

Uchwała nr 29/2009

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku

z dnia 27 października 2009 roku

w sprawie: uchwalenia Regulaminu Gospodarki Finansowej Spółdzielni

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku działając w oparciu o § 42 ust.2 pkt.4,5 i 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku uchwała Regulamin Gospodarki Finansowej Spółdzielni stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 4

Traci moc Regulamin Gospodarki Finansowej Spółdzielni zatwierdzony Uchwałą nr 03/95 z dnia 31 stycznia 1995r.

Obecnych	-	<u>M</u>	członków Rady Nadzorczej
„ZA”	-	<u>M</u>	członków Rady Nadzorczej
„PRZECIW”	-	<u>0</u>	członków Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej:

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Stanisław Bonikiewicz
Stanisław Bonikiewicz

Przewodniczący Rady Nadzorczej:

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Adam Pić
Adam Pić

RADA NADZORCZA
Spółdzielni Mieszkaniowej
w Kłodzku

REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W KŁODZKU

Dział 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 (Dz. U. nr 4 poz. 27 z 2001 r. z późniejszymi zmianami).

Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku

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 15.02.1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2000r nr 54 poz. 654 z późniejszymi zmianami).

Dział II Postanowienia ogólne

§1

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków. Działalność Spółdzielni jest finansowana:
 - a. funduszami tworzonymi w spółdzielni,
 - b. przychodami ze świadczonych usług,
 - c. innymi środkami finansowymi.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką może ona zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczo-finansowych określających:
 - a. cele i zadania rzeczowe,
 - b. wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
 - c. źródła finansowania nakładów.
2. Projekt planu rzeczowo-finansowego przygotowuje Zarząd i przedkłada Radzie Nadzorczej w terminie do końca marca każdego roku objętego tym planem.

§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.
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), wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem



Walne Zgromadzenie, na którym ma być rozpatrywane i zatwierdzone w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznanie 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 rachunkowości.

§6

1. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się dla poszczególnych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych z określeniem stawek według przepisów powszechnie obowiązujących.
2. Środki trwałe należące do grup rodzajowych takich jak: budynki, urządzenia techniczne i dźwigi zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych finansowanych funduszem wkładów mieszkaniowych, budowlanych, zasobów mieszkaniowych oraz zasobowym podlegają wyłącznie umorzeniu, które pomniejsza odpowiednio fundusze finansujące wartość tych środków trwałych.
3. Prawo wieczystego użytkowania podlega umorzeniu w powiązaniu z funduszem zasobowym.
4. Środki trwałe nie zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz wartości niematerialne i prawne podlegają amortyzacji, której dokonuje się na podstawie planu amortyzacji, określającego stawki i kwoty rocznych odpisów dla poszczególnych środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych.

§7

1. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:
 - a. budynki mieszkalne, lokale w budynkach mieszkalnych
 - b. dźwigi w budynkach mieszkalnych
 - c. obiekty infrastruktury technicznej tj. dojazdy, chodniki, parkingi, ogrodzenia, place zabaw, boiska, śmietniki, które są funkcyjnie związane z użytkowaniem budynków mieszkalnych,
 - d. 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 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.

§8

1. Koszty włączonych do obowiązków Spółdzielni remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych są finansowane środkami funduszu remontowego.
2. Koszty modernizacji budynków mieszkalnych i urządzeń technicznych oraz obiektów infrastruktury technicznej bezpośrednio z nimi związanych przypadające na lokale:
 - a. na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu są finansowane uzupełniającymi wpłatami członków na wkłady mieszkaniowe lub budowlane oraz uzupełnieniem funduszu zasobów mieszkaniowych,



- b. stanowiące odrębną własność są finansowane uzupełniającymi wpłatami właścicieli lokali położonych w modernizowanych budynkach,
 - c. wynajmowane oraz zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni są finansowane środkami funduszu zasobowego Spółdzielni.
3. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania określa rozdział 7 Statutu oraz Regulamin rozliczania wkładów.
 4. Koszty modernizacji budynków niemieszkalnych oraz obiektów infrastruktury technicznej, nie związanej bezpośrednio z budynkami mieszkalnymi, są finansowane środkami funduszu zasobowego Spółdzielni.

§9

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 nieruchomości wspólnej oraz utrzymanie tych lokali.

§ 10

Działalność operacyjna i finansowa (w rozumieniu określonym art. 42 ustawy o rachunkowości) jest ewidencjonowana i rozliczana w podziale na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi, z którymi wiąże się poszczególne operacje. Wynik działalności operacyjnej i finansowej związany z gospodarką zasobami mieszkaniowymi zwiększa koszty lub przychody tej gospodarki. Pozostały wynik działalności operacyjnej i finansowej rozlicza się jako wynik finansowy Spółdzielni.

