

Uchwała Nr 9/2014
Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach
z dnia 16 czerwca 2014 r.
w sprawie uchwalenia Regulaminu tworzenia funduszy oraz
gospodarka finansowa Spółdzielni.

Rozdział I

Podstawa prawna.

§ 1.

Działalność Finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej określona jest w :

1. Ustawie z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 188 poz.1848 z późn.zm.)
2. Ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U/ z 2003 r. Nr 119 poz.1116 z późn.zm.)
3. Ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2009 r. nr 152 poz.1223 z późn.zm.)
4. Ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2011 r. Nr 74 poz.397 z późn.zm.)
5. Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach.
6. Regulaminach wewnętrznych Spółdzielni Mieszkaniowej w Słubicach.

Rozdział II

Postanowienia ogólne.

§ 2.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Bieżąca działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, która może być uzupełniona kredytem bankowym do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
3. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i działalność gospodarczą na podstawie planów rzeczowo – finansowych, które są zatwierdzane przez Radę Nadzorczą.

§ 3.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w ustawie o rachunkowości.
2. Ewidencja księgowa prowadzona jest w oparciu o zakładowy plan kont i zasady (politykę) rachunkowości zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.
3. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

Rozdział III

Działalność Spółdzielni.

§ 4.

1. Działalność statutowa Spółdzielni obejmuje:
 - a) gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, w tym:
 - działalność eksploatacyjną,
 - pozostałe przychody i koszty operacyjne,
 - przychody i koszty finansowe,
 - zyski i straty nadzwyczajne,
 - b) gospodarkę funduszem remontowym,
 - c) rozliczania wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - d) działalność inwestycyjną,
 - e) działalność gospodarczą, w tym :
 - najem lokali użytkowych,
 - dzierżawa terenu, pozostała działalność operacyjna i finansowa,
 - f) gospodarkę mediami, w tym:
 - energii ciepłej (c.o. i c.w.),
 - wody i odprowadzenie ścieków,
 - energii elektrycznej,
 - gaz.

§ 5.

1. Różnica między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Odpis na fundusz remontowy obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

3. Wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.
4. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, a są to:
 - a) najem piwnic, wózkarni, suszarni, pralni,
 - b) najem miejsc na dachach na anteny satelitarne,
 - c) najem ścian na reklamy,
 - d) dzierżawa gruntów w obrębie wydzielonej nieruchomości,
 - e) inne dotyczące części wspólnej nieruchomości, pomniejszone o poniesione koszty i podatek dochodowy od osób prawnych stanowią przychód danej nieruchomości.
5. Wynik z pozostałych działalności – **dodatni wynik finansowy** – stanowi nadwyżkę bilansową i podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
Wynik z pozostałej działalności – **ujemny wynik finansowy** – stanowi stratę bilansową i podlega rozliczeniu, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
6. Nadwyżka bilansowa nie może podlegać podziałowi pomiędzy członków spółdzielni mieszkaniowej, w szczególności nie może być przeznaczona na zwiększenie funduszu udziałowego, jak również nie może być przeznaczona na oprocentowanie udziałów.
7. Wynik gospodarki mediami podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali. Powstałe różnice między kosztami a zaliczkami w zakresie c.o. , c.w., z.w. gazu i energii elektrycznej podlegają zwrotowi lub dopłacie. Szczegółowe zasady rozliczenia ujęte są w regulaminach.

§ 6.

1. Wysokość środków na wynagrodzenia w Spółdzielni określa Rada Nadzorcza w planach rzeczowo – finansowych za dany rok.
2. Pracownicy Spółdzielni, z wyłączeniem Zarządy są wynagradzani zgodnie z Zakładowym Regulaminem Pracy i Wynagrodzenia.
3. Zasady wynagradzania członków Zarządu oraz ich wysokość określa Uchwała Rady Nadzorczej.

§ 7.

