

Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Cieszynianka” w Cieszynie

I. Postanowienia ogólne

1. Podstawa prawna

- 1.1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.),
- 1.2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych /skrót w treści: **usm**/ (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.),
- 1.2. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000 Nr 80 poz. 903 z późn. zm.),
- 1.4. Ustawa z dnia 4 marca 1994r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (tekst jedn. Dz.U. z 1996r. nr 70, poz. 335 z późn. zmianami),
- 1.5. Ustawa z dnia 23 maja 1991r. o związkach zawodowych (tekst jedn. Dz.U. z 2001r. nr 79, poz. 854 z późn. zmianami),
- 1.6. Ustawa z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych **/uopdop**/ (tekst jednolity Dz.U. z 2000r. Nr 54, poz. 654 z późn. zm.),
- 1.7. Ustawa z dnia 29 września 1994 o rachunkowości **/uor**/ (tekst jednolity Dz.U. z 2002r. Nr 76 poz. 694 z późn. zm.).

2. Zasady prowadzenia działalności gospodarczej Spółdzielni

- 2.1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni (art. 67 – Prawo spółdzielcze).
- 2.2. Zakres działalności Spółdzielni obejmuje:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami własnymi lub stanowiącymi mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy,
 - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 4) ustanawianie na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz odrębnej własności lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
 - 5) prowadzenie działalności gospodarczej w interesie członków Spółdzielni,
 - 6) prowadzenie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej na rzecz członków Spółdzielni i ich rodzin,

- 7) nabywanie niezbędnych Spółdzielni terenów na własność lub w użytkowanie wieczyste,
- 8) prowadzenie wykonawstwa własnego dla potrzeb Spółdzielni,
- 9) zarządzanie lub administrowanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia na podstawie odrębnych umów.

2.3. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań określonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej oraz większości członków i osób niebędących członkami Spółdzielni posiadających prawa do lokali w nieruchomości, na potrzeby której kredyt lub pożyczka byłaby zaciągana.

3. Wynik finansowy ustala się przy uwzględnieniu następujących przepisów:

- 3.1. Art.87 ustawy – Prawo spółdzielcze, zgodnie z którym spółdzielnie prowadzą rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami, za które to przepisy uważa się odpowiednie postanowienia ustawy o rachunkowości,
 - 3.2. Art.5 ust.1 usm mówiącego o tym, że pożytki i inne przychody 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,
 - 3.3. Art.5 ust.2 usm mówiącego o tym, że pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków spółdzielni oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - 3.4. Art.6 ust.1 usm w myśl „którego różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art.4 ust.1, ust.4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym,
 - 3.5. Art.17 ust.1 pkt 44 uopdop., który stanowi, że dochody spółdzielni uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów – z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi – są zwolnione od podatku dochodowego od osób prawnych,
 - 3.6. Art.7 ust.1,2,3 uor., zgodnie z którym, w wyniku finansowym bez względu na jego wysokość należy uwzględnić wyłącznie niewątpliwe pozostałe przychody operacyjne i zyski nadzwyczajne oraz wszystkie poniesione pozostałe koszty operacyjne i straty nadzwyczajne,
 - 3.7. Art.42 ust.1 uor., w myśl którego, na wynik finansowy netto spółdzielni składają się:
 - wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych,
 - wynik operacji finansowych, który ustala się (art.43 ust.3 uor.) – jako różnicę między przychodami finansowymi a kosztami finansowymi,
 - wynik operacji nadzwyczajnych określonych w art.3 ust. 1 pkt.33 uor.,
 - obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów finansowo-gospodarczych poszczególnych nieruchomości uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
5. Aby ustalić wynik finansowy, Spółdzielnia na podstawie prowadzonej ewidencji dokonanych przez nią operacji w zakresie kosztów i przychodów sporządza:
- wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w oparciu o zapis art.6 ust.1 usm i art.17 ust.1 pkt 44 uopdop,
 - wynik gospodarki mediami (energia cieplna, woda i odprowadzenie ścieków),

- wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni (służy do ustalenia dochodu do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem art.17 ust.1 pkt 44 uopodop).

II. Ustalenie i rozliczenie wyniku finansowego

1. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – wynik zwolniony z opodatkowania na podstawie art.17 ust.1 pkt.44 uopodop.