§ 11

Spółdzielnia samodzielnie gospodaruje wielkością środków na wynagrodzenia stosownie do potrzeb swej działalności w ramach limitów przewidzianych w planach gospodarczo-finansowych. Regulamin wynagradzania ustala Zarząd uwzględniając postanowienia Kodeksu Pracy i innych powszechnie obowiązujących uregulowań prawnych w tym zakresie, regulamin wynagradzania w zakresie dotyczącym Zarządu ustala Rada Nadzorcza.

Dział III Działalność Spółdzielni

§ 12

1. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie ze statutem w zakresie:
 - a. obsługi nieruchomości na własny rachunek
 - b. zagospodarowanie i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek
 - c. kupno i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek
 - d. wynajem nieruchomości na własny rachunek
 - e. zarządzanie nieruchomościami na zlecenie
 - f. działalność związaną kulturą, rekreacją i sportem
2. Działalności wymienione w ustępie 1 prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków są rozliczane z członkami według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.
3. Jeżeli niektóre rodzaje działalności Spółdzielni są prowadzone w celu osiągnięcia dochodu to koszty i przychody tych działalności wyodrębnia się ewidencyjnie.

§ 13

1. W ewidencji i rozliczeniach nie wyodrębnia się kosztów zarządu – są one ewidencjonowane w pozycji koszty zarządzania nieruchomościami.
2. Podziału kosztów zarządzania nieruchomościami na poszczególne rodzaje działalności dokonuje Zarząd, kierując się strukturą kosztów, przychodów i wyników poszczególnych rodzajów działalności.

§ 14

1. Inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni są prowadzone z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
 - a. zasad organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć, uchwalonych przez Radę Nadzorczą i zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie
 - b. planów rzeczowo-finansowych inwestycji,
 - c. pozwolenia na budowę uzyskanego zgodnie z przepisami Prawa budowlanego,
 - d. zasad rozliczania kosztów inwestycji uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
 - e. zawartych przez Spółdzielnię umów o budowie lokali.
2. Zasady organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych powinny rozstrzygać m.in.:
 - a. czyje potrzeby lokalowe i w jakiej kolejności mają być zaspokajane w ramach przedsięwzięcia,
 - b. jakie tytuły prawne mają być ustanawiane do lokali planowanych do wybudowania,
 - c. dopuszczalność zaangażowania środków własnych Spółdzielni oraz zaciągania przez nią kredytów na finansowanie kosztów danego przedsięwzięcia,
 - d. zasady organizacji obsługi inwestycyjnej,
 - e. zasady doboru partnerów Spółdzielni niezbędnych dla przygotowania i realizacji przedsięwzięcia.
3. Angażowanie środków własnych Spółdzielni na finansowanie kosztów inwestycji niezwiązanych z lokalami, które mają służyć potrzebom własnym Spółdzielni, jest możliwe tylko w formie pożyczki wewnętrznej ze środków funduszu zasobowego, na podstawie decyzji Walnego Zgromadzenia określającej m.in. warunki pożyczki (termin spłaty, wysokość oprocentowania). Poniesione przez Spółdzielnię nakłady na inwestycje zaniechane rozlicza się jako wynik finansowy Spółdzielni.

§ 15

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
 - a. obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
 - b. struktury organizacyjnej Spółdzielni zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą,
 - c. planów rzeczowo-finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - d. regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
2. Wymiar opłat eksploatacyjnych za używanie lokali oraz rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są dokonywane w oparciu o rzeczywiste kształtowanie się kosztów w poprzednim okresie sprawozdawczym. Jeśli 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.



3. Składka wpłat na fundusz remontowy jest zróżnicowana dla członków oraz osób nie będących członkami spółdzielni. Osoby nie będące członkami spółdzielni mieszkaniowej dokonują wyższych wpłat na ten fundusz, a zwiększenie to uwzględnia nadwyżkę bilansową z roku poprzedniego.
4. Opłaty pobierane od członków mogą być niższe od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię.
5. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi na koniec roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 16

1. Pozostałą działalność Spółdzielni obejmuje:
 - a) Przychody od lokali użytkowych i garaży wolnostojących, miejsc postojowych
 - b) Przychodów z najmu powierzchni wspólnej nieruchomości,
 - c) Przychodów z dzierżaw terenów pod pawilony handlowe, parkingi, reklamy wolnostojące,
 - d) Przychody z reklam.
 - e) Inna działalność prowadzona przez Spółdzielnię w szczególności w zakresie zarządzania nieruchomościami nie stanowiącymi własność Spółdzielni. Koszty tej działalności zmniejszają koszty ogólne Spółdzielni i w całości są finansowane przychodami z zawartych umów, a cała nadwyżka przychodów nad kosztami powiększa pożytki.
 - f) Działalność finansowa Spółdzielni.