1. Szczegółowe rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi zawiera” Regulamin rozliczenia kosztów gospodarki mieszkaniowej ustalania opłat za używanie lokalu „ w Spółdzielni Mieszkaniowej Słubice.

Rozdział IV

Tworzenie funduszy zasadniczych i ich wydatkowanie.

§ 8.

I. Fundusz udziałowy.

1. Fundusz udziałowy tworzony jest z wpłat udziałów, których wysokość jest określona w statucie spółdzielni.
2. Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:
 - a) zwrotu udziału byłym członkom w terminie ustalonym w statucie Spółdzielni,
 - b) pokrycia strat bilansowych Spółdzielni.

§ 9.

II. Fundusz zasobowy.

1. Fundusz ten – zgodnie z postanowieniami statutu – jest niepodzielny (a w związku z tym nie może być wypłacony członkom w przypadku wystąpienia ze spółdzielni, względnie jej likwidacji) i służy na pokrycie ewentualnych strat bilansowych.
2. Fundusz zasobowy tworzony jest z:
 - a) wpisowego wpłacanego przez członka,
 - b) umorzenia kredytów po rozliczeniu inwestycji,
 - c) nieodpłatnie otrzymanych zasobów mieszkaniowych,
 - d) przeceny środków trwałych,
3. Zmniejszenie funduszu zasobowego w środkach trwałych może nastąpić w szczególności przez:
 - a) nieodpłatnego przekazania zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - b) pokrycia strat bilansowych za poprzedni rok obrotowy spółdzielni zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - c) zwrot umorzeń do banku w kwocie nominalnej w przypadku przekształcenia prawa do mieszkania w odrębna własność.

§ 10.

III. Fundusz z aktualizacji aktywów i pasywów.

1. Fundusz z aktualizacji wyceny tworzy się:
 - a) obligatoryjnie we wszystkich spółdzielniach z różnicy między wartością netto środków trwałych po i przed aktualizacją ich wyceny na podstawie odrębnych przepisów,

- b) z dodatniej różnicy między wartością długoterminowych aktywów finansowych i inwestycji w nieruchomościach, wycenioną według cen rynkowych,
2. Fundusz zmniejsza się z tytułu:
- a) trwałej utraty wartości środków trwałych w przypadku przeznaczenia do likwidacji,
 - b) zmniejszeń z tytułu rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - c) przekazanie wolnych środków z przekształceń lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu do 30.07.2007 r.
 - d) przekazanie środków uzyskanych w drodze zasiedlenia mieszkań wolnych w sensie prawnym (odzysk, przetarg) zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółdzielni.

§ 11.

IV. Fundusz wkładów mieszkaniowych (mieszkania lokatorskie).

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z :
- a) wpłaty wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków,
 - b) przeniesienia wkładów zaliczkowych,
 - c) uzupełnień wkładów mieszkaniowych z tytułu modernizacji budynku,
 - d) waloryzacją wkładu przy przekształceniu prawa do lokalu z lokatorskiego na własnościowe do 30.07.2007 r.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:
- a) wypłat zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokali według wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa,
 - b) przeniesienia wkładu mieszkaniowego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa lokatorskiego na prawo odrębnej własności lokalu,
 - c) potrąceniami z wkładu,
 - d) wszelkie rozliczenia z tytułu należności członka Spółdzielni.

§ 12.

V. Fundusz wkładów budowlanych.

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z :
- a) wpłat wkładów budowlanych wniesionych przez członka Spółdzielni,
 - b) waloryzacji wkładów budowlanych z tytułu przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych,
 - c) waloryzacji wkładów budowlanych w związku z wygaśnięciem praw do lokali (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni).
2. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:
- a) zwrotu wkładów budowlanych,

- b) przeniesienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu na prawo odrębnej własności,
 - c) zaliczania wkładu budowlanego na poczet wymagalnych zobowiązań członka.
3. Wielkość wymaganych wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz tryb rozliczeń z tytułu wkładów określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 13.

