

R E G U L A M I N

GOSPODARKI FINANSOWEJ ORAZ ZASADY TWORZENIA I GOSPODAROWANIA ŚRODKAMI FUNDUSZY SOSNOWIECKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SOSNOWCU

I. PODSTAWY PRAWNE

§1

1. Ustawa z dnia 16.IX. 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2018r. poz, 1285).
2. Ustawa z dnia 15.XII.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2018r. poz, 845).
3. Ustawa z dnia 29.IX.1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2018r. poz, 395).
4. Ustawa z dnia 15.11.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2018r. poz, 1036).
5. Ustawa z dnia 11.III.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2004 r. nr 54 poz. 535 z późn. zmianami).
6. Statut Spółdzielni.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Działalność spółdzielni jest finansowana :
 - funduszami własnymi spółdzielni,
 - wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi członków,
 - przychodami ze świadczonych usług,
 - innymi środkami finansowymi.
3. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków.

4. Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę w przedmiocie wyrażenia zgody na zabezpieczenie kredytu w formie hipoteki na nieruchomości dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu zgodnie z zasadami określonymi w art. 6 ust. 4 i ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planu gospodarczo - finansowego określającego:
 - cele i zadania rzeczowe,
 - wielkość nakładów jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
 - źródła finansowania nakładów.
6. Uchwalenie tego planu należy do właściwości Rady Nadzorczej.
7. Różnica między przychodami a kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowi wynik odnoszony na konto „rozliczenia międzyokresowe przychodów lub kosztów”.

Nadwyżka kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi nad jej przychodami stanowi wynik odnoszony na konto krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, natomiast nadwyżka przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi nad jej kosztami stanowi wynik odnoszony na konto rozliczenia międzyokresowe przychodów.

Do wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi zalicza się :

1. wynik będący rezultatem porównania przychodów i kosztów wynikających z eksploatacji i utrzymania zasobów gospodarki mieszkaniowej,
2. wynik będący rezultatem porównania przychodów i kosztów operacyjnych w części dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
3. wynik będący rezultatem porównania przychodów i kosztów finansowych w części dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
4. wynik będący rezultatem porównania zysków i strat nadzwyczajnych w części dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
5. wynik pozostałej sprzedaży w części dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Wynik z innych tytułów niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi zgodnie z art. 42 ustawy o rachunkowości stanowi :

1. wynik na eksploatacji lokali użytkowych i garaży, dzierżawie gruntu,
2. wynik na dzierżawie miejsc pod reklamę,
3. wynik na sprzedaży materiałów,
4. wynik na pozostałej sprzedaży nie dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
5. wynik będący rezultatem porównania przychodów i kosztów operacyjnych w części nie dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

6. wynik będący rezultatem porównania przychodów i kosztów finansowych w części nie dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 7. wynik będący rezultatem porównania zysków i strat nadzwyczajnych w części nie dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
8. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określają Zasady (Polityka) Rachunkowości przyjęte do stosowania od 01.01.2015 (uchwałą Zarządu nr 1 z dnia 07.01.2015).

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.

9. Roczne sprawozdanie finansowe spółdzielni podlega badaniu i przekazywaniu do KRS i Urzędu Skarbowego według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych.
10. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.
11. Ustalenie podziału dochodu (zysku netto) z pozostałej działalności lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.
12. Pożytki z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Pożytki z własnej działalności spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej.

13. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych przepisami powszechnie obowiązującymi.
14. Odpisów amortyzacyjnych środków trwałych nie stanowiących zasobów mieszkaniowych oraz odpisów umorzeniowych zasobów mieszkaniowych dokonuje się metodą liniową za pomocą stawek podatkowych.
15. Koszty remontów środków trwałych z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych obciążają koszty działalności, której środki te służą.

Koszty remontów o wysokiej kapitałochłonności mogą być - na podstawie uchwały Zarządu - rozłożone w czasie jako rozliczenia międzyokresowe.

16. Koszty włączonych do obowiązków spółdzielni remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych są finansowane środkami funduszu remontowego.
17. Spółdzielnia ustala wielkość środków na wynagrodzenia pracowników w ramach

uchwalonego planu gospodarczo - finansowego.

