

(Regulamin zatwierdzony Uchwałą Nr 46/2012 Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku z dnia 18 grudnia 2012 z póź.
zmianami)

Załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku Nr ²⁹29/2017 z dnia
25.07.2017 r. - tekst jednolity

REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W KŁODZKU

Dział I Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z 29.09.1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2009 r. nr 152 poz. 1223 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 15.02.1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2011r nr 74 poz. 397 z późniejszymi zmianami).
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku, zwany dalej statutem

Dział II Postanowienia ogólne

§1

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Kłodzku zwana dalej Spółdzielnią prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków. Działalność Spółdzielni jest finansowana:
 - 1) funduszami tworzonymi w spółdzielni,
 - 2) przychodami ze świadczonych usług,
 - 3) innymi środkami finansowymi.
2. Spółdzielnia może zaciągać wieloletnie kredyty, w tym kredyty inwestycyjne do wysokości oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię innych kredytów lub pożyczek wymaga uprzedniej zgody Rady Nadzorczej.

§2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planu rzeczowo-finansowego określającego:
 - 1) cele i zadania rzeczowe,
 - 2) wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
 - 3) źródła finansowania nakładów.
2. Projekt planu rzeczowo-finansowego przygotowuje Zarząd i przedkłada Radzie Nadzorczej zgodnie z art. 75 ust. 1 statutu.

§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 Walnego Zgromadzenia, 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

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 funduszami wkładów mieszkaniowych, budowlanych, zasobów mieszkaniowych oraz zasobowym, podlegają 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 zgodnie z klasyfikacją środków trwałych.

§6

1. Definicję zasobów mieszkaniowych Spółdzielni określa Regulamin gospodarowania funduszem remontowym spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.
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.

§7

1. Koszty remontów zasobów mieszkaniowych obciążających Spółdzielnię, są finansowane ze środków funduszu remontowego.
2. Koszty modernizacji budynków mieszkalnych i urządzeń technicznych oraz obiektów infrastruktury technicznej bezpośrednio z nimi związanych przypadające na lokale:
 - 1) na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu są finansowane uzupełniającymi wpłatami członków na wkłady mieszkaniowe lub budowlane oraz uzupełnieniem funduszu zasobów mieszkaniowych,
 - 2) stanowiące odrębną własność są finansowane uzupełniającymi wpłatami właścicieli lokali położonych w modernizowanych budynkach,
 - 3) wynajmowane oraz zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni są finansowane środkami funduszu zasobowego Spółdzielni.
3. Zasady wnoszenia wkładów oraz ich rozliczania określa Regulamin rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.
4. Koszty modernizacji budynków niemieszkalnych oraz obiektów infrastruktury technicznej, nie związanej bezpośrednio z budynkami mieszkalnymi, są finansowane środkami funduszu zasobowego Spółdzielni.

§ 8

1. Zarząd Spółdzielni samodzielnie gospodaruje środkami na wynagrodzenia stosownie do potrzeb, w ramach limitów przewidzianych w planie rzeczowo - finansowym.
2. Regulamin wynagradzania pracowników Spółdzielni ustala Zarząd w ramach racjonalnej struktury organizacyjnej zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą uwzględniając postanowienia Kodeksu Pracy i innych powszechnie obowiązujących uregulowań prawnych w tym zakresie,
3. Regulamin wynagradzania w zakresie dotyczącym Zarządu ustala Rada Nadzorczą.

Dział III Działalność Spółdzielni

§ 9

1. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie ze Statutem w zakresie:
 - 1) obsługi nieruchomości na własny rachunek,
 - 2) zagospodarowania i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek,
 - 3) kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek,
 - 4) wynajmu nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) zarządzania nieruchomościami na zlecenie,
 - 6) działalności związanej z 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.

§ 10

Podziału kosztów zarządzania nieruchomościami na poszczególne rodzaje działalności dokonuje Zarząd, kierując się strukturą kosztów, przychodów i wyników poszczególnych rodzajów działalności.

§ 11

1. Inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni są prowadzone z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
 - 1) zasad organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć, uchwalonych przez Radę Nadzorczą i zatwierdzonych przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) planów rzeczowo-finansowych inwestycji,
 - 3) pozwolenia na budowę uzyskanego zgodnie z przepisami Prawa budowlanego,
 - 4) zasad rozliczania kosztów inwestycji uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
 - 5) zawartych przez Spółdzielnię umów o budowę lokali.
2. Zasady organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych powinny rozstrzygać m.in.:
 - 1) czyje potrzeby lokalowe i w jakiej kolejności mają być zaspokajane w ramach przedsięwzięcia,
 - 2) jakie tytuły prawne mają być ustanawiane do lokali planowanych do wybudowania,
 - 3) dopuszczalność zaangażowania środków własnych Spółdzielni oraz zaciągania przez nią kredytów na finansowanie kosztów danego przedsięwzięcia,
 - 4) zasady organizacji obsługi inwestycyjnej,
 - 5) zasady doboru partnerów Spółdzielni niezbędnych dla przygotowania i realizacji przedsięwzięcia.

