

Regulamin Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław - Lotnisko”

Dział I Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. nr 188 późn. 1848 z 2003 r. z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 4 późn. 27 z 2001 r. z późniejszymi zmianami).
- Dział DZIEWIĄTY Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Gocław - Lotnisko”. Ustawa z 29.09.1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. nr 76 późn. 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 późn. 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:
 - 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 nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może 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:
 - 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. Określenie szczegółowych zasad i trybu opracowywania projektów planów oraz uchwalenie tych planów należy do właściwości Rady Nadzorczej

§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 w wysokości 1,5 % rocznie.
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*:
 - 1.1. budynki mieszkalne, lokale w budynkach mieszkalnych
 - 1.2. dźwigi w budynkach mieszkalnych
 - 1.3. obiekty infrastruktury technicznej tj. dojazdu, chodniki, parkingi, ogrodzenia, place zabaw, boiska, śmietniki, które są funkcyjnie 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 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:
 - 2.1. na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu są finansowane uzupełniającymi wpłatami członków na

- wkłady mieszkaniowe lub budowlane oraz uzupełnieniem funduszu zasobów mieszkaniowych,
- 2.2. stanowiące odrębną własność są finansowane uzupełniającymi wpłatami właścicieli lokali położonych w modernizowanych budynkach,
 - 2.3. wynajmowane oraz zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni są finansowane środkami funduszu zasobowego Spółdzielni.
3. Warunki i zasady uzupełnienia wkładów (§ 8 ust.2.1) uwzględniając zapisy § 74 statutu określa regulamin Rady Nadzorczej.
 4. Koszty modernizacji budynków niemieszkalnych oraz obiektów infrastruktury technicznej, nie związanej bezpośrednio z budynkami mieszkalnymi, są finansowane środkami funduszu zasobowego Spółdzielni.
 5. Środki na inwestycje, które mają służyć potrzebom własnym Spółdzielni, a w szczególności użytkownikom lokali, nie związane z lokalami mieszkalnymi, pochodzą z środków funduszu zasobowego Spółdzielni i są określane planem inwestycyjnym przez Radę Nadzorczą.

§ 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 regulamin gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
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 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 (np. inwestycje mieszkaniowe, gospodarka zasobami mieszkaniowymi), z którymi wiążą się poszczególne

operacje. Wynik działalności operacyjnej i finansowej związanej z inwestycjami mieszkaniowymi zwiększa koszty lub przychody działalności inwestycyjnej. 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:
 - 1.1. inwestycji mieszkaniowych i niemieszkaniowych,
 - 1.2. gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 1.3. działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 1.4. innej działalności (najem lokali użytkowych, dzierżawa, pozostała działalność operacyjna i finansowa itp.)
2. Działalności wymienione w ustępy 1.1. - 1.3. 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. Osobno wyodrębnia się ewidencję przychodów i kosztów z dzierżaw terenu pod inwestycje.
2. W ewidencji i rozliczeniach nie wyodrębnia się kosztów zarządu - są one ewidencjonowane w pozycji koszty zarządzania nieruchomościami.
3. Podziału kosztów zarządzania nieruchomościami na poszczególne rodzaje działalności dokonuje Zarząd, kierując

się strukturą kosztów, przychodów i wyników poszczególnych rodzajów działalności.

§ 14

1. Inwestycje Spółdzielni są prowadzone z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
 - 1.1. zasad organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć, uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
 - 1.2. planów rzeczowo-finansowych inwestycji,
 - 1.3. pozwolenia na budowę uzyskanego zgodnie z przepisami Prawa budowlanego,
 - 1.4. zasad rozliczania kosztów inwestycji uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
 - 1.5. zawartych przez Spółdzielnię umów o budowie lokali.
2. Zasady organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych powinny rozstrzygać m.in.:
 - 2.1. czyje potrzeby lokalowe i w jakiej kolejności mają być zaspokajane w ramach przedsięwzięcia,
 - 2.2. jakie tytuły prawne mają być ustanawiane do lokali planowanych do wybudowania,
 - 2.3. dopuszczalność angażowania środków własnych Spółdzielni oraz zaciągania przez nią kredytów na finansowanie kosztów danego przedsięwzięcia,
 - 2.4. zasady organizacji obsługi inwestycyjnej,
 - 2.5. zasady doboru partnerów Spółdzielni niezbędnych dla przygotowania i realizacji przedsięwzięcia.
3. Angażowanie środków własnych Spółdzielni na finansowanie kosztów inwestycji nie związanych z lokalami, które mają służyć potrzebom własnym Spółdzielni, jest możliwe tylko w formie pożyczki wewnętrznej ze środków funduszu zasobowego, na podstawie decyzji Rady Nadzorczej 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:
 - 1.1. obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,