- 1.1. 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 art.4 ust. 1-2 i 4 usm., która to różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym (wg .art .6 ust.1 usm.).
- 1.2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości, obejmują:
 - koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
 - koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali.
- 1.3. Koszt wynikający z odpisu na fundusz remontowy, Spółdzielnia zalicza do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
- 1.4. Wynik z działalności, o której mowa w pktach 1.2 i 1.3. Spółdzielnia ustala i rozlicza zgodnie z treścią art.6 ust.1 usm, jako działalność zwolnioną od podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art.17 ust.1 pkt 44 uopodop.
- 1.5. Koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obejmują:
 - koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali, w stosunku do których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali,
 - koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali właścicieli (wyodrębniona własność),
 - koszty i przychody lokali mieszkalnych zajmowanych na podstawie umowy najmu (przychody do wysokości kosztów),
 - koszty i przychody lokali zajmowanych bez tytułu prawnego (przychody do wysokości kosztów).
- 1.6. Wynik, jaki uzyskuje Spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości powstaje jako suma wyników z poszczególnych nieruchomości, i w takim samym układzie jest prezentowany w „rachunku zysków i strat” jako „zmiana stanu produktów”. Wynik ten nie jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni i rozlicza się go zgodnie z art.6 ust.1 usm. jako:
 - nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, w aktywach bilansu, jako koszty zwiększające koszty roku następnego, w wielkości wynikającej z zapisów konta 647 – „rozliczenia międzyokresowe ujemnego wyniku nieruchomości” wg. dekretu: 647/490lub
 - nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w pasywach bilansu jako przychody zwiększające przychody roku następnego w wielkości wynikającej z konta 845- „rozliczenia międzyokresowe przychodów” wg. dekretu: 860/ 845.

- 1.7. Aktywowanie z rozliczeń międzyokresowych kosztów, względnie przychodów należy dokonać pod datą zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni poprzez:
- a) zarachowanie nadwyżki kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości – do kosztów roku następnego, zapisem:
 - Wn konto 500 - „Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi”
 - Ma konto 647 - „Rozliczenie okresowe ujemnego wyniku finansowego nieruchomości”,
 - b) zarachowanie nadwyżki przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości – do przychodów roku następnego, zapisem:
 - Wn konto 845 - „Rozliczenie okresowe dodatniego wyniku finansowego nieruchomości”
 - Ma konto 700 - „Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości”.

2. Wynik z gospodarki mediami

- 2.1. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu zużycia:
- energii cieplnej (c.o. i c.w.u.),
 - zużycia wody i odprowadzenia ścieków.
- 2.2. Wynik gospodarki mediami podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali mieszkalnych-odbiorcami mediów na koniec roku obrotowego i wynosi „0”.
- 2.3. Różnice powstałe pomiędzy pobranymi zaliczkami a rzeczywistymi kosztami zużycia energii cieplnej i wody podlegają zwrotowi lub dopłacie, w zależności od tego czy wykazują nadwyżkę opłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami (zwrot), czy nadwyżkę kosztów nad opłatami zaliczkowymi (dopłata).
- 2.4. Ewidencja rozliczeń z tytułu zużycia wody, odprowadzenia ścieków i energii cieplnej odbywa się poprzez:
- konta zespołu 2...
- rozrachunki z tytułu zużycia wody, odprowadzenia ścieków ,
 - rozrachunki z tytułu zużycia energii cieplnej ,
- i konta zespołu 7...
- opłaty na pokrycie kosztów zużycia wody, odprowadzenia ścieków,
 - opłaty na pokrycie kosztów zużycie energii cieplnej.
- 2.5. Zasady ustalania i rozliczania wyniku finansowego dla lokali mieszkalnych dotyczą także lokali użytkowych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokali lub odrębnej własności.

3. Wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi – wynik nie objęty zwolnieniem z opodatkowania na podstawie art.17ust.1 pkt.44 uopdop.

- 3.1. Wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi ustala się poprzez zestawienie wszystkich przychodów i kosztów z tej działalności i ustalenie różnicy.
- 3.2. W grupie przychodów w/w działalności gospodarczej rozróżniamy:
- 1) Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej;

- a) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, uzyskuje się z części wspólnej, którą stanowią grunty oraz części i urządzenia służące do wspólnego użytku wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, są to w szczególności:
- dochody z wynajmowania powierzchni na reklamy (ściany budynków, dachy, ogrodzenia, itp.),
 - najem piwnic dodatkowych, suszarni, wózkowni, zsyków itp,
 - najem miejsc na dachach na anteny telefonii komórkowej, satelitarnej itp.,
 - dzierżawa gruntu pod działalność usługową lub garaże (dotyczy gruntu w obrębie wydzielonej nieruchomości),
 - inne dotyczące części wspólnej nieruchomości.
- b) uwzględniając treść art.5 ust.1 u.s.m. według, którego pożytki i inne przychody 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, należy prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej.
- 2) Przychody z mienia Spółdzielni z tytułu:
- najmu lokali użytkowych wraz z przynależną działką lub prawem użytkowania gruntu,
 - najmu wolnych pomieszczeń w budynkach mieszkalnych i administracyjnych,
 - dzierżawy gruntów nie objętych spółdzielczymi prawami majątkowymi,
 - udostępnieniu ścian budynków i ogrodzeń oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących mienie spółdzielni),
 - inne (dotyczące mienia spółdzielni).
- 3) Pozostałe przychody z tytułu:
- usług zarządzania (administrowania) na zlecenie obcych właścicieli budynków,
 - usług ksero, telefonicznych, telewizji kablowej itp.,
 - świadczonych usług na rzecz członków, właścicieli i najemców,
 - inne.
- 3.3. Otrzymane przychody z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi , pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni (zysk brutto) i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającemu opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.
- 3.4. Rozróżnienie w grupie przychodów z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi ma znaczenie w podziale wyniku finansowego. Sumę pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej, wykazuje się w sprawozdaniu rocznym jako część składową wyniku Spółdzielni i po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych oraz zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie, przeznacza się na zwiększenie przychodów poszczególnych nieruchomości (konta 7...) lub zasilenie funduszu remontowego danej nieruchomości.
- 3.5. Na wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi składają się również:
- wynik z działalności operacyjnej,
 - wynik z operacji finansowych.
- 3.6. Wynik z działalności operacyjnej – *wynik nie podlegający zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art.17 ust. 1 pkt. 44 uopdop.*

- 1) W oparciu o treść art.3 ust.1 pkt.32 uor. za pozostałe koszty i przychody operacyjne traktuje się koszty i przychody pośrednio związane z działalnością operacyjną spółdzielni. Stanowią je w szczególności koszty i przychody związane:
 - a) ze zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych, a także z utrzymaniem i zbyciem nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych, zaliczanych do inwestycji,
 - b) z odpisaniem należności i zobowiązań przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych z wyjątkiem należności i zobowiązań o charakterze publicznoprawnym nieobciążających kosztów,
 - c) z utworzeniem i rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi,
 - d) z odpisami aktualizacyjnymi wartość aktywów i ich korektami, z wyjątkiem odpisów obciążających koszty wytworzenia sprzedanych produktów lub sprzedanych towarów, koszty sprzedaży lub koszty finansowe,
 - e) z odszkodowaniami, karami, grzywnami,
 - f) z przekazaniem lub otrzymaniem nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny aktywów, w tym także środków pieniężnych na inne cele niż nabycie lub wytworzenie środków trwałych, środków trwałych w budowie albo wartości niematerialnych i prawnych.
- 2) Do pozostałych kosztów operacyjnych Spółdzielnia zalicza między innymi:
 - koszty sądowe,
 - odszkodowania wypłacone, kary (w oparciu o wyroki sądowe),
 - zaniechane inwestycje,
 - aktualizację należności,
 - wartość nie umorzona środków trwałych przy sprzedaży, likwidacji itp.,
 - darowizny (podarowane środki pieniężne, nieodpłatne usługi, nieodpłatnie przekazane środki trwałe, materiały itp.).
- 3) Do pozostałych przychodów operacyjnych Spółdzielni zalicza się między innymi:
 - zwrot kosztów sądowych
 - odszkodowania otrzymane,
 - sprzedaż środków trwałych,
 - otrzymane darowizny,
 - sprzedaż złomu,
 - inne przychody osiągnięte sporadycznie (kilkudniowa dzierżawa gruntu, itp.).

Wynik pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych, stanowi element składowy wyniku finansowego spółdzielni. Zwolnieniu podlega dochód dot. zasobów mieszkaniowych zgodnie z art.17 ust.1 pkt 44 uopdop.

3.7. Wynik z operacji finansowych – *wynik nie podlegający zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art.17 ust. 1 pkt. 44 uopdop za wyjątkiem odsetek za nieterminowe wnoszenie opłat za lokale mieszkalne.*

- 1) W oparciu o treść art.42 ust.3 uor. wynik operacji finansowych stanowi różnicę między przychodami finansowymi a kosztami finansowymi.

