

REGULAMIN USTALAJĄCY ZASADY GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W GUBINIE

Rozdział I

Podstawa prawna

§ 1.

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r., nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r., nr 119, poz. 1116 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 2001 r., nr 71, poz. 734 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2009 r., nr 152, poz. 1223 z późniejszymi zmianami).
5. Statut Spółdzielni KRS 175938 obowiązujący od 29.11.2007r.
6. Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni.

Rozdział II

Postanowienia ogólne

§ 2.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

Działalność Spółdzielni jest finansowana:

- a) funduszami tworzonymi w Spółdzielni;
- b) przychodami ze świadczonych usług;
- c) innymi środkami finansowymi.

2. Zakres przedmiotowy działalności Spółdzielni określa Statut Spółdzielni Mieszkaniowej .

3. Bieżąca działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie .

4. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie robót termomodernizacyjnych nieruchomości wymaga zgody większości członków i osób niebędących członkami Spółdzielni posiadających prawa do lokali , na potrzeby, której kredyt byłby zaciągany . Spłata tego kredytu obciąża wszystkich użytkowników lokali w tej nieruchomości.

§ 3.

1. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i działalność gospodarczą na podstawie planów gospodarczo-finansowych określających:

- a) cele i zadania rzeczowe;
- b) wielkości nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych;
- c) źródła finansowania nakładów .

2. Uchwalenie planów gospodarczo-finansowych należy do właściwości Rady Nadzorczej .

§ 4.

1. Rad Nadzorcza zatwierdzając plan roczny gospodarczo-finansowy Spółdzielni zatwierdza wielkość środków przeznaczonych na wynagrodzenia pracowników .

2. Zarząd Spółdzielni samodzielnie prowadzi zakładową politykę płac w ramach środków zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 5.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w ustawie o rachunkowości . Spółdzielnia sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy o rachunkowości oraz Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych . Formę i sposób ewidencji księgowej określają przyjęte przez Zarząd Spółdzielni zasady (polityki) prowadzenia rachunkowości w Spółdzielni .

2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu i ogłoszeniu wg zasad określonych Ustawą o rachunkowości oraz Ustawą – Prawo spółdzielcze.

3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznanie się z nim .

4. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe spółdzielni oraz dokonuje podziału nadwyżki bilansowej lub ustala sposób pokrycia straty bilansowej .

Rozdział III

Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni

§ 6.

1. Rzeczowy majątek Spółdzielni stanowią:

- a) wartości niematerialne i prawne ;
- b) grunty własne;
- c) prawo wieczystego użytkowania gruntów;
- d) środki trwałe .

2. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych w ustawie o rachunkowości .

3. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się dla poszczególnych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych z określeniem stawek zawartych w Ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych .

4. Środki trwałe nie zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz wartości niematerialne i prawne podlegają amortyzacji . Amortyzacja obciąża koszty działalności operacyjnej Spółdzielni.

5. Odpisów amortyzacyjnych w Spółdzielni nie dokonuje się od budynków, lokali, budowli i urządzeń zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych .

Umorzenie środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych i prawo wieczystego użytkowania gruntów pomniejsza odpowiednio fundusze finansujące wartość tych środków trwałych:

- a) fundusz zasobów mieszkaniowych;
- b) fundusz wkładów mieszkaniowych;
- c) fundusz wkładów budowlanych.

6. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się :

- a) budynki mieszkalne , lokale w budynkach mieszkalnych;
- b) obiekty infrastruktury technicznej : dojazdy , chodniki , drogi ;
- c) grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntu.
- d) budynki mieszkalne sfinansowane z kredytu KFM .

Rozdział IV

Tworzenie funduszy zasadniczych i ich wydatkowanie

§ 7

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- a) fundusz udziałowy;
- b) fundusz zasobowy;
- c) fundusz wkładów mieszkaniowych;
- d) fundusz wkładów budowlanych;
- e) fundusz wkładów zaliczkowych;
- f) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

2. Fundusz udziałowy, fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz wkładów zaliczkowych to fundusze własne członków Spółdzielni i osób nie będących członkami Spółdzielni, które podlegają zwrotowi przy wystąpieniu ze Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami Statutu Spółdzielni i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych .

3. Fundusze wymienione w pkt. 1a,b,c,d,e to fundusze podstawowe Spółdzielni .

§ 8

Fundusz udziałowy

1. Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków Spółdzielni. Zasady tworzenia i wykorzystywania funduszu udziałowego określa Statut Spółdzielni. Wysokość udziału określa Statut Spółdzielni.

2. Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:

- a) zwrotu udziału członkom;
- b) przeznaczeniu funduszu na pokrycie straty bilansowej, w części przekraczającej fundusz zasobowy;
- c) przedawnienie udziałów.

§ 9

Fundusz zasobowy

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

- a) umorzenia kredytów na mieszkania lokatorskie;
- b) wartość prawa wieczystego użytkowania gruntów;
- c) aktualizacja wartości środków trwałych według powszechnie obowiązujących przepisów;
- d) różnicy między kosztem budowy lokalu a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

2. Fundusz zasobowy w środkach trwałych pomniejsza się o:

- a) przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności w części sfinansowanej funduszem zasobowym;
- b) umorzenie środków trwałych zasobów mieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe;
- c) nieodpłatne przekazania zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia;
- d) zmniejszenia wartości gruntów własnych w związku z przekształceniem na własność odrębną spółdzielczych lokatorskich lub własnościowych praw do lokali. Wartość gruntu wyliczona wielkością udziału lokalu w nieruchomości.

§ 10

1. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych tworzony jest z następujących tytułów:

- a) wpłat wpisowego przez członków w wysokości określonej w statucie Spółdzielni;
- b) wpłat nominalnej kwoty umorzenia kredytu w przypadku wygaśnięcia praw lokali lub przeniesienia praw na odrębną własność;
- c) równowartość przyjętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych sfinansowanych ze środków funduszy Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie;
- d) przeniesienia skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię;
- e) nadwyżki bilansowej, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni;
- f) różnicy wartości między wkładami mieszkaniowymi lub budowlanymi a części wartości wkładów sfinansowanym mieniem Spółdzielni (funduszem zasobowym), w przypadku przeniesienia własności lokali;

- g) różnicy między wartością przetargową a rynkową rozliczoną z poprzednim lokatorem w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu;
- h) różnicy między wartością początkową zdejmowanej z ewidencji księgowej wartości gruntów a w części sfinansowanej funduszem zasobowym w przypadku zbycia – sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntów .

2. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych pomniejsza się o :

- a) równowartość środków trwałych nie mieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym przekazanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię;
- b) pokrycie nakładów inwestycyjnych na inwestycje wstrzymane wg decyzji Rady Nadzorczej;
- c) inne wydatki według decyzji Rady Nadzorczej;
- d) przeniesienie skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię;
- e) stratę bilansową, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni;
- f) finansowanie inwestycji, w wyniku których powstają budowle, obiekty wspólnego użytku, zagospodarowanie terenów służące wspólnie członkom Spółdzielni i współwłaścicielom;
- g) spłat do PKO nominalnej kwoty umorzenia kredytu w przypadku wygaśnięcia praw do lokali lub przeniesienia praw na odrębną własność .

§ 11

1. Środki funduszu zasobowego pochodzące z wpłat wpisowego i nadwyżki bilansowej służą do finansowania bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni .

W przypadku straty bilansowej środki funduszu z wpłat wpisowego służą do pokrycia straty bilansowej Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia .

2. Środki własne Spółdzielni wymienione w pkt. 1 przeznacza się na finansowanie kosztów inwestycji wymienionych w § 10 pkt 2.7. , które mają służyć potrzebom własnym Spółdzielni, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej .

§ 12

Fundusz wkładów mieszkaniowych (mieszkania lokatorskie)

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:

- a) wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków;
- b) wpłaconych wcześniej zaliczek na poczet wkładów mieszkaniowych;
- c) waloryzacja wkładów mieszkaniowych w wyniku preceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych;
- d) waloryzacja wkładów w związku z wygaśnięciem prawa do lokali.

2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:

- a) wypłaty 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) umorzenia wkładów zasobów mieszkaniowych i zwiększenia umorzenia wskutek ich wyceny .

§ 13

Fundusz wkładów budowlanych

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z :

- a) wpłat wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni;
- b) waloryzacja wkładów budowlanych z tytułu przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkalnych;
- c) waloryzacja wkładów budowlanych w związku z wygaśnięciem prawa do lokali (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni).

2. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:

- a) wypłaty zwaloryzowanych wkładów według wartości rynkowej nie wyżej niż wartość przetargowa w związku z wygaśnięciem spółdzielczych własnościowych praw do lokali (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni);
- b) umorzenia wartości funduszu na skutek zużycia budynku;
- c) przeniesienia wkładu budowlanego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa własnościowego na prawo odrębnej własności lokalu;
- d) umorzenia wkładów zasobów budowlanych i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

§ 14

3. Wielkość wymaganych wkładów mieszkaniowych i budowlanych, jakie są zobowiązani wnosić członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów określa „Regulamin wkładów mieszkaniowych i budowlanych” oraz przenoszenie i ustanowienie odrębnej własności lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 15

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 własność odrębną.

2. Fundusz wkładów zaliczkowych ulega zmniejszeniu z tytułu:

- a) zwrotu zaliczek nie wykorzystanych na budowę lokalu (w kwocie nominalnej bez waloryzacji);
- b) przeniesienia zaliczek na pokrycie kosztów budowy lokali stanowiących odrębną własność lokali.

§ 16

Fundusz remontowy 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 na remonty zasobów mieszkaniowych dotyczy członków Spółdzielni,~~ właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemców lokali oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego, które zobowiązane są do opłacania odszkodowania zgodnie z Ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.

3. Celem tworzenia funduszu na remonty jest zabezpieczenie środków finansowych na pokrycie kosztów remontów do ,których jest zobowiązana Spółdzielnia i utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym .

4. Koszty remontów lokali użytkowych, nie sfinansowane wkładami budowlanymi oraz innych obiektów i budynków nie zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, finansowane są bezpośrednio w ciężar eksploatacji tych nieruchomości .

5. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu na remonty prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości .

6. Wysokość odpisu na fundusz na remonty uchwała Rada Nadzorcza w oparciu o roczny plan gospodarczo-finansowy remontów poszczególnych nieruchomości .

7. Wysokość stawek odpisów na fundusz na remonty powinna uwzględniać:

- a) faktyczne potrzeby remontowe, które są określone w corocznych planach rzeczowo-finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą, a wynikających z bieżących przeglądów budynków;
- b) stan funduszu z roku poprzedniego;
- c) spłatę salda ujemnego na funduszu na remonty nieruchomości.

8. Nie dokonuje się odpisów na remonty od lokali użytkowych w najmie . Poniesione koszty remontów tych lokali stanowią koszty eksploatacji i utrzymania na danej nieruchomości .

§ 17

1. Środki funduszu remontowego mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie zaliczonych do obowiązków spółdzielni remontów zasobów mieszkaniowych .

2. Funduszem remontowym nie finansuje się:

- a) remontów i napraw obciążających użytkowników i właścicieli określonych w „Regulaminie używania lokali i porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Gubinie” .
- b) remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.;
- c) przedsięwzięć termomodernizacyjnych zakwalifikowanych do zasobów mieszkaniowych .

§ 18

1. Fundusz na remonty tworzy się na podstawie § 158 Statutu Spółdzielni i wykazuje się w pasywach bilansu w grupie zobowiązań jako fundusze specjalne (celowe).

2. Ewidencję finansową funduszu remontowego dla celów i właściwej gospodarki funduszem prowadzi się ewidencję syntetyczną i analityczną nieruchomości zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni zakładowym planem kont .

3. Ewidencja ta uwzględnia podział wpływów i wydatków funduszu na poszczególne nieruchomości . Różnica między wpływami a wydatkami z funduszu na remonty nieruchomości przenoszona jest do rozliczenia na rok następny .

§ 19

1. Koszty włączonych do obowiązków Spółdzielni remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz obiekty infrastruktury technicznej finansowane są z odpisów na fundusz remontowy oraz innych źródeł zwiększających fundusz remontowy .
2. Remonty środków trwałych nie stanowiących zasobów mieszkaniowych obciążają bezpośrednio koszty działalności bieżącej lub są rozliczane w czasie jako rozliczenia międzyokresowe.
3. Docieplenie ścian budynków i stropodachów może być finansowane funduszem remontowym pochodzącym z odpisów na remonty lub innych źródeł w przypadku , gdy w opinii rzeczoznawcy budowlanego docieplenie stanowi remont budynku .
Finansowanie pochodzi z odpisów na remonty danej nieruchomości .
4. W przypadku zakwalifikowania przez rzeczoznawcę robót dociepleniowych jako ulepszenie środków trwałych nakłady te zwiększają wartość nieruchomości .
Szczegółowe warunki i zasady przeprowadzenia termomodernizacji budynków w zasobach Spółdzielni określa „Regulamin zasad przeprowadzania i rozliczania kosztów termomodernizacji budynków mieszkalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Gubinie .
5. Środki na inwestycje , które mają służyć potrzebom własnym Spółdzielni, a w szczególności użytkownikom lokali, nie związane z lokalami mieszkalnymi, pochodzą ze środków funduszu zasobowego Spółdzielni i są określane planem inwestycyjnym przez Radę Nadzorczą.