- 1.2. struktury organizacyjnej Spółdzielni zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą,
 - 1.3. planów rzeczowo-finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 1.4. zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali, miejsc postojowych, garaży, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Wymiar opłat za używanie lokali oraz rozliczenia kosztów gospodarki są dokonywane w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
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. 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 innych jej działalności. Jednakże dotyczy to tylko składnika opłaty eksploatacyjnej.
4. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi na koniec roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 16

1. Celem Spółdzielni jest nie tylko zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i gospodarczych ale również oświatowych i kulturalnych członków i ich rodzin (§3 ust.3 pkt 6 statutu, art. 1 ust. 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna zgodnie z § 88 ust. 6 statutu jest finansowana :
- 1.1. Z opłat członków wnoszonych na ten cel ,
 - 1.2. Dobrowolnych wpłaty mieszkańców i innych darczyńców,
 - 1.3. Wpływy z tytułu częściowo odpłatnych form działalności organizowanej przez Klub ,
 - 1.4. Wpływy z odpłatnego korzystania z wyposażenia i pomieszczeń Klubu,
 - 1.5. Środki przyznane z Urzędu Miasta na dofinansowanie imprez o szerszym zasięgu,

- 1.6. Od właścicieli lokali nie będących członkami na podstawie zawartych umów.
 2. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
 - 2.1. merytorycznego programu tej działalności uchwalonego przez Radę Nadzorczą,
 - 2.2. planów rzeczowo-finansowych.
- Niewykorzystany fundusz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej przechodzi na rok następny.

§ 17

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

§ 18

Spółdzielnia tworzy fundusze:

1. Udziałowy,
2. Zasobowy,
3. Wkładów mieszkaniowych,
4. Wkładów budowlanych,
5. Fundusz remontowy,
6. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

§ 19

1. Fundusz udziałowy tworzony jest z wpłat udziałów członków.
2. Fundusz udziałowy może ulec pomniejszeniu 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.

§ 20

Na fundusz zasobowy składają się:

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

Fundusz zasobowy

§21

1. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych powstaje z:
 - 1.1. równowartości przejętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych - sfinansowanych ze środków funduszy Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
 - 1.2. 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,
 - 1.3. przeniesienia skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię,
 - 1.4. nadwyżek bilansowych Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia.
 - 1.5. pozostałych przychodów np.: opłat od członków, zwaloryzowanego umorzenia kredytu przez budżet państwa , w przypadku ponownego zasiedlenia lokalu mieszkalnego wolnego w sensie prawnym.
2. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych pomniejsza się o:
 - 2.1. równowartość środków trwałych niemieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym przekazanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię,
 - 2.2. równowartość cofniętego Spółdzielni umorzenia kredytu,
 - 2.3. przeniesienie skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię,
 - 2.4. pokrycie straty bilansowej Spółdzielni,
 - 2.5. 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,

2.6. finansowanie budowy lokali dla własnych potrzeb

Spółdzielni, w tym lokali na siedzibę i warsztaty,

2.7. 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:

- przystąpienie Spółdzielni do tego podmiotu jest
usankcjonowane uchwałą Walnego Zgromadzenia,
- kwota zaangażowania określona została uchwałą Walnego
Zgromadzenia.

§22

1. Fundusz zasobowy w środkach trwałych stanowiących zasoby
mieszkaniowe tworzony jest z:

1.1. umorzeń kredytu lokali własnych Spółdzielni,

1.2. waloryzacji wkładów mieszkaniowych w związku ze
zdaniem lokalu Spółdzielni,

1.3. aktualizacji wartości środków trwałych wg powszechnie
obowiązujących przepisów.

2. Fundusz ulega pomniejszeniu gdy nastąpi:

2.1. przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do
lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności,

2.2. umorzenie środków trwałych zasobów mieszkaniowych
sfinansowanych funduszem zasobowym w środkach
trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe.

Fundusz wkładów mieszkaniowych

§23

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:
 - 1.1. wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków,
 - 1.2. wpłaconych wcześniej zaliczek na poczet wkładów mieszkaniowych,
 - 1.3. należnych, lecz nie wniesionych przez członka wkładów mieszkaniowych z tytułu spłat ratalnych,
 - 1.4. uzupełnień wkładów mieszkaniowych z tytułu modernizacji budynku,
 - 1.5. waloryzacji w związku z przekształceniem prawa do lokalu,
 - 1.6. waloryzacji w związku ze zdaniem lokalu Spółdzielni,
 - 1.7. aktualizacji wartości środków trwałych wg powszechnie obowiązujących przepisów.
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 zasobów mieszkaniowych i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

Fundusz wkładów budowlanych

§24

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:
 - 1.1. wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni,
 - 1.2. środków funduszu zasobowego w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe przenoszonych na poczet wkładów budowlanych,
 - 1.3. zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego przenieszonego w związku z przekształceniem prawa do lokalu,
 - 1.4. uzupełnień wkładów budowlanych z tytułu modernizacji budynku,
 - 1.5. waloryzacji wkładów budowlanych w związku ze zdaniem lokalu Spółdzielni,

- 1.6. aktualizacji wartości środków trwałych wg powszechnie obowiązujących przepisów.
2. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - 2.1. zwrotu wkładów budowlanych,
 - 2.2. zaliczenia wkładu budowlanego na poczet wymagalnych zobowiązań członka,
 - 2.3. należnych lecz nie wniesionych przez członka wkładów budowlanych z tytułu spłat ratalnych,
 - 2.4. uznania skutków zmniejszenia wartości lokali w wyniku zmniejszenia ich wartości rynkowej,
 - 2.5. przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na prawo odrębnej własności,
 - 2.6. umorzenia wkładu budowlanego zasobów mieszkaniowych nie podlegających amortyzacji i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

§25

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

§26

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 należyтым stanie technicznym.

§27

1. Fundusz remontowy tworzy się z:
 - 1.1. odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi - wysokość tych odpisów ustala corocznie Rada Nieruchomości,

- 1.2. kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych,
- 1.3. wpłat na dofinansowanie remontów,
- 1.4. zaliczek wnoszonych przez właścicieli lokali stanowiących odrębną własność,
- 1.5. kredytów bankowych,
- 1.6. różnicy między kwotą wymaganego wkładu budowlanego przy przekształceniu spółdzielczego prawa lokatorskiego w odrębną własność, a waloryzowanym wkładem mieszkaniowym pomniejszonym udzieloną zgodnie ze statutem bonifikatę i kwotę kredytu podlegającego odprowadzeniu do budżetu państwa.

§28

1. Odpisy kosztowe, o których mowa w § 27 ust. 1.1 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 wynikających z bieżących przeglądów budynków oraz planów remontów uchwalanych przez Rady Nieruchomości,
 - 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 (na podstawie uchwały Rady Nieruchomości).
4. Nie dokonuje się odpisów od lokali użytkowych i lokali służących działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Remonty są kosztem na danej działalności.
5. 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.

§29

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. 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. 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,
- 3.2. remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.

§30

1. Z funduszu remontowego finansuje się:

- 1.1. koszty remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych z wyjątkiem modernizacji pokrytej funduszem zasobowym lub wkładów,
 - 1.2. pokrycie regresowych kosztów odszkodowań towarzystw ubezpieczeniowych,
 - 1.3. wymianę i zakup nowych środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
 - 1.4. pokrycie straty bilansowej po wyczerpaniu funduszu zasobowego i udziałowego,
 - 1.5. udzielenie pożyczek na sfinansowanie wymian lub zakupu urządzeń technicznych należących do obowiązków członków Spółdzielni wynikających z planu gospodarczo-finansowego.
2. Ewidencję rzeczową wykonanych remontów szczegółowo prowadzi Specjalista ds. remontów w książkach obiektów budowlanych.

§31

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. Niewykorzystane w ciągu roku środki funduszu przechodzą na rok następny.

§32

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

a

Dział 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 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:

5.1. Wynik działalności operacyjnej w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych,

5.2. Wynik operacji finansowych,

5.3. Wynik operacji nadzwyczajnych,

5.4. Obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego płatnikiem jest Spółdzielnia i płatności z nim zrównanych,

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 między okresowe. Wynik ten zwiększy odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym w stosunku do lokali dla których Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości. W stosunku do właścicieli odrębnych nieruchomości, którzy w ciągu roku wnoszą zaliczki na pokrycie kosztów nieruchomości wspólnej, Spółdzielnia dokona rozliczenia po zakończeniu roku bilansowego, uwzględniając pożytki z nieruchomości wspólnej.

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

§34

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

2. Odpisy aktualizujące tworzy się na należności w opłatach za lokale użytkowe w najmie po uprzedniej analizie prawdopodobieństwa ich ściągальności 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.

Dział VI Postanowienia końcowe

§35

1. Regulamin niniejszy został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 15 z dnia 16 lutego 2009 r.
2. Regulamin niniejszy obowiązuje z dniem podjęcia.

WICEPRZEWODNICZĄCY R.N.

PRZEWODNICZĄCY R.N.

Łukasz Rumowski

Tomasz Karaszewski

Warszawa, dnia 16 lutego 2009 r.