Zasady wynagradzania określa Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy dla pracowników Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej ustanowiony według zasad i w trybie określonym przepisami Kodeksu Pracy.

III. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI

§3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:
 - a) gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmującej:
 - działalność eksploatacyjną,
 - pozostałe przychody i koszty operacyjne,
 - przychody i koszty finansowe,
 - b) działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej
 - c) działalności inwestycyjnej.
2. Działalności wymienione w ust. 1 prowadzone przez spółdzielnię na rzecz jej członków są rozliczane z członkami według kosztów rzeczywiście poniesionych przez spółdzielnię.
3. Koszty ogólne spółdzielni rozlicza się na poszczególne działalności kluczem wg powierzchni lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, dzierżawy terenu, zgodnie z przyjętą Polityką Rachunkowości oraz Regulaminem szczegółowych zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale w Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalonego przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 251/2015 z dnia 18.06.2015.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (działalność eksploatacyjna) jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z :
 - obowiązków spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
 - struktury organizacyjnej spółdzielni uchwalonej przez Radę Nadzorczą,
 - planu gospodarczo - finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi, uchwalonego przez Radę Nadzorczą,
 - zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali uchwalonych przez Radę Nadzorczą.Wymiar opłat za używanie lokali oraz rozliczenie kosztów są dokonywane w okresach rocznych pokrywających się z rokiem kalendarzowym.

Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów w porównaniu do wcześniej zakładanych to dokonywana jest korekta planu gospodarczo - finansowego spółdzielni oraz wymiaru opłat za używanie lokali. Koszty zaopatrzenia w zimną wodę i odprowadzenia ścieków oraz dostawa energii

cieplnej do podgrzania zimnej wody do lokali mieszkalnych i użytkowych, rozliczane są z naliczonymi zaliczkami za okresy półroczne według zasad określonych odrębnymi regulaminami.

Koszty dostawy energii cieplnej do lokali mieszkalnych i użytkowych rozliczane są z naliczonymi zaliczkami.

Jeżeli rzeczywiste koszty ciepła są niższe od naliczonych zaliczkowo opłat, spółdzielnia zalicza nadpłatę na poczet kolejnych opłat za używanie lokalu lub na pisemny wniosek zainteresowanego przekazuje na jego rachunek bankowy lub do wypłaty w kasie spółdzielni jeżeli użytkownik nie ma zaległości w opłatach.

Jeżeli rzeczywiste koszty dostawy ciepła do lokalu są wyższe od pobranych zaliczkowo opłat użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę do spółdzielni przy najbliższej opłacie za używanie lokalu.

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów energii cieplnej określa „Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej dostarczanej do budynków

Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody” uchwalony przez Radę Nadzorczą.

5. Pozostałe przychody i koszty operacyjne.

Zgodnie z zapisem art. 3 ust. 1 pkt. 32 ustawy o rachunkowości pod pojęciem pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych należy rozumieć powstające w spółdzielni koszty związane pośrednio z działalnością operacyjną jaką prowadzi spółdzielnia, a są to zwłaszcza koszty i przychody związane :

- z działalnością socjalną,
- ze zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych,
- z odpisaniem należności i zobowiązań przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych,
- z utworzeniem i rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi,
- z odpisami aktualizującymi wartość aktywów i ich korektami, z wyjątkiem odpisów, obciążających koszty finansowe,
- z odszkodowaniami i karami,
- z przekazaniem lub otrzymaniem nieodpłatnie także w drodze darowizny aktywów w tym również środków pieniężnych na inne cele niż nabycie lub wytworzenie środków trwałych,
- z uzyskaniem środków w drodze przetargu stanowiących nadwyżkę ponad wartość rynkową lokalu mieszkalnego ustanowioną przez rzeczoznawcę majątkowego.
Dochód ten zostanie przeznaczony i wydatkowany na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.

6. Przychody i koszty finansowe.

Zgodnie z zapisem art. 42 ust. 3 ustawy o rachunkowości wynik z tytułu operacji finansowych stanowi różnica między przychodami finansowymi w szczególności

z tytułu :

- dywidend,
- odsetek otrzymanych,
- zysków ze zbycia inwestycji finansowych,
- aktualizacji inwestycji

a kosztami finansowymi w szczególności z tytułu:

- odsetek zapłaconych,
- prowizji.

7. Koszty działalności społeczno - kulturalnej - oraz ich rozliczenie określone są w rocznym planie gospodarczo - finansowym uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
8. Inwestycje mieszkaniowe spółdzielni są prowadzone z uwzględnieniem wymagań wynikających z :
 - planów rzeczowo - finansowych inwestycji uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
 - pozwolenia na budowę uzyskanego zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego,
 - zasad ustalania i rozliczania kosztów inwestycji określonych w odpowiednim regulaminie,
 - zawartych przez spółdzielnię umów o budowie lokali.

Poniesione przez spółdzielnię nakłady na inwestycje zaniechane rozlicza się jako pozostałe koszty operacyjne.

IV. ZASADY TWORZENIA I GOSPODAROWANIA ŚRODKAMI FUNDUSZY

§4

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

1. fundusz udziałowy
2. fundusz zasobowy
3. fundusz wkładów mieszkaniowych
4. fundusz wkładów budowlanych
5. fundusz wkładów garażowych
6. fundusz remontowy
7. zakładowy fundusz świadczeń socjalnych

Spółdzielnia może tworzyć również inne fundusze celowe.

1. Fundusz udziałowy który powstał z:

- wpłat udziałów członkowskich w wysokościach określonych w statucie spółdzielni wniesionych do dnia 09.09.2017 tj. przed wejściem nowelizacji Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z 20.07.2017.

Fundusz udziałowy pomniejsza się z tytułu:

- zwrotu udziałów członkowskich,
- pokrycia strat bilansowych spółdzielni.

2. Fundusz zasobowy powstaje z:

- wpisowego wniesionego przez członków do dnia 09.09.2017,
- umorzenia lub dotacji na pokrycie części kredytów i pożyczek na mieszkania lokatorskie,
- równowartości przejętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych - sfinansowanych ze środków własnych spółdzielni lub otrzymanych nieodpłatnie,
- uznania skutków wzrostu wartości środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych,
- przyjęcia gruntów w wieczyste użytkowanie.

Fundusz zasobowy pomniejsza się o :

- równowartość środków trwałych przekazanych nieodpłatnie przez spółdzielnię,
- równowartość sprzedanych lub likwidowanych środków trwałych w części nie sfinansowanej wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi,
- równowartość umorzenia środków trwałych nie podlegających amortyzacji, jeżeli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
- spłatę umorzeń kredytu bankowego z tytułu przekształcenia praw do mieszkań lokatorskich na własnościowe,
- uznanie skutków spadku wartości środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych, których nabycie sfinansowano tym funduszem,
- straty bilansowe spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków,
- inne wydatki.

Wolne środki funduszu zasobowego wykorzystane są na zaspokojenie zapotrzebowania spółdzielni na środki obrotowe.

Jeżeli posiadane przez spółdzielnię środki funduszu udziałowego i zasobowego są większe od bieżących potrzeb związanych z działalnością spółdzielni to nadwyżki te są wykorzystywane na tworzenie lokat terminowych w banku, zakup obligacji Skarbu Państwa, oraz inne formy lokat kapitałowych.

3. Fundusz wkładów mieszkaniowych powstaje z:

- wkładów mieszkaniowych wnoszonych do spółdzielni,
- należnych, lecz nie wniesionych przez członka wkładów mieszkaniowych z tytułu spłat rat kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię w celu wybudowania mieszkań o statusie lokatorskim,
- przeniesienia wkładów zaliczkowych.

Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu :

- zwrotów wkładów mieszkaniowych,
- zaliczenia wkładu mieszkaniowego na poczet wymagalnych zobowiązań członka z tytułu przekształcenia praw do zajmowanego lokalu z lokatorskiego na własnościowe w budynku wybudowanym na gruncie do którego spółdzielni nie przysługuje prawo własności lub użytkowania wieczystego,
- przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego na rzecz członka,
- obniżenie wartości wkładu mieszkaniowego z tytułu zmiany wartości lokali,
- innych potrąceń z wkładu.

4. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:

- wkładów budowlanych wnoszonych do spółdzielni,
- zwiększenia wartości zasobów mieszkaniowych finansowanych wkładami budowlanymi.

Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu :

- zwrotu wkładów budowlanych,
- obniżenia wartości wkładu budowlanego z tytułu zmiany wartości lokali,
- ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu na rzecz członka,
- innych potrąceń z wkładu.

5. Fundusz wkładów garażowych:

Fundusz wkładów garażowych powstaje z wpłat wnoszonych na pokrycie kosztów budowy garaży.

Wysokość wkładów oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów garażowych określają odrębne regulaminy.

Środki funduszu wkładów garażowych są wykorzystane na finansowanie kosztów budowy garaży.

6. Fundusz na remonty tworzony jest w celu zabezpieczenia środków finansowych na pokrycie kosztów remontów do których zobowiązana jest spółdzielnia celem utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie technicznym.

W ramach funduszu remontowego tworzy się fundusz remontowy rezerwowy, którego środki finansowe pochodzą z podziału dochodu (zysku netto) prowadzonej przez spółdzielnię działalności gospodarczej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.

Fundusz na remonty tworzy się z :

- a) odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- b) opłat z tytułu legalizacji wodomierzy,
- c) kwot uzyskanych od wykonawców robót budowlanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki,
- d) odszkodowań wpłacanych przez ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych,
- e) podziału dochodu (zysku netto) z pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków,
- f) częściowych wpłat użytkowników lokali na pokrycie kosztów remontów w danej nieruchomości,
- g) innych źródeł np. dobrowolnych wpłat, dotacji, pożyczek, kredytów, darowizn itp.

1. Środki funduszu remontowego przeznaczone są na :

- a) remonty bieżące i kapitalne nieruchomości mające na celu utrzymanie zasobów w stanie nie pogorszonym,
- b) budowę, naprawę i remont dróg, chodników, parkingów oraz zagród śmietnikowych,
- c) opracowanie dokumentacji technicznej, ekspertyz, opinii itp.,
- d) ocieplenie budynków,
- e) usuwanie i utylizację elewacji aciekolowych i ich elementów lub na ich zabezpieczenie przed emisją szkodliwych cząstek do atmosfery,
- f) wymianę lub legalizację wodomierzy w mieszkaniach i wodomierzy na przyłączach niezbędnych do określenia ilości zużytej wody ciepłej i zimnej w poszczególnych budynkach,
- g) montaż lub remont instalacji domofonowej,
- h) remonty i modernizację dźwigów osobowych,
- i) spłatę pożyczek, rat kredytu i odsetek od kredytu przeznaczonego na remonty,
- j) wypłatę regresów zakładom ubezpieczeniowym,
- k) pokrycie kosztów awarii i robót nieprzewidzianych,
- l) inne wydatki i koszty ujęte w planie remontów.

2. Z funduszu remontowego nie finansuje się napraw i remontów, które zgodnie z obowiązującymi w spółdzielni regulaminami obciążają użytkowników lokali.

Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu ustala wysokość odpisu funduszu na remonty. Szczegółowe zasady gospodarki remontowej określa „Regulamin tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej” uchwalony przez Radą Nadzorczą.

7. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

a) tworzony jest z:

- odpisów w ciężar kosztów według zasad określonych w ustawie o Zakładowym Funduszu Świadczeń Socjalnych,
- odsetek od środków finansowych na rachunku bankowym funduszu,
- odsetek od pomocy zwrotnej na cele mieszkaniowe dla pracowników,

b) wydatkowany jest na :

- działalność wypoczynkowo - kolonijną,
- działalność kulturalno - oświatową pracowników i ich rodzin,
- pomoc dla pracowników znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej,
- pomoc zwrotną na cele mieszkaniowe,
- inne cele wg regulaminu korzystania z ZFŚS.

Szczegółowe zasady gospodarki funduszem określa „Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

V. PRZEPISY KOŃCOWE

§5

1. Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 21.12.2018 uchwałą nr 94/2018 i obowiązujące od dnia jego uchwalenia.
2. Z dniem uchwalenia niniejszego regulaminu traci moc „Regulamin gospodarki finansowej oraz zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy Sosnowieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Sosnowcu” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 124/2010 z dnia 30.11.2010 r.