VI. Fundusz wkładów zaliczkowych.

1. Fundusz wkładów zaliczkowych tworzony jest w przypadku rozpoczęcia nowych inwestycji mieszkaniowych i tworzony jest z tytułu wpłat zaliczek przez przyszłych użytkowników lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu w okresie budowy na odrębną własność.
2. Fundusz wkładów zaliczkowych ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - a) zwrotu zaliczek niewykorzystanych na budowę lokalu (w kwocie nominalnej bez waloryzacji),
 - b) przeniesienia zaliczek na pokrycie kosztów budowy lokali stanowiących odrębną własność lokali.

§ 14.

VII. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

1. Obowiązek tworzenia odpisu na fundusz remontowy wynika z art.6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, najemców lokali mieszkalnych oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
3. Celem tworzenia funduszu na remonty jest zabezpieczenie środków finansowych na pokrycie kosztów remontów do których jest zobowiązana Spółdzielnia i utrzymania zasobów w odpowiednim stanie technicznym.
4. Ewidencja wpływów i wydatków na remonty prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.
5. Koszty remontów lokali użytkowych obciążają koszty lokali użytkowych.
6. Wysokość odpisów na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza w oparciu o roczny plan remontów.

7. Fundusz remontowy tworzony jest z:
 - a) odpisu w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi określony w pkt.2 niniejszego §,
 - b) kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w zasobach spółdzielni, których koszt likwidacji stanowi wydatki funduszu remontowego,
 - c) kwot uzyskanych z tytułu kar umownych dotyczących odszkodowań za wady i usterki od wykonawców robót remontowych i modernizacyjnych,
 - d) dobrowolnych wpłat na fundusz remontowy,
 - e) dochodów z działalności gospodarczej, zgodnie z decyzją Walnego Zgromadzenia,
 - f) innych źródeł określonych w regulaminie tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty i konserwacje.
8. Fundusz remontowy wydatkowany jest:
 - a) remonty zasobów mieszkaniowych: budynki, infrastruktury towarzyszącej,
 - b) koszty remontów wykonywanych przez konserwatorów Spółdzielni,
 - c) pokrycie różnicy wynikającej z faktycznie przeniesionych kosztów odszkodowań, a refundacją przez ubezpieczycieli,
 - d) pokrycie uzasadnionych kosztów usuwania wad i usterek budowlanych,
 - e) inne wydatki określone w regulaminie funduszu remontowego.
9. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytów na sfinansowanie robót remontowych nieruchomości wymaga pisemnej zgody wszystkich właścicieli lokali, ponieważ spłata tego kredytu obciąża wszystkich użytkowników lokali w tej nieruchomości.

Rozdział V

Działalność inwestycyjna w Spółdzielni.

§ 15.

1. Działalność inwestycyjna w Spółdzielni obejmuje:
 - a) nakłady na inwestycje mieszkaniowe prawa lokatorskiego z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
 - b) nakłady na inwestycje budowy lokali mieszkalnych i użytkowych wraz infrastrukturą dla ustanowienia własności odrębnej ze środków przyszłych użytkowników,
 - c) nakłady na inwestycje lokali mieszkalnych i użytkowych z przeznaczeniem na sprzedaż i najem,
 - d) inwestycje budowlane na potrzeby własne administracyjno – biurowe.

2. Nakłady na inwestycje obejmują koszty przygotowania dokumentacji, robót budowlano-montażowych i obsługi inwestorskiej własnej i obcej. Koszty obsługi inwestorskiej własnej stanowią wyodrębnioną komórkę obsługi inwestorskiej wraz z narzutem kosztów ogólnych komórek funkcjonalnych Zarządu.

Rozdział VI

Postanowienia końcowe.

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 9 z dnia 26 maja 2014 r.
2. Traci moc „Regulamin Tworzenia funduszy oraz Gospodarka Finansowa Spółdzielni” zatwierdzony w dniu 26.01.2004 r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

.....

.....