krzysztof Jasiński

§ 11

1. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie ze statutem w zakresie:
   1.1. inwestycji mieszkaniowych i niemieszkaniowych,
   1.2. gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
   1.3. działalności społeczno-wychowawczej,
   1.4. wykonawstwo własne,
   1.5. działalności gospodarczej (najem lokali użytkowych, dzierżawa, pozostała działalność operacyjna i finansowa itp.).
2. Działalności wymienione w ustępie 1.1 – 1.5, prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków są rozliczane z członkami według kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię.
3. Koszty zarządu i administracji ogólnej oraz koszty ogólne osiedli wyodrębnia się w ewidencjach i rozliczeniach. Rozliczenie tych kosztów na poszczególne jednostki określane są w rocznym planie rzeczowo-finansowym zatwierdzanym przez Radę Nadzorczą i rozliczane proporcjonalnie do powierzchni m^2.
4. Jeżeli na wniosek członka, Spółdzielnia wykonuje czynności związane z jego obsługą (np. wystawianie zaświadczeń, zamiana mieszkań itp.) to koszty wykonania tych czynności powinny być pokryte opłatami wnoszonymi przez zainteresowanych członków. Tryb oraz wysokość tych opłat uchwalane są na wniosek Zarządu Spółdzielni przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
5. Jeżeli niektóre rodzaje działalności spółdzielni są prowadzone w celu osiągnięcia dochodu to koszty i przychody tych działalności wyodrębnia się ewidencyjnie.

§ 12

W ewidencji i rozliczeniach wyodrębnia się koszty Zarządu - są one ewidencjonowane uwzględniając obroty.

§ 13

1. Inwestycje Spółdzielni są prowadzone z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
   1.1. uchwały Walnego Zgromadzenia Członków,
   1.2. zasad rozliczania kosztów inwestycji, uchwalanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni,
   1.3. planów gospodarczo-finansowych,
   1.4. pozwolenia na budowę lub zgłoszenia uzyskanego zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego,
   1.5. zawartych przez Spółdzielnię umów o budowę lokali.
2. Poniesione przez Spółdzielnię nakłady na inwestycje zaniechane rozlicza się w pozostałe koszty operacyjne (koszty zmniejszenia majątku trwałego).

§ 14

1. Gospodarka zasobami prowadzona jest z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
   1.1. obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
   1.2. struktury organizacyjnej Spółdzielni uchwalonej przez Radę Nadzorczą,

ADWOKAT
Krzysztof Jasiński

1.3. planów rzeczowo-finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

1.4. zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi finansowana jest z opłat za używanie lokali wnoszonych przez członków Spółdzielni, wpłat właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali oraz nieruchomości wspólnych i nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, należności za korzystanie z lokali mieszkalnych przez osoby nie posiadające tytułu prawnego, oraz z dochodów z najmu lokali mieszkalnych.
3. Wymiar opłat za używanie lokali oraz rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są dokonywane w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi. Jeżeli jednak w ciągu roku nastąpią 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.
4. Opłaty pobierane od członków mogą być niższe od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, jeżeli Rada Nadzorcza w planie gospodarczo-finansowym przeznaczy na ten cel część pożytków z majątku wspólnego Spółdzielni i innej jej działalności. Jednakże dotyczy to tylko opłaty eksploatacyjnej.
5. Różnica między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi na koniec roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
6. Opłaty niezależne od Spółdzielni określa Zarząd Spółdzielni na podstawie cen i stawek określonych przez dostawców i usługodawców.
7. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat wnoszonych w formie zaliczek na ich pokrycie z tytułu zużycia:
   - energii cieplnej (c.o. i c.w.u.),
   - zużycia wody i odprowadzenia ścieków,
   - gazu w budynkach wyposażonych w zbiorcze liczniki gazowe.
8. Zasady wnoszenia opłat i rozliczenia kosztów energii cieplnej, zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz gazu określone są w regulaminach uchwalanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
9. Rozliczenia finansowego wyniku kosztów dostawy energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków oraz gazu dokonuje się indywidualnie z użytkownikami lokali po upływie okresu rozliczeniowego.
10. Rozliczenie kosztów energii cieplnej i gazu następuje poprzez skorygowanie wysokości przychodów do wysokości kosztów. Różnica przenoszona jest na konto rozrachunków, gdzie następuje odpowiednie rozliczenie.
11. Wynik na rozliczeniu kosztów dostawy wody i odprowadzaniu ścieków stanowi rozliczenie międzyokresowe kosztów lub przychodów.

§ 15

1. Celem Spółdzielni jest nie tylko zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i gospodarczych, ale także prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej zgodnie

ADWOKAT
Krzysztof Jasiński

z postanowieniami statutu, wymagań wynikających z merytorycznego programu tej działalności uchwalonego przez Radę Nadzorczą oraz planów gospodarczych.

2. Koszty działalności społeczno-wychowawczej pokrywane są:
   2.1. z pozostałej działalności spółdzielni,
   2.2. częściowych opłat za korzystanie z form działalności organizowanej przez SDK,
   2.3. dobrowolnych wpłat,
   2.4. wpłat właścicieli lokali nie będących członkami.
3. Osoby nie będące członkami ponoszą koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na podstawie zawartych w formie ustnej lub pisemnej umów.

§ 16

1. Gospodarka remontowa prowadzona jest w ramach posiadanego funduszu remontowego. Źródłem finansowania remontów wynikających z zatwierdzonego planu remontowego jest przede wszystkim fundusz remontowy.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i wydatkowania Środków funduszu remontowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Niewykorzystany fundusz remontowy lub jego przekroczenie przechodzą na rok następny.

§ 17

1. Zakład Remontowo-Budowlany prowadzi działalność jako jedna z komórek organizacyjnych Spółdzielni.
2. W ewidencji księgowej wyodrębnia się koszty działalności dotyczące robót i usług na rzecz Spółdzielni i członków oraz odrębnie na rzecz tzw. „obcych zleceniodawców". Koszty usług i remontów na zewnątrz rozliczane są w wysokości wynikającej z faktur. Faktury wystawiane są na poziomie kosztów własnych lub cen kosztorysowych i umownych. Usługi i remonty wykonywane na rzecz zasobów mieszkaniowych rozliczane są po koszcie własnym.

§ 18

Pozostała działalność Spółdzielni obejmuje:
a) przychody od lokali użytkowych i garaży,
b) przychody z najmu powierzchni wspólnej nieruchomości,
c) przychody z dzierżawy terenów,
d) przychody z reklam,
e) działalność finansowa,
f) inna działalność prowadzona przez spółdzielnię zgodnie ze statutem.

IV. Fundusze

§ 19

Spółdzielnia może tworzyć i gospodarować następującymi funduszami:
1. udziałowym,
2. zasobowym,

ADWOKAT
Krzysztof Jasiński

3. wkładów mieszkaniowych,
4. wkładów budowlanych,
5. remontowym,
6. zakładowym funduszem świadczeń socjalnych.

Fundusz udziałowy

§ 20

1. Fundusz udziałowy tworzony jest z wpłat udziałów członków dokonanych do dnia 9.09.2017r.
2. Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:
   2.1. zwrotu udziałów byłym członkom w terminie ustalonym w statucie Spółdzielni,
   2.2. pokrycia strat bilansowych Spółdzielni.
3. Fundusz udziałowy jest funduszem podstawowym, angażowanym do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni.

Fundusz zasobowy

§ 21

1. Fundusz zasobowy tworzony jest z:
   1.1. umorzeń kredytu przy rozliczeniu zadania,
   1.2. równowartości przejętych do eksploatacji środków trwałych sfinansowanych ze środków funduszy Spółdzielni lub otrzymanych nieodpłatnie,
   1.3. aktualizacji wartości środków trwałych wg powszechnie obowiązujących przepisów,
   1.4. nadwyżek bilansowych Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,
   1.5. wpłat wpisowego wniesionych przez członków do dnia 9.09.2017r.
   1.6. nadwyżki przychodów nad kosztami z tyt. zbycia lokali wolnych w sensie prawnym,
   1.7. spłat kredytów zaciągniętych na budowę lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni,
   1.8. innych zwiększeń określonych odrębnymi przepisami.
2. Zmniejszenia funduszu:
   2.1. nieodpłatne przekazanie zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia,
   2.2. zwrot do banku kwot z tytułu cofnięcia umorzenia kredytów z tytułu zmiany statusu mieszkania,
   2.3. umorzenia środków trwałych zasobów mieszkaniowych sfinansowanych umorzonymi kredytami, dotacjami lub otrzymanymi nieodpłatnie,
   2.4. na pokrycie straty bilansowej za poprzedni rok bilansowy zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Spółdzielni,
   2.5. na zasilenie funduszu remontowego zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia,
   2.6. na pokrycie nakładów inwestycyjnych na inwestycje wstrzymane wg decyzji Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia,
   2.7. inne wydatki określone odrębnymi przepisami.

ADWOKAT
Krzysztof Jasiński

3. Wolne środki funduszu zasobowego mogą być wykorzystane na zaspokojenie zapotrzebowania Spółdzielni na środki obrotowe.
4. 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 warunki pożyczki (m.in. termin spłaty, wysokość oprocentowania).

Fundusz zaliczkowych wkładów mieszkaniowych i budowlanych

§ 22

1. Fundusz zaliczkowych wkładów tworzony jest z wpłat zaliczek przez przyszłych użytkowników lokali mieszkalnych lub użytkowych w okresie budowy.
2. Fundusz wkładów zaliczkowych ulega zmniejszeniu z tytułu:
   2.1. przeznaczenie zaliczek na wkład mieszkaniowy lub budowlany po rozliczeniu budowy lokalu,
   2.2. zwrot zaliczek nie wykorzystanych na budowę lokalu (w kwocie nominalnej bez waloryzacji),
   2.3. przeniesienie na pokrycie kosztów budowy lokali stanowiących odrębną własność lokali.

Fundusz wkładów mieszkaniowych na mieszkania lokatorskie

§ 23

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzony jest z:
   1.1. wpłat wkładów przez członków,
   1.2. wpłaconych wcześniej zaliczek na poczet wkładów mieszkaniowych,
   1.3. waloryzacji wkładów w wyniku przeceny zasobów mieszkaniowych,
   1.4. waloryzacji wkładów mieszkaniowych w związku z ustaniem członkostwa lub przekształceniem prawa lokatorskiego na własność,
   1.5. przeszacowania z tytułu wartości środków trwałych,
   1.6. należnych, lecz nie wniesionych przez członka wkładów mieszkaniowych z tytułu spłat ratalnych.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:
   2.1. zwrotu wkładów mieszkaniowych,
   2.2. zaliczenia wkładu mieszkaniowego członka na poczet wymagalnych zobowiązań,
   2.3. przeniesienia wkładu mieszkaniowego na poczet wkładu budowlanego,
   2.4. przeniesienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na prawo własności,
   2.5. umorzenia wkładów mieszkaniowych i zwiększenie umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

Fundusz wkładów budowlanych

§ 24

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:

ADWOKAT
Krzysztof Jasiński

1.1. wkładów budowlanych wniesionych przez członków,
1.2. zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego przenoszonego w związku z przekształceniem prawa do lokalu,
1.3. uzupełnień wkładów budowlanych z tytułu modernizacji budynku,
1.4. waloryzacji wkładów budowlanych w związku ze zdaniem lokalu na rzecz Spółdzielni,
1.5. aktualizacji wartości środków trwałych wg powszechnie obowiązujących przepisów.

2. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu:
2.1. zwrotu wkładów budowlanych,
2.2. zaliczenie wkładu budowlanego na poczet wymagalnych zobowiązań członka,
2.3. uznania skutków zmniejszenia wartości lokali w wyniku zmniejszenia ich wartości rynkowej,
2.4. przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na prawo odrębnej własności,
2.5. umorzenie wkładu budowlanego zasobów mieszkaniowych nie podlegających amortyzacji i zwiększenie umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

§ 25

1. Wielkość wymaganych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, jakie są zobowiązani wnosić członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Środki funduszu wkładów mieszkaniowych i własnościowych mogą być wykorzystane tylko na finansowanie kosztów budowy bądź modernizacji dla członków którzy je wnieśli.

Fundusz remontowy

§ 26

1. Obowiązek tworzenia odpisu na fundusz remontowy wynika z art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Celem tworzenia tego funduszu jest zabezpieczenie środków finansowych na utrzymanie zasobów w należytym stanie technicznym.

§ 27

1. Fundusz remontowy tworzy się z:
1.1. odpisu w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie spółdzielni, od członków posiadających spółdzielcze prawo do lokalu oraz najemców,
1.2. odpisu w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dla osób posiadających własnościowe prawo do lokalu, a nie będących członkami spółdzielni,
1.3. z naliczenia wpłat członków spółdzielni – właścicieli posiadających odrębną własność,
1.4. z naliczenia wpłat właścicieli posiadających odrębną własność, a nie będących członkami spółdzielni,
1.5. dobrowolnych wpłat na dofinansowanie remontów,
1.6. innych przychodów wg decyzji organów statutowych spółdzielni.

ADWOKAT
Krzysztof Jasiński

§ 28

1. Odpisy kosztowe, o których mowa w § 27 nalicza się od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.
2. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy powinna uwzględniać:
   2.1. faktyczne potrzeby remontowe, które są określane w corocznych planach gospodarczo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą, a wynikającą z bieżących przeglądów budynków,
   2.2. stan nie wykorzystanych środków funduszu z roku poprzedniego.
3. Zmiana stawek odpisów w ciągu roku jest ustalana na wniosek Zarządu przez Radę Nadzorczą w szczególnie uzasadnionych przypadkach.
4. Nie dokonuje się odpisów od lokali użytkowych i lokali służących działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Remonty są kosztem dla danej działalności.
5. Dokonuje się odpisów od lokali użytkowych znajdujących się w budynkach mieszkalnych.
6. Stawki odpisów na fundusz naliczony dla lokali mogą być ustalane jednolicie dla zasobów objętych wspólnym rozliczeniem kosztów eksploatacji bądź też różnicowane w zależności od potrzeb danej nieruchomości.

§ 29

1. Środki funduszu remontowego mogą być wykorzystane tylko na finansowanie zaliczonych do obowiązków Spółdzielni remontów zasobów mieszkaniowych.
2. Rodzaj robót finansowanych środkami funduszu remontowego jest określony w regulaminie funduszu remontowego.
3. Funduszem nie finansuje się:
   3.1. remontów i napraw obciążających użytkowników i właścicieli lokali określonych w regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw lokali,
   3.2. remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.

§ 30

1. Z funduszu remontowego finansuje się:
   1.1. remonty zasobów mieszkaniowych, dźwigów i infrastruktury mieszkaniowej,
   1.2. koszty utrzymania konserwatorów wg wykonanych remontów,
   1.3. nakłady na przedsięwzięcia termorenowacyjne finansowane z funduszu,
   1.4. wymianę i zakup nowych środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
   1.5. pokrycie straty bilansowej po wyczerpaniu funduszu zasobowego i udziałowego,
   1.6. inne wydatki związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych wg decyzji organów samorządowych spółdzielni.
2. Ewidencję rzeczową wykonanych remontów szczegółowo prowadzą inspektorzy ds. eksploatacji w książkach obiektów budowlanych.

