

Regulamin Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „POLNA”

I. Postanowienia ogólne.

§1.

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści swoim członkom.

§2.

Działalność spółdzielni jest finansowana:

- a. funduszami własnymi,
- b. wkładami członków,
- c. przychodami ze świadczonych usług,
- d. innymi środkami finansowymi.

§3.

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości, która nie przekracza najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

2. Zaciągnięcie i podpisanie umowy kredytowej przez Spółdzielnię wymaga uprzednio uzyskania zgody Walnego Zgromadzenia.

§4.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych Planów Gospodarczo – Finansowych opracowanych przez Zarząd i uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

§5.

Spółdzielnia prowadzi księgi rachunkowe i sporządza sprawozdania finansowe na podstawie ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 330 z późniejszymi zmianami). Stosowane w Spółdzielni zasady ewidencji operacji gospodarczych określa Polityka Rachunkowości i stanowiący jej integralną część Zakładowy Plan Kont.

§6.

Roczne sprawozdanie finansowe, jest wykładane w biurze Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z nim.

§7.

Ustalenie sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia straty bilansowej określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§8.

Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialne są aktualizowane według zasad określonych obowiązującymi przepisami.

§9.

Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się na podstawie Klasyfikacji Środków Trwałych, określającej stawki i kwoty rocznych odpisów dla poszczególnych środków trwałych. Szczegółowe informacje dotyczące odpisów amortyzacyjnych ustalone zostają w Polityce Rachunkowości.

§10.

Koszty remontów środków trwałych – z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych na własnościowym prawie do lokalu – obciążają koszty działalności, której środki te służą. Koszty remontów mogą być rozliczane w czasie, według obowiązujących przepisów – zapis, który daje podział na GZM i pożytki bez konieczności tworzenia środków trwałych; rodzi konsekwencje w postaci tego, że opłaty stanowią koszty eksploatacyjne, a np. energia elektryczna jest energią części wspólnej i nie jest kwalifikowana do funduszu remontowego.

§11.

Koszty włączonych do obowiązków Spółdzielni remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych i funduszu lokali użytkowych na własnościowym prawie do lokalu zgodnie z Regulaminem Funduszu Remontowego.

§12.

Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia, stosownie do potrzeb swojej działalności, w ramach środków przewidzianych w planach rzeczowo-finansowych. Zasady wynagradzania Rady Nadzorczej określa Uchwała Walnego Zgromadzenia, wynagradzania Zarządu określa Uchwała Rady Nadzorczej, natomiast pracowników i zleceniobiorców uchwała Zarządu Spółdzielni.

II. Działalność gospodarcza Spółdzielni.

§13

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

- a. wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierzawionymi (według aktualnego PKD 68.20.Z).

2. Działalności gospodarcza w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zarządzania nieruchomościami, które nie są własnością Spółdzielni, prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków są rozliczane według kosztów rzeczywiście poniesionych.

3. Koszty i przychody działalności gospodarczej Spółdzielni, która jest prowadzona w celu osiągnięcia dochodu, są wyodrębniane ewidencyjnie.

4. Podziału kosztów ogólnych Spółdzielni na poszczególne rodzaje działalności dokonuje Zarząd, a zatwierdza Uchwałą Rada Nadzorcza w Planie Gospodarczo-Finansowym na dany rok, spójnie z Polityką Rachunkowości, której integralną część stanowi Plan Kont.

III. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi.

§14

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

- a. obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych swych członków,

- b. struktury organizacyjnej Spółdzielni uchwalonej przez Radę Nadzorczą,
 - c. planów rzeczowo-finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - d. zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, uchwalonych w Regulaminie GZM przez Radę Nadzorczą.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest finansowana 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.
3. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi na koniec roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. Szczegóły GZM określa odrębny Regulamin.

IV. Fundusze.

§15

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- a. udziałowy,
- b. zasobowy,
- c. wkładów mieszkaniowych,
- d. remontowy,
- e. aktualizacji,
- f. inne fundusze celowe

IVa. Fundusz udziałowy

§ 16

1. Fundusz udziałowy Spółdzielni stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków Spółdzielni, pochodzących z wpłat pieniężnych. Obowiązek tworzenia funduszu wynika z art. 78 § 1 pkt. 1 ustawy Prawo Spółdzielcze. Statut Spółdzielni określa wysokość i warunki wnoszenia udziałów przez członków. Środki funduszu udziałowego służą do finansowania działalności gospodarczej Spółdzielni. W sytuacjach określonych ustawą Prawo Spółdzielcze

oraz Statutem Spółdzielni środkami funduszu udziałowego pokrywa się straty bilansowe Spółdzielni.

2. Fundusz udziałowy może ulec pomniejszeniu z tytułu:

- a. zwrotu udziałów byłym członkom, w terminie ustalonym w Statucie Spółdzielni w wysokości nominalnej,
- b. pokrycia strat bilansowych Spółdzielni.

IVb. Fundusz zasobowy

§17

1. Fundusz ten jest niepodzielny (w związku z tym nie może być wypłacony członkom w przypadku wystąpienia ze Spółdzielni) i służy na pokrycie ewentualnych strat bilansowych. Obowiązek tworzenia funduszu wynika z art.78 § 1 pkt 2 ustawy Prawo Spółdzielcze.

2. Fundusz jest tworzony z:

- a. wpisowego wpłacanego przez członków; wysokość wpisowego określa statut,
- b. umorzenia kredytu po rozliczeniu inwestycji,
- c. nadwyżki przychodów nad kosztami z tytułu zbycia lokali wolnych w sensie prawnym,
- d. nadwyżki bilansowej,
- e. pozostałych przychodów zwiększających wartość środków trwałych,
- f. nieodpłatnego przejęcia środków trwałych oraz wartości niematerialnych prawnych sfinansowanych ze środków własnych Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
- g. zysku netto – w wysokości ustalonej corocznie przez Walne Zgromadzenie zatwierdzające sprawozdanie finansowe i podział wyniku,
- h. otrzymania dotacji, subwencji, dofinansowania i darowizn, otrzymania bonifikaty udzielanej przez gminę w związku z przekształceniem prawa wieczystego użytkowania nieruchomości gruntowej w prawo własności.

3. Fundusz może ulec zmniejszeniu w szczególności z tytułu:

- a. pokrycia straty bilansowej za poprzedni rok obrotowy Spółdzielni, decyzję podejmuje Walne Zgromadzenie,

- b. finansowania inwestycji,
- c. finansowania budowy lokali dla własnych potrzeb Spółdzielni, w tym lokali siedziby,
- d. odpisania środków trwałych w budowie w ciężar funduszu według decyzji organów uprawniających określonych w Statucie Spółdzielni,
- e. umorzenia środków trwałych mieszkaniowych,
- f. wyksięgowania z ewidencji zasobów mieszkaniowych z tytułu: - przekształcenia własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu (art.17¹⁴ Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych) do wysokości sfinansowania tych lokali funduszem zasobowym,
- g. przeniesienia prawa własności do gruntów w związku z przekształceniem spółdzielczego prawa do mieszkania w prawo odrębnej własności lub w związku ze sprzedażą gruntów.

IVc. Fundusz wkładów mieszkaniowych

§18

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się:

- a. z wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków,
- b. należnych, lecz nie wniesionych przez członków wkładów mieszkaniowych,
- c. dotacji, subwencji, dofinansowania oraz dopłat z tytułu prowadzonych modernizacji budynków mieszkaniowych,

2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu w szczególności z tytułu:

- a. zwrotu zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokali według wartości rynkowej nie wyższej niż wartość uzyskana,
- b. przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności lokalu.

IVd. Fundusz remontowy

§19

1. Obowiązek tworzenia funduszu remontowego wynika z art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Naliczenie opłaty na fundusz remontowy jest składnikiem naliczeń opłat za lokale i Spółdzielnia dokonuje miesięcznych odpisów, których wysokość jest korygowana do wysokości nakładów poniesionych wg stanu na dzień 31 grudnia danego roku.

2. Fundusz ten Spółdzielnia tworzy na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Celem jest zabezpieczenie środków finansowych na utrzymanie zasobów w należyłym stanie technicznym. Zasady tworzenia i wydatkowania środków z funduszu remontowego określa regulamin funduszu. Spółdzielnia na każdy rok kalendarzowy opracowuje projekt Planu Gospodarczo - Finansowego funduszu na remonty zatwierdzany przez Radę Nadzorczą.

4. Fundusz na remonty nieruchomości tworzy się z:

- a. odpisów na fundusz remontowy naliczanych w danej nieruchomości wnoszonych w miesięcznych ratach, zgodnie z art. 4 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych w wysokościach wynikających z potrzeb remontowych, określonych w corocznych planach gospodarczych uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni,
- b. kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w zasobach spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,
- c. kwot uzyskanych z tytułu kar umownych dotyczących odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych i modernizacyjnych,
- d. dochodów z działalności gospodarczej (po opodatkowaniu podatkiem dochodowym), zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia,

5. Fundusz na remonty może być wydatkowany na:

- a. finansowanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych,
- b. pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania wad i usterek budowlanych zgodnie z Regulaminem Funduszu Remontowego.

IVe. Fundusz z aktualizacji aktywów i pasywów

§20

1. Fundusz z aktualizacji wyceny tworzony jest obligatoryjnie z różnicy między wartością netto środków trwałych po i przed aktualizacją ich wyceny na podstawie odrębnych przepisów.

2. Fundusz zmniejsza się z tytułu:

- a. trwałej utraty wartości środków trwałych w przypadku przeznaczenia do likwidacji, wycofania z używania lub innych przyczyn powodujących trwałą utratę wartości środka trwałego w części w jakiej zwiększono uprzednio ich wartość na skutek aktualizacji wyceny (art. 32 ust. 4 i 5 ustawy o rachunkowości),
- b. zmniejszenia z tytułu rozliczeń wkładów mieszkaniowych,
- c. rozliczenia środków uzyskanych z rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych, przekazania środków uzyskanych w drodze zasiedlenia mieszkań wolnych w sensie prawnym (np. odzysk, przetarg) zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółdzielni,
- d. inne zmniejszenie np. rozliczenie adaptacji pomieszczeń na cele mieszkalne, wyksięgowanie z ewidencji środków trwałych lokali na przeniesienie odrębnej własności według art. 17¹⁴ i 39 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych finansowanych funduszem aktualizacji i wkładów.

3. Fundusz utworzony z aktualizacji wyceny nie może być przeznaczony do podziału, ani na zasilenie innych funduszy jak długo objęte aktualizacją wyceny środki trwałe znajdują się w Spółdzielni. Przeksięgowania dokonuje się na fundusz zasobowy w momencie ich sprzedaży, likwidacji, darowizny, według różnicy ich wartości netto, wynikającej z aktualizacji wyceny, pomniejszonej o odpisy aktualizacyjne dokonane od nich z tytułu trwałej utraty wartości.

V. Przychody i koszty finansowe, przychody i koszty operacyjne.

§21

Do przychodów i kosztów finansowych oraz przychodów i kosztów operacyjnych zalicza się skutki finansowe zdarzeń nie związanych bezpośrednio ze zwykłą działalnością Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§22

1. Przychody finansowe

Do przychodów finansowych zalicza się wpływy lub kwoty należne z tytułu dokonanych operacji finansowych tj.:

- a. zysk ze zbycia aktywów finansowych,
- b. odsetki zapłacone przez dłużników za nieterminowe wpłaty,
- c. odsetki otrzymane od środków i lokat na rachunkach bankowych, z wyjątkiem odsetek od środków zgromadzonych na rachunku świadczeń socjalnych,
- d. nadwyżka dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi z wyjątkiem różnic dotyczących zakupu środków trwałych, środków trwałych w budowie i wartości niematerialnych i prawnych,
- e. rozwiązanie rezerw uprzednio utworzonych w ciężar kosztów finansowych.

2. Koszty finansowe

Do kosztów finansowych zalicza się:

- a. straty ze zbycia aktywów finansowych,
- b. odsetki oraz prowizje zapłacone lub zarachowane od otrzymanych kredytów i pożyczek, oraz odsetki od zobowiązań za zwłokę w zapłacie, z wyjątkiem dotyczących środków trwałych w budowie i wartości niematerialnych i prawnych,
- c. rezerwy na przewidywane straty w zakresie prowadzonych operacji finansowych,
- d. odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu operacji finansowych.

3. Pozostałe przychody operacyjne

Do pozostałych przychodów operacyjnych zalicza się te przychody, które są pośrednio związane z pozostałą działalnością operacyjną Spółdzielni, a w szczególności:

- a. ze zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych,
- b. przychody z fizycznej likwidacji środków trwałych na skutek ich zużycia i z fizycznej likwidacji środków trwałych w budowie,

- c. odpisane, umorzone, przedawnione zobowiązania, z wyjątkiem publicznoprawnych,
- d. otrzymane odszkodowanie i wyegzekwowane kary umowne z tytułu nieterminowego wykonania robót i usług,
- e. zwrot zasądzonych kosztów postępowania sądowego,
- f. rozwiązanie utworzonych rezerw na wierzytelności od dłużników i na przewidywane straty, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi,
- g. otrzymane nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny składniki aktywów trwałych i składniki aktywów obrotowych, środków pieniężnych na cele inne niż nabycie lub wytworzenie środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych.
- h. otrzymanie odszkodowania za straty będące skutkiem zdarzeń losowych,
- i. obniżenie zobowiązań Spółdzielni będące wynikiem postępowania układowego, ugodowego lub naprawczego po uprawomocnieniu się jego postanowień,
- j. przychody ze sprzedaży nadających się do dalszego wykorzystania rzeczowych składników majątkowych (lub ich część) objętych skutkami zdarzeń losowych.

4. Pozostałe koszty operacyjne

Do pozostałych kosztów operacyjnych zalicza się w szczególności:

- a. wartość netto sprzedanych składników aktywów trwałych (środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz środków trwałych w budowie) i koszty ich sprzedaży, w tym nieruchomości i praw zaliczanych do inwestycji,
- b. wartość netto środków trwałych zużytych i koszty ich fizycznej likwidacji,
- c. poniesione koszty dotyczące zaniechanej budowy środków trwałych i jej likwidacji,
- d. wartość netto zlikwidowanych wartości niematerialnych i prawnych,
- e. odpisy z tytułu trwałej utraty wartości środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych,
- f. niezawinione niedobory i szkody w składnikach aktywów,
- g. odpisane, przedawnione, umorzone oraz nieściągalne należności i roszczenia dotyczące działalności operacyjnej, z wyjątkiem należności o charakterze publicznoprawnym nie obciążają kosztów,

- h. odszkodowanie i kary umowne z tytułu wykrytych wad w wykonanych robotach i usługach oraz zwłoki w ich wykonaniu,
- i. opłaty i koszty sądowe oraz egzekucyjne od dochodzonych roszczeń i należności,
- j. rezerwy utworzone zgodnie z ustawą o rachunkowości na wierzytelności, których nieściągalność została uprawdopodobniona i na przewidywane straty (z wyjątkiem rezerw dotyczących operacji finansowych),
- k. przekazanie nieodpłatnie, w tym jako darowizny, na rzecz osób prawnych i fizycznych składniki aktywów trwałych i obrotowych,
- l. koszty postępowania spornego oraz koszty egzekucyjne związane z niewykonaniem zobowiązania,
- m. kary, grzywny, mandaty pieniężne orzeczone w postępowaniu karnym, karnoskarbowym, administracyjnym i w sprawach o wykroczenie,
- n. skutki finansowe zdarzeń powstających niepowtarzalnie i nie kwalifikujące się do podstawowych przychodów operacyjnych.

VI. Inne postanowienia.

§23

Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

§24

Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia go przez Radę Nadzorczą .

§25

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę nadzorczą Uchwałą nr 21/2016 z dnia 22.11.2016

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Bogdan Rybicki

Sekretarz RN
Marta Borkowska