W wyniku finansowym wykazuje się wszystkie odsetki i prowizje należne oraz zrealizowane na dzień bilansowy, w tym także odsetki od lokat środków pieniężnych na rachunkach bankowych, z wyjątkiem odsetek od środków zakładowego funduszu świadczeń socjalnych (ZFŚS), które zwiększają ten fundusz. Są to także odsetki należne lub już otrzymane z tytułu zwłoki w zapłacie, z wyjątkiem tych, które wynikają z rozrachunków z tytułu środków trwałych w budowie – za czas trwania budowy.

2) Przychody finansowe Spółdzielni stanowią w szczególności:

- odsetki za nieterminowe wniesienie opłat za lokale mieszkalne i użytkowe
- odsetki bankowe (oprocentowanie rachunku bankowego),
- oprocentowanie lokat terminowych,
- inne wg. art.42 ust.3 uor.

3) Koszty finansowe Spółdzielni stanowią w szczególności:

- odsetki za nieterminowe zapłaty dostawcom usług,
- odsetki budżetowe,
- odsetki bankowe (od kredytów),
- inne wg.art.42 ust.3 uor.

4) Wynik operacji finansowych stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni.

4. Wynik ze zdarzeń nadzwyczajnych – wynik nie podlegający zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art.17 ust. 1 pkt. 44 uopdop.

4.1. W oparciu o treść art.3 ust.1 pkt. 33 uor. straty i zyski nadzwyczajne powstają na skutek zdarzeń trudnych do przewidzenia, poza działalnością operacyjną jednostki i niezwiązane z ogólnym ryzykiem jej prowadzenia.

W Spółdzielni mogą je stanowić:

- otrzymane odszkodowania za straty powstałe na skutek zdarzeń losowych,
- straty w wyniku burzy, kradzieży itp.

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

5. Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego (nadwyżki bilansowej)

5.1. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni oraz dokonuje podziału wyniku finansowego, na który składają się:

- wyniki z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej,
- wyniki z pożytków i innych przychodów z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

1) Wyniki uzyskane z pożytków poszczególnych nieruchomości, po ich opodatkowaniu, zasila przychody lub koszty następnego roku danej nieruchomości w części dotyczącej właścicieli lokali.

2) Na podstawie zapisu w art.4 ust.1^usm. osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, nie korzystają z uzyskanych pożytków (art.5 usm).

3) Z pożytków (art.5ust.1usm) korzystają właściciele członkowie i właściciele nie będący członkami oraz Spółdzielnia, która jest współwłaścicielem nieruchomości.

4) Jeżeli w nieruchomości nie nastąpiło wyodrębnienie ani jednego lokalu na własność, to jedynym właścicielem jest Spółdzielnia.

5.2. Pożytki i przychody z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi po opodatkowaniu zgodnie z art.5 ust.2 usm Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

III. Finansowanie działalności Spółdzielni

1. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie jej członków

1.1. Spółdzielnia jest zarządcą nieruchomości, których jest właścicielem lub współwłaścicielem, a także tych nieruchomości, w których właścicielami lokali są członkowie Spółdzielni.

Swoje zadanie określone w art.1 ust.3 usm. Spółdzielnia realizuje poprzez:

- utrzymanie budynków mieszkalnych w należyтым stanie technicznym,
- utrzymanie mienia Spółdzielni w należyтым stanie technicznym,
- utrzymanie terenów przyległych do budynków,
- dostarczenie mediów do lokali (energia cieplna, woda , odprowadzenie ścieków , wywóz nieczystości, dźwigi, domofon, antena zbiorcza),
- prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

1.2. Koszty tej działalności spółdzielnia finansuje środkami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w częściach przypadających na lokale danej nieruchomości, według zasad zawartych w treści art.4 ust.1, 1¹, 2 i 4 usm.

Zasady te dotyczą także najemców lokali mieszkalnych, oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego (jeżeli opłaty ponoszone są w wysokości kosztów).

1.3. Składnikiem opłaty eksploatacyjnej jest również odpis na fundusz remontowy, który Spółdzielnia tworzy oraz obciąża użytkowników lokali, na podstawie art.6 ust.3 usm.

Koszty remontów poszczególnych nieruchomości, pokrywane są ze środków funduszu remontowego w oparciu o zatwierdzone plany potrzeb remontowych zasobów Spółdzielni.

1.4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat wg pkt.1-4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Wynik ten jest zwolniony z opodatkowania (art.17 ust.1 pkt.44 uopdop.) i nie jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni.

2. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

2.1. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna jest finansowana w oparciu o art.4 ust.5, art.5 ust.2 usm., zgodnie z którymi:

- członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością, społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,

- właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią,
- przytęki i inne przychody z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia może przeznaczyć na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

2.2. Walne Zgromadzenie może dokonać takiego podziału wyniku finansowego, że część środków zostanie przeznaczona na działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

3. Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tych nieruchomości

- 3.1. Działalność ta prowadzona jest na podstawie o umowy o administrowanie (zarządzanie) nieruchomością, zawartej z właścicielem tej nieruchomości (np. wspólnota mieszkaniowa).
- 3.2. Wszelkie koszty poniesione na tę działalność pokryte są przychodami z opłat za świadczone usługi, których wysokość zawarta jest w umowach z odbiorcami usług.
- 3.3. Uzyskany wynik jest elementem wyniku finansowego Spółdzielni.

4. Wynajem nieruchomości na własny rachunek

- 4.1. Działalność w tym zakresie oparta jest o zwarte umowy z odbiorcami usług, z tytułu:
 - najmu lokali użytkowych wraz z przynależną działką lub prawem użytkowania gruntu,
 - dzierżawy gruntów nie objętych spółdzielczymi prawami majątkowymi,
 - najmu wolnych pomieszczeń w budynkach administracji osiedlowej,
 - udostępnienia ścian budynków i ogrodzenia oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących mienie spółdzielni),
 - innych, dotyczących mienia Spółdzielni.
- 4.2. Koszty działalności wynajmu nieruchomości na własny rachunek, pokrywane są przychodami z opłat, których wysokość określona jest w umowach zawartych z kontrahentami.
- 4.3. Uzyskany wynik jest elementem wyniku finansowego Spółdzielni.

5. Działalność inwestycyjna

- 5.1. Działalność inwestycyjna Spółdzielni finansowana jest w oparciu o art.18 usm. w części dotyczącej budowy lokali mieszkalnych, poprzez wniesienie wkładów budowlanych lub uzupełniona na ten cel kredytem mieszkaniowym.
- 5.2. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.
- 5.3. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny określać w szczególności:
 - krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali,
 - standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - źródła finansowania inwestycji,
 - organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

- 5.4. Plan rzeczowo-finansowy inwestycji oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania kosztu budowy lokali uchwała Rada Nadzorcza.
- 5.5. Osoby, które oczekują na nowe mieszkania ze Spółdzielni obowiązane są uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów budowlanych i pokrywać inne zobowiązania Spółdzielni związane z budową zgodnie z ustawą, postanowieniami statutu i regulaminu rozliczania inwestycji.

IV. Fundusze Spółdzielni

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- fundusz udziałowy,
- fundusz zasobowy,
- fundusz zasobów mieszkaniowych,
- fundusz wkładów mieszkaniowych,
- fundusz wkładów budowlanych,
- fundusz wkładów zaliczkowych,
- fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

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

Fundusze własne Spółdzielni wykazywane są w bilansie sumą zbiorczą w pozycji A.I. Kapitał (fundusz) podstawowy.

Fundusz zasobowy, fundusz zasobów mieszkaniowych to fundusze zapasowe Spółdzielni.

Fundusze zapasowe Spółdzielni wykazywane są w bilansie sumą zbiorczą w pozycji A.IV. Kapitał (fundusz) zapasowy.

1.1. Fundusz udziałowy

1. Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków Spółdzielni. Zasady tworzenia i wykorzystania funduszu udziałowego określa statut Spółdzielni. Wysokość udziału uchwała Walne Zgromadzenie.
2. Fundusz udziałowy służy do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni.
3. Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:
 - a) zwrotu udziałów członkowskich,
 - b) przeznaczeniu funduszu na pokrycie straty bilansowej, w części przekraczającej fundusz zasobowy.

1.2. Fundusz zasobowy

Fundusz zasobowy tworzy się z następujących tytułów:

- wpisowego – wnoszonego przez członków w wysokości określonej w statucie,
- ujawnienia prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- aktualizacji wyceny środków trwałych służących do całokształtu działalności Spółdzielni,
- nadwyżki bilansowej /na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego/.

Środki funduszu zasobowego pochodzące z wpłaty wpisowego i nadwyżki bilansowej służą do finansowania bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni oraz na pokrycie straty bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

Fundusz zasobowy pomniejsza się o:

- równowartość umorzenia środków trwałych nie podlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
- straty bilansowej Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

Zaangażowanie środków funduszu zasobowego w finansowanie kosztów budowy lub utrzymania lokali objętych tytułem spółdzielczego prawa do lokalu ma formę pożyczki wewnętrznej, której warunki spłaty uchwała Rada Nadzorcza.

1.3. Fundusz zasobów mieszkaniowych

1. Fundusz zasobów mieszkaniowych finansuje budynki mieszkalne wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, wybudowane z udziałem środków publicznych, w stosunku do których ma zastosowanie zapis art.10 ust.2 usm.
2. Fundusz zasobów mieszkaniowych finansuje budynki mieszkalne wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przekazane Spółdzielni nieodpłatnie na mocy ustawy o przekazywaniu zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe i ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi skarbu państwa.

1.4. Fundusz wkładów mieszkaniowych

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych finansuje część kosztów budowy lokali mieszkalnych
Zgodnie z art. 10 ust. 1,2 usm.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy:
 - z wpłat wkładów mieszkaniowych wniesionych przez członków Spółdzielni,
 - z należnych lecz nie wniesionych przez członków Spółdzielni wkładów mieszkaniowych z tyt. spłaty kredytu zaciągniętego na budowę lokalu, zgodnie z art.36 ust.1, 2 uor.

1.5. Fundusz wkładów budowlanych

1. Fundusz wkładów budowlanych finansuje w całości koszty budowy lokali mieszkalnych
zgodnie z art.18 ust.1, 2 usm.
2. Fundusz wkładów budowlanych Spółdzielnia tworzy:
 - z wpłat wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni,

- z należnych lecz nie wniesionych przez członków Spółdzielni wkładów budowlanych z tyt. spłaty kredytu zaciągniętego na budowę lokalu, zgodnie z art.36 ust.1, 2 uor.

1.6. Fundusz wkładów zaliczkowych

Fundusz wkładów zaliczkowych tworzony jest w przypadku rozpoczęcia nowych inwestycji mieszkaniowych.

1.7. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali (art.6 ust.3 usm).
2. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych obejmuje:
 - fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości,
 - fundusz remontowy nieruchomości danego osiedla, w tym Wieloletni Program Termomodernizacji,
 - fundusz remontowy mienia Spółdzielni,
3. Tworzenie i wykorzystanie środków funduszu remontowego określa szczegółowy regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

1.8. Fundusz remontowy lokali użytkowych

1. Rada Nadzorczą zatwierdza na każdy rok obrachunkowy zakres rzeczowy i finansowy planu remontów.
2. Ewidencja wpływów i wydatków prowadzona jest odrębnie dla każdej grupy lokali użytkowych (pawilony, lokale w budynkach, piwnice i inne).
3. Naliczenie opłaty na fundusz remontowy jest składnikiem kosztów eksploatacji lokali użytkowych i Spółdzielnia dokonuje miesięcznych odpisów, których wysokość jest korygowana do wysokości nakładów poniesionych wg stanu na dzień 31 grudnia danego roku.

1.9. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

1. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony jest z tytułu:
 - a) odpisu w ciężar kosztów według zasad określonych w ustawie o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych,
 - b) odpłatności pracowników za korzystanie z urządzeń i usług socjalnych,
 - c) odsetek od środków na rachunku bankowym funduszu,
 - d) odsetek od pożyczek dla pracowników,
 - e) innych wpływów.
2. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych jest wydatkowany na:
 - a) działalność wypoczynkowo-kolonijną,

- b) działalność kulturalno-oświatową,
 - c) pomoc dla pracowników znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej,
 - d) pożyczki na wkłady mieszkaniowe i budowlane,
 - e) pożyczki na remonty mieszkań,
 - f) umorzenie pożyczek.
3. Szczegółowe zasady gospodarki funduszem świadczeń socjalnych określa odrębny regulamin.

Regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu ...20.07.2009r.....
uchwała nr 16/2009...Protokół nr 07/2009... i obowiązuje z dniem podjęcia.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**

/- /Elżbieta Czapik/

**Przewodniczący
Rady Nadzorczej**

/-/Stanisław Duda/