§ 31

ADWOKAT
Krzysztof Jasiński

1. Ewidencję finansową funduszu remontowego prowadzi się na koncie syntetycznym przychody po stronie MA, rozchody po stronie WN. Saldo konta Ma stanowi stan funduszu.
2. Dla celów analiz i właściwej gospodarki funduszem po stronie przychodów i rozchodów prowadzi się ewidencje analityczną zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni planie kont.
3. W celu zabezpieczenia niezbędnych informacji do właściwego zarządzania, ustalania wysokości odpisów i opłat jak również planowania, wszelkie przychody i rozchody księgowane są w systemie „FK" z określeniem nieruchomości (obiektu).
4. Ewidencja w podsystemie „Rozliczanie nieruchomości" uwzględnia podział przychodów i rozchodów na poszczególne nieruchomości.
5. Niewykorzystane środki funduszu przechodzą na rok następny.

§ 32

Zasady tworzenia i dysponowania Środkami Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych określają odrębne przepisy. Szczegółowe zasady gospodarki funduszem określa odrębny regulamin uchwalony przez Zarząd Spółdzielni.

V. Zasady ustalania wyniku finansowego

§ 33

1. Spółdzielnia ustala wynik finansowy biorąc pod uwagę przedmiot i rodzaje prowadzonej działalności określone w statucie z uwzględnieniem następujących przepisów.
2. Art. 6 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na podstawie, którego różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości oraz przychodów poszczególnych nieruchomości uwzględniając pożytki z nieruchomości wspólnych, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. Powyższa różnica ustalana jest ogólnie w odniesieniu do wszystkich opłat i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, poza opłatami i kosztami, które są rozliczane indywidualnie z użytkownikami lokali.
3. 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, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
4. Art. 12, 15 i 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.
5. Art. 42 ustawy o rachunkowości zgodnie, z którym na wynik finansowy Spółdzielni składają się:
   5.1. wynik działalności operacyjnej w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych,
   5.2. wynik operacji finansowych,
   5.3. wynik operacji nadzwyczajnych,

ADWOKAT
Krzysztof Jasiński

5.4. obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego płatnikiem jest Spółdzielnia i płatności z nim zrównanych, na podstawie odrębnych przepisów.

6. Ustalony zgodnie z powyższymi zasadami wynik finansowy dzieli się na:

6.1. Wynik na nieruchomościach podstawowych, prezentowany jest w porównawczym rachunku zysków i strat jako zmiana stanu produktów, a w bilansie występuje po stronie aktywów lub pasywów jako rozliczenie międzyokresowe. Wynik ten zwiększy odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym. Wynik z rozliczenia kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków stanowi także rozliczenia międzyokresowe kosztów.

6.2. Wynik finansowy na pozostałych rodzajach działalności prowadzonych przez Spółdzielnię prezentowany jest w rachunku zysków i strat jako zysk (strata). a w bilansie występuje jako zysk (strata) netto w kapitale własnym.

VI. Uregulowania w zakresie należności

§ 34

1. Nie dokonuje się odpisów aktualizujących na należności posiadające zabezpieczenie tj. należności w opłatach za zajmowane mieszkanie do wysokości wkładów mieszkaniowych lub budowlanych. Decyzje o utworzeniu odpisu aktualizujących podejmuje Zarząd.
2. Odpisy aktualizujące tworzy się na należności w opłatach za lokale użytkowe w najmie po uprzedniej analizie prawdopodobieństwa ich ściągalności oraz po uwzględnieniu:
   - przyczyn zwłoki w opłacie,
   - czasu zalegania z opłatą,
   - wyników indywidualnych monitów oraz sytuacji płatniczej kontrahenta.

   Odpisy aktualizujące tworzy się na zadłużenia, o których mowa wyżej, jeżeli kontrahent zalega w opłatach powyżej 10-ciu miesięcy.
3. Decyzje o uznaniu za nieściągalne od poszczególnych dłużników należności Spółdzielni podejmuje Zarząd na wniosek Głównego Księgowego. Należności nieściągalne, zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt. 32c ustawy z 29.09.1994 r. o rachunkowości odpisuje się w pozostałe koszty operacyjne.

VII. Postanowienia końcowe

§ 35

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 20.10.2021 r. i stanowi załącznik do Uchwały nr 35/2021.
2. Regulamin obowiązuje z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Krzysztof Smęt

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Mieczysław Winiarski

ADWOKAT
Krzysztof Jasiński