§ 12

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
 - 1) obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
 - 2) struktury organizacyjnej Spółdzielni przyjętej przez Radę Nadzorczą,
 - 3) planów rzeczowo-finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 4) regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.
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, dokonywana jest korekta planu rzeczowo-finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
3. Odpis na fundusz remontowy może być zróżnicowany dla członków oraz osób nie będących członkami spółdzielni.

§ 13

1. Spółdzielnia realizuje pożytki i inne przychody /z uwzględnieniem podziału na te pochodzące z nieruchomości wspólnej i pozostałe / z następujących tytułów:
 - 1) przychody od lokali użytkowych i garaży wolnostojących, miejsc postojowych,

- 2) przychody z najmu powierzchni wspólnej nieruchomości,
- 3) przychody z dzierżaw terenów pod pawilony handlowe, parkingi, reklamy wolnostojące,
- 4) przychody z reklam.
- 4) przychody pochodzące ze sprzedaży mienia spółdzielczego
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
4. Uzyskanie w ciągu roku przychodów większych niż planowane nie uzasadnia ich wydatkowania niezgodnie z planem rzeczowo- finansowym.

Dział IV Fundusze

§ 14

Spółdzielnia tworzy fundusze:

1. udziałowy,
2. zasobowy,
3. wkładów mieszkaniowych i budowlanych
4. fundusz remontowy,
5. zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
6. inne fundusze zgodnie z art. 78 ust. 2 Statutu

Fundusz udziałowy

§ 15

1. Fundusz udziałowy tworzony jest z wpłat udziałów członków.
2. Fundusz udziałowy może ulec pomniejszeniu z tytułu:
 - 1) zwrotu udziałów byłym członkom w terminie ustalonym w regulaminie uchwalonym na podstawie art. 78 ust.3 statutu
 - 2) pokrycia straty bilansowej w części nie pokrytej funduszem zasobowym
3. Fundusze wymienione w § 14 ust. 1-3 są funduszami podstawowymi, angażowanymi do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni.

Fundusz Zasobowy

§ 16

Na fundusz zasobowy składają się:

- 1) fundusz zasobowy środków trwałych,
- 2) fundusz zasobowy z tyt. spłaty rat kredytów długoterminowych,
- 3) fundusz zasobowy z tyt. wpisowego członkowskiego,
- 4) fundusz zasobowy z tyt. wpłat na fundusz rezerwowy.

§ 17

1. Fundusz zasobowy powstaje z:
 - 1) równowartości przejętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych – sfinansowanych ze środków funduszy Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
 - 2) 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,
 - 3) wpłaty wpisowego,
 - 4) nadwyżek bilansowych Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,
 - 5) wpłat na fundusz rezerwowy utworzony w celu spłaty zadłużeń spółdzielni,
 - 6) umorzenia zasobów mieszkaniowych z tytułu przeniesienia praw na odrębną własność sfinansowanych funduszem zasobowym,
 - 7) aktualizacji wartości urzędowej środków trwałych
2. Fundusz zasobowy pomniejsza się o:
 - 1) likwidację, nieodpłatne przekazanie, sprzedaż środków trwałych sfinansowanych funduszem zasobowym,
 - 2) równowartość cofniętego Spółdzielni umorzenia kredytu,
 - 3) pokrycie straty bilansowej Spółdzielni,
 - 4) 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,
 - 5) finansowanie budowy lokali dla własnych potrzeb Spółdzielni, w tym lokali na siedzibę i pomieszczenia pomocnicze,
 - 6) finansowanie modernizacji lokali wynajmowanych i zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni w budynkach mieszkalnych oraz urządzeń technicznych i infrastruktury im towarzyszącej, jak również budynków niemieszkalnych.
 - 7) umorzenia bieżących zasobów mieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym
3. Zaangażowanie środków funduszu zasobowego Spółdzielni, w formie udziałów (akcji), w innych podmiotach gospodarczych jest dopuszczalne jeśli:
 - 1) o przystąpieniu Spółdzielni do tego podmiotu podjęta zostaje uchwała Walnego Zgromadzenia,
 - 2) kwota zaangażowania określona została uchwałą Walnego Zgromadzenia.
4. Środki funduszu zasobowego mogą być przejściowo angażowane w finansowanie działań remontowych zasobów mieszkaniowych pod następującymi warunkami:
 - 1) w przypadku przejściowego zaangażowania środków funduszu zasobowego na zasilenie funduszu remontowego danej nieruchomości Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę o włączeniu wielkości zaangażowanych środków finansowych funduszu zasobowego do Funduszu Remontowego,
 - 2) decyzja o zaangażowaniu środków z funduszu zasobowego jest połączona z przyjęciem zasad spłat przejściowego zaangażowania poprzez zwiększony odpis na fundusz remontowy pobierany od osób posiadających prawa do lokali i osób zajmujących lokale bez tytułu,