Rozdział V

Działalność inwestycyjna

§ 20

1. Działalność inwestycyjna w Spółdzielni finansowana jest w oparciu o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych w części dotyczącej budowy lokali mieszkalnych, poprzez wniesienie przez członków wkładów budowlanych w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na lokale.
2. Jeśli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy członkowie spółdzielni jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu założeń organizacyjno-finansowych przez Radę Nadzorczą.
4. Założenia organizacyjno – finansowe inwestycji powinny określać w szczególności:
 - a) Krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanowione będą tytuły prawne do lokali;
 - b) standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali;
 - c) źródła finansowania inwestycji;
 - e) organizację procesu inwestycyjnego.

5. Nakłady na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe rozliczane są według zasad określonych w przepisach dotyczących finansowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego i Statutu Spółdzielni.

6. Koszty obsługi inwestycyjnej obciążają nakłady inwestycji realizowanej .

7. Działalność obsługi inwestycji rozliczana jest według faktycznie poniesionych kosztów wynikających z preliminarza wydatków na inwestycje .

Rozdział VI

Działalność Spółdzielni i rozliczenie wyniku finansowego

§ 21

1. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie ze Statutem w zakresie:

a) inwestycji mieszkaniowych i nie mieszkaniowych;

b) gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

- budynki mieszkalne wraz ze znajdującymi się w nich lokalami mieszkalnymi, pomieszczeniami oraz urządzeniami , nierozłącznie i trwale związane z gruntami, na których zostały one zbudowane,

- pomieszczenia związane z administrowaniem budynków mieszkalnych np. budynki Spółdzielni Mieszkaniowej, garaże wolnostojące,

- urządzenia i uzbrojenia terenów: drogi osiedlowe, ulice, chodniki,

- inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu np.: ogrodzenia, trawniki,

c) innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi najem lokali użytkowych, dzierżawa, pozostała działalność operacyjna i finansowa).

2. Działalności wymienione w ust.1a. – 1b. prowadzone przez spółdzielnię na rzecz jej członków , osób niebędących członkami i właścicielami są rozliczane według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.

§ 22

1. Zespół konserwatorów jest komórką funkcjonującą w strukturze organizacyjnej Spółdzielni .

2. Przedmiotem działalności konserwatorów jest:

a) zaspakajanie potrzeb remontowych członków Spółdzielni (sfinansowanych z funduszu remontowego);

b) świadczenie usług remontowych i napraw (sfinansowanych przez zleceniodawców).

3. W ewidencji księgowej sprzedaży wyodrębnia się dochody na usługi:

- wykonywane na rzecz Spółdzielni (remonty, naprawy, konserwacje),

- wykonywane na rzecz tzw. „obcych” zleceniodawców , większość zleconych przez wspólnoty mieszkaniowe.

4. Usługi remontowe wycenione są według zatwierdzonej przez Zarząd wewnętrznej kalkulacji .

5. Rozliczenie kosztów konserwatorów odbywa się na podstawie kalkulacji .

§ 23

1. Koszty ogólne Zarządu i administracji:

a) Sposób i zasady rozliczania kosztów ogólnych Zarządu i administracji ustalone są zgodnie z strukturą sprzedaży .

2. Koszty mogą być rozliczane na:

- a) działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- b) inne działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi (najem lokali użytkowych, dzierżawy, administrowanie obcymi zasobami).

§ 24

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

- a) obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości;
- b) struktury organizacyjnej Spółdzielni zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą;
- c) planów gospodarczo-finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- d) zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali, uchwalonych przez Radę Nadzorczą

2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym .

§ 25

1. Spółdzielnia na podstawie prowadzonej ewidencji dokonanych przez nią operacji w zakresie kosztów i przychodów sporządza:

- wynik z działalności gospodarki mieszkaniowej,
- wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni (do ustalenia dochodu do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych).

§ 26

1. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w § 164 Statutu, która to różnica zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym zgodnie z art.6 ust.1 um, jako działalność zwolniona od podatku dochodowego od osób prawnych .

§ 27

1. Wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych .W grupie przychodów działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi rozróżniamy:

a) Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, uzyskane z części wspólnej, którą stanowią grunty oraz części i urządzenia służące do wspólnego użytku wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, są to w szczególności:

- przychody z najmu dodatkowych piwnic, suszarni, wózkarni itd.;
- dzierżawa gruntów pod działalność usługową dotyczy gruntu w obrębie nieruchomości;
- inne dotyczące części wspólnych nieruchomości.

Ewidencję pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości.

b) Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni uzyskane z tytułu:

- najmu lokali użytkowych wraz z przynależną działką lub prawem użytkowania gruntu;
- najmu wolnych pomieszczeń w budynkach mieszkalnych,
- świadczonych usług na rzecz członków, właścicieli, najemców oraz obcych zasobów mieszkaniowych,
- udostępnienie ścian budynków i ogrodzeń oraz dachów dla potrzeb reklam.

2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni (zysk brutto) i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającym opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych

3. Wyniki uzyskane z pożytków i innych przychodów z własnej działalności Spółdzielni po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni podlegają podziałowi przez Walne Zgromadzenie.

4. Prawo do korzystania z pożytków i innych przychodów z własnej działalności Spółdzielni przysługuje wyłącznie członkom Spółdzielni. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa się w planach gospodarczo-finansowych Spółdzielni zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 28

1. Na wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi składają się również:

- wynik z pozostałej działalności operacyjnej;
- wynik z operacji finansowych.

2. Do pozostałych kosztów operacyjnych Spółdzielni zalicza się między innymi:

- utworzone rezerwy na koszty sądowe i komornicze;
- odszkodowania wypłacone, kary (w oparciu o wyroki sądowe);
- zaniechanie inwestycji;
- aktualizacja należności;
- wartość nieumorzona środków trwałych przy sprzedaży, likwidacji itp.;
- odpisanie należności przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych.

3. Do pozostałych przychodów operacyjnych Spółdzielni zalicza się między innymi:

- rozwiązanie rezerw na zwrot kosztów sądowych i komorniczych;
- otrzymane odszkodowania;
- sprzedaż środków trwałych;
- otrzymane darowizny;
- inne przychody otrzymane sporadycznie;
- odpisanie zobowiązań przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych.

4. Wynik pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni. Zwolnieniu podlega dochód dotyczący zasobów mieszkaniowych.

5. Przychody finansowe spółdzielni stanowią w szczególności:

- otrzymane odsetki od lokatorów za nieterminowe wnoszenie opłat za lokale;
- otrzymane odsetki bankowe od oprocentowania rachunków bankowych;
- otrzymane odsetki z oprocentowania lokat bankowych ;
- inne według art.42 ust.3 Ustawy o rachunkowości .

6. Koszty finansowe Spółdzielni stanowią w szczególności:

- zapłacone odsetki dla dostawców za nieterminowe zapłaty faktur;
- odsetki budżetowe,
- inne według art.42 ust.3 ustawy o rachunkowości .

7. Wynik operacji finansowych stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni .
Zwolnieniu podlega dochód dotyczący zasobów mieszkaniowych .

§ 29

1.W wyniku działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi rozróżniamy również wynik ze zdarzeń nadzwyczajnych .

2.Straty i zyski nadzwyczajne powstają na skutek zdarzeń trudnych do przewidzenia, poza działalnością operacyjną i niezwiązane z ogólnym ryzykiem jej prowadzenia . W Spółdzielni mogą je stanowić otrzymane odszkodowania za straty powstałe na skutek zdarzeń losowych lub straty powstałe w wyniku burzy, kradzieży itp. .

3. Wynik strat i zysków nadzwyczajnych stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni .

§ 30

1. Wynik finansowy Spółdzielni prezentowany jest w rachunku zysków i strat jako zysk (strata) netto, a w bilansie występuje jako zysk (strata) netto.

§ 31

Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego (nadwyżki bilansowej).

1.Sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie na podstawie przepisów art.38 § 1 pkt. 4 Ustawy – Prawo spółdzielcze i § 160 Statutu Spółdzielni łącznie z zatwierdzeniem wyniku :

- a)na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi i z nią związanymi:
- pozostałymi kosztami i przychodami operacyjnymi;
- kosztami i przychodami finansowymi;
- stratami i zyskami nadzwyczajnymi .

Wyniki te stanowiące nadwyżkę lub niedobór rozliczane są zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych .

b)Na innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi :

- wynik z tej działalności po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia .

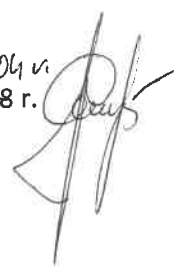
Rozdział VII

Postanowienia końcowe

§ 32

1. Regulamin niniejszy zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 8/2015 z dnia 11.05.2015 r. obowiązuje od dnia 11.05.2015r.

2. Traci moc regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 5/2004 z dnia 08.10.2004 r. oraz Nr 9/2008 z dnia 14.11.2008 r.



RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
w Gubinie

Dobroś Wioletta

Grzegorz Plesha

Hamisfor Norwęginiak
Beata Dutkowska