Dział IV Fundusze

§ 17

Spółdzielnia tworzy fundusze:

1. Udziałowy,
2. Zasobowy,
3. Wkładów mieszkaniowych i budowlanych
4. Fundusz remontowy,
5. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
6. Fundusz Rezerwowy
7. Inne fundusze służące realizacji § 3 Statutu

Fundusz udziałowy

§ 18

1. Fundusz udziałowy tworzony jest z wpłat udziałów członków.
2. Fundusz udziałowy może ulec pomniejszeniu z tytułu:
 - zwrotu udziałów byłym członkom w terminie ustalonym w Statucie
 - pokrycia straty bilansowej
3. Fundusz udziałowy jest funduszem podstawowym, angażowanym do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni.



Fundusz Zasobowy

§ 19

Na fundusz zasobowy składają się:

1. fundusz zasobowy w środkach obrotowych,
2. fundusz zasobowy w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe.

§ 20

1. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych powstaje z:
 - a. równowartości przejętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych – sfinansowanych ze środków funduszy Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
 - b. spłaconych kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na sfinansowanie budowy lub zakup środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych oraz spłaconych kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na budowę lokali na potrzeby własne Spółdzielni oraz lokali na wynajem,
 - c. przeniesienia skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię,
 - d. nadwyżek bilansowych Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,
 - e. pozostałych przychodów jak.: opłat od członków, waloryzowanego umorzenia kredytu przez budżet państwa, w przypadku ponownego zasiedlenia lokalu mieszkalnego wolnego w sensie prawnym.
2. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych pomniejsza się o:
 - a. równowartość środków trwałych nie mieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym przekazanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię,
 - b. równowartość cofniętego Spółdzielni umorzenia kredytu,
 - c. przeniesienie skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię,
 - d. pokrycie straty bilansowej Spółdzielni,
 - e. finansowanie inwestycji, w wyniku których powstają budowle, obiekty i urządzenia wspólnego użytku, zagospodarowania terenów (mała architektura, place zabaw dla dzieci itp.) służące wspólnie członkom Spółdzielni i współwłaścicielom,
 - f. finansowanie budowy lokali dla własnych potrzeb Spółdzielni, w tym lokali na siedzibę i pomieszczenia pomocnicze,
 - g. finansowanie modernizacji lokali wynajmowanych i zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni w budynkach mieszkalnych oraz urządzeń technicznych i infrastruktury im towarzyszącej, jak również budynków niemieszkalnych.
3. Wolne środki funduszu zasobowego wykorzystywane są 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 na zasadach określonych w § 14 ust. 3 regulaminu.
5. Zaangażowanie środków funduszu zasobowego Spółdzielni, w formie udziałów (akcji), w innych podmiotach gospodarczych jest możliwe jeśli:
 - a. przystąpienie Spółdzielni do tego podmiotu jest usankcjonowane uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - b. kwota zaangażowania określona została uchwałą Walnego Zgromadzenia.



§ 21

1. Fundusz zasobowy w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe tworzony jest z:
 - a. umorzeń kredytu lokali własnych Spółdzielni,
 - b. waloryzacji wkładów mieszkaniowych w związku ze zdaniem lokalu Spółdzielni,
 - c. aktualizacji wartości środków trwałych wg powszechnie obowiązujących przepisów.
2. Fundusz ulega pomniejszeniu gdy nastąpi:
 - a. przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności,
 - b. umorzenie środków trwałych zasobów mieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe.

Fundusz wkładów mieszkaniowych

§ 22

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:
 - a. wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków,
 - b. wpłaconych wcześniej zaliczek na poczet wkładów mieszkaniowych,
 - c. należnych, lecz nie wniesionych przez członka wkładów mieszkaniowych z tytułu spłat ratalnych,
 - d. uzupełnień wkładów mieszkaniowych z tytułu modernizacji budynku,
 - e. waloryzacji w związku z przekształceniem prawa do lokalu,
 - f. waloryzacji w związku ze zdaniem lokalu Spółdzielni,
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - a. zwrotu wkładów mieszkaniowych,
 - b. zaliczenia wkładu mieszkaniowego członka na poczet wymagalnych zobowiązań,
 - c. przeniesienia wkładu mieszkaniowego na poczet wkładu budowlanego,
 - d. przeniesienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na prawo własności,

Fundusz wkładów budowlanych

§ 23

Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:

- a. wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni,
 - b. środków funduszu zasobowego w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe przenoszonych na poczet wkładów budowlanych,
 - c. waloryzowanego wkładu mieszkaniowego przenieszonego w związku z przekształceniem prawa do lokalu,
 - d. uzupełnień wkładów budowlanych z tytułu modernizacji budynku,
 - e. waloryzacji wkładów budowlanych w związku ze zdaniem lokalu Spółdzielni,
1. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - a. zwrotu wkładów budowlanych,
 - b. zaliczenia wkładu budowlanego na poczet wymagalnych zobowiązań członka,
 - c. należnych lecz nie wniesionych przez członka wkładów budowlanych z tytułu spłat ratalnych,

- d. uznania skutków zmniejszenia wartości lokali w wyniku zmniejszenia ich wartości rynkowej,
- e. przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na prawo odrębnej własności,

§ 24

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

Fundusz remontowy

§ 25

1. Obowiązek tworzenia odpisu na funduszu 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.

§ 26

Fundusz remontowy tworzy się według następujących zasad

1. Odpisy kosztowe, o których mowa w § 26 ust. 1 nalicza się od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych
2. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy powinna uwzględniać faktyczne potrzeby remontowe, które są określane w corocznych planach gospodarczo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą, a wynikających z bieżących przeglądów budynków oraz planów remontów uchwalanych przez Radę Nadzorczą
3. Zmiana stawek odpisów w ciągu roku jest ustalana na wniosek Zarządu przez Radę Nadzorczą w szczególnie uzasadnionych przypadkach (na podstawie uchwały Rady Nieruchomości).
4. Stawki odpisów na fundusz naliczany dla lokali mogą być ustalane jednolicie dla zasobów objętych wspólnym rozliczaniem kosztów eksploatacji bądź też różnicowane w zależności od potrzeb danej nieruchomości.

§ 27

1. Środki funduszu remontowego mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie zaliczonych do obowiązków Spółdzielni remontów zasobów mieszkaniowych.
2. Rodzaj robót finansowanych środkami funduszu remontowego jest określony w regulaminie funduszu remontowego.
3. Z funduszu nie finansuje się remontów i napraw obciążających użytkowników i właścicieli lokali określonych w regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw lokali. Finansowanie takich remontów następuje poprzez bezpośrednie fakturowanie robót lub z odrębnego funduszu remontowego utworzonego przez właścicieli lokali stanowiących odrębną własność na mocy art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art. 14 ust. 1 ustawy o własności lokali,
4. Z funduszu remontowego finansuje się:
 - a. koszty remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych z wyjątkiem modernizacji pokrytej funduszem zasobowym lub wkładów,

- b. pokrycie regresowych kosztów odszkodowań towarzystw ubezpieczeniowych,
 - c. wymianę i zakup nowych środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
5. Ewidencję rzeczową i finansową wykonanych remontów ujmuje się w ksiązkach obiektów budowlanych.

§ 28

1. Ewidencję finansową funduszu remontowego prowadzi się na koncie syntetycznym przychody po stronie MA, rozchody po stronie WN. Saldo konto MA stanowi stan funduszu.
2. Dla celów analiz i właściwej gospodarki funduszem po stronie przychodów i rozchodów prowadzi się ewidencję analityczną zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni planem kont.
3. W celu zabezpieczenia niezbędnych informacji do właściwego zarządzania, ustalania wysokości odpisów i opłat jak również planowania prowadzi się w systemie „Koszty” ewidencję szczegółową.
4. Ewidencja ta uwzględnia podział przychodów i rozchodów funduszu na poszczególne nieruchomości.

§ 29

Zasady tworzenia i dysponowania środkami Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych określa Ustawa z 04.03.1994 r. (Dz. U. nr 70 poz. 335 z 1996 r. z późniejszymi zmianami) oraz Regulamin uzgodniony z reprezentantem załogi a zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

Dział V Zasady ustalania wyniku finansowego

§ 30

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 a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym,
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 w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanej 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:
 - wynik działalności operacyjnej
 - wynik operacji finansowych
 - wynik operacji nadzwyczajnych
 - obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego
6. Ustalony w powyższy sposób wynik dzieli się na:



- 6.1. Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, prezentowany jest w porównawczym rachunku zysku 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 tej gospodarki w roku następnym w stosunku do lokali dla których Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości.
- 6.2. Wynik finansowy na pozostałych rodzajach działalności prowadzonych przez Spółdzielnię prezentowany jest w rachunku zysków i strat jako zysk (strata) netto, a w bilansie występuje jako zysk (strata) netto w kapitale własnym.

Dział VI Uregulowania w zakresie należności

§ 31

1. Nie dokonuje się odpisów aktualizujących na należności posiadające zabezpieczenie tj. należności w opłatach za mieszkanie do wysokości wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
2. 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.

Dział VII Postanowienia końcowe

§ 32

1. Regulamin niniejszy został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 29 z dnia 2009 r.
2. Regulamin niniejszy obowiązuje z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Stanisław Bontkiewicz

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Adam Pić