- 3) przejściowe zaangażowanie środków powinno być rozliczone w okresie nie przekraczającym 5 lat

Fundusz wkładów mieszkaniowych

§ 18

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:
 - 1) wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków,
 - 2) wpłaconych wcześniej zaliczek na poczet wkładów mieszkaniowych,
 - 3) należnych, lecz nie wniesionych przez członka wkładów mieszkaniowych z tytułu spłat ratalnych,
 - 4) uzupełnień wkładów mieszkaniowych z tytułu modernizacji budynku,
 - 5) waloryzacji w związku ze zdaniem lokalu Spółdzielni,
 - 6) naliczeń spłat kredytu mieszkaniowego.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - 1) zwrotu wkładów mieszkaniowych,
 - 2) zaliczenia wkładu mieszkaniowego członka na poczet wymagalnych zobowiązań,
 - 3) przeniesienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu na prawo odrębnej własności.

Fundusz wkładów budowlanych

§ 19

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:
 - 1) wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni,
 - 2) środków funduszu zasobowego w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe przenoszonych na poczet wkładów budowlanych,
 - 3) waloryzowanego wkładu mieszkaniowego przenoszonego w związku z przekształceniem prawa do lokalu,
 - 4) uzupełnień wkładów budowlanych z tytułu modernizacji budynku,
 - 5) waloryzacji wkładów budowlanych w związku ze zdaniem lokalu Spółdzielni,
 - 6) należnych lecz nie wniesionych przez członka wkładów budowlanych z tytułu spłat ratalnych,
 - 7) naliczeń spłat kredytu mieszkaniowego.
3. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - 1) zwrotu wkładów budowlanych,
 - 2) zaliczenia wkładu budowlanego na poczet wymagalnych zobowiązań członka,
 - 3) uznania skutków zmniejszenia wartości lokali w wyniku zmniejszenia ich wartości rynkowej,
 - 4) przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na prawo odrębnej własności.

§ 20

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

§ 21

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.
3. Celem tworzenia funduszu remontowego jest zabezpieczenie środków finansowych na utrzymanie zasobów w należytym stanie technicznym.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem określa Regulamin gospodarowania funduszem remontowym Spółdzielni Mieszkaniowej w Kłodzku.

§ 22

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 ewidencję szczegółową wykonanych prac remontowych
4. Ewidencja szczegółowa uwzględnia podział przychodów i rozchodów funduszu wykorzystywanego na remonty części wspólnych nieruchomości na poszczególne nieruchomości.
5. Ewidencję rzeczową i finansową wykonanych remontów ujmuje się w książkach obiektów budowlanych

§ 23

Zasady tworzenia i dysponowania środkami Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych określa Ustawa z 04.03.1994 r. (tj. : Dz. U. z 2012 r. poz. 592 z 1996 r. ze zmianami) oraz Regulamin uzgodniony z reprezentantem załogi a zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

Dział V Zasady ustalania wyniku finansowego

§ 24

Spółdzielnia ustala i rozlicza wyniki finansowe według następujących zasad :

- 1) Wynik na działalności operacyjnej obejmuje wyniki z tytułu przychodów i kosztów poszczególnych rodzajów działalności związanych z gospodarką zasobami mieszkaniowymi oraz pożytki z nieruchomości wspólnej.
- 2) Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.
- 3) Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym .
- 4) Wynik na pozostałej działalności obejmuje pożytki nie będące pożytkami z nieruchomości oraz przychody i koszty z własnej działalności gospodarczej. Wynik ten stanowi nadwyżkę lub stratę bilansową i podlega rozliczeniu zgodnie z zasadami przyjętymi w art. 82 statutu. Nadwyżka bilansowa jest pomniejszana o należny podatek dochodowy od osób prawnych.

Dział VI Uregulowania w zakresie należności

§ 25

1. Zarząd podejmuje decyzje o odpisie aktualizującym należności zgodnie z zasadami wynikającymi z ustawy o rachunkowości/ art. 3 ust. 1 pkt. 32c ustawy z 29.09.1994 r. o rachunkowości
2. Zarząd Spółdzielni w odniesieniu do należności, na które dokonano odpisu aktualizującego może podjąć decyzje o ich umorzeniu w przypadku uznania wierzytelności jako nieściągalnej w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych i po uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej.

Dział VII Postanowienia końcowe

§ 26

1. Regulamin niniejszy został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 46/12 z dnia 18.12. 2012 r.
2. Regulamin niniejszy obowiązuje od dnia 01.01.2013 roku

ZASTĘPCA PREZESA
ds. ekonomicznych
Główny Księgowy
mgr Mieczysław Guńca
9

PREZES ZARZĄDU
Bogdan Walawin