

*Załącznik do Uchwały
nr 1/V/2008 Rady
Nadzorczej Spółdzielni
Mieszkaniowej "Chemicz"
z dnia 24.01.2008 r.*

R E G U L A M I N

G O S P O D A R K I F I N A N S O W E J

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "CHEMIK"

W POLICACH

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1. 1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków. Działalność jest finansowana głównie funduszami własnymi i zobowiązaniami, z tym że Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą. Określenie szczegółowych zasad i trybu opracowywania projektów planów oraz uchwalenie tych planów należy do właściwości Rady Nadzorczej.

3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Dokumentację przyjętych zasad rachunkowości, w tym zakładowy plan kont, uchwała Zarząd Spółdzielni.

4. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu, zatwierdzeniu i ogłaszaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości i ustawą Prawo spółdzielcze. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza zgodnie z uprawnieniami określonymi w Statucie.

§ 2. Spółdzielnia uzyskuje przychody z gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz z innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

§ 3.1. Prawo do pożytków pochodzących:

- 1) z mienia Spółdzielni, w tym z dzierżawy terenów stanowiących mienie Spółdzielni, przysługuje członkom Spółdzielni,
- 2) z oprocentowania lokat bankowych i zysków z funduszy inwestycyjnych przysługuje członkom Spółdzielni,
- 3) z odsetek od bieżących rachunków bankowych i odsetek od nieterminowych wpłat opłat za użytkowanie lokali przysługuje wszystkim użytkownikom lokali mieszkalnych oraz użytkownikom własnościowych lokali użytkowych i własnościowych garaży bądź dla których ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo do tych lokali,
- 4) z pozostałych dochodów operacyjnych przysługuje wszystkim użytkownikom lokali mieszkalnych oraz użytkownikom własnościowych lokali użytkowych i własnościowych garaży bądź dla których ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo do tych lokali,
- 5) ze sprzedaży pozostałych usług i materiałów, które nie są związane z konkretną nieruchomością, przysługuje wszystkim użytkownikom lokali mieszkalnych, oraz użytkownikom własnościowych lokali użytkowych i własnościowych garaży bądź dla których ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo do tych lokali.

2. Pożytki z nieruchomości wspólnej, w części przekraczającej wydatki związane z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości przypadają użytkownikom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej z tym, że pożytki liczone proporcjonalnie do udziału lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni rozliczane są wg zasad określonych w § 3 ust.1.

3. Szczegółowe zasady rozliczania pożytków oraz sposób ich wykorzystania określa Rada Nadzorcza przy ustalaniu wysokości podstawowej stawki eksploatacyjnej oraz wysokości wpłat na fundusz remontowy.

§ 4. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych odrębnymi przepisami.

§ 5. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się na podstawie planu amortyzacji określającego stawki i kwoty rocznych odpisów dla poszczególnych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. Plan ten stanowi załącznik do dokumentacji przyjętych zasad rachunkowości, o której mowa w § 1 ust. 3.

§ 6. 1. Koszty remontów środków trwałych - z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych – obciążają koszty działalności, której środki te służą.

2. Koszty włączonych do obowiązków Spółdzielni remontów budynków, budowli urządzeń technicznych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych są finansowane ze środków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

§ 7. Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia w ramach uchwalanych przez Radę Nadzorczą planów rzeczowo-finansowych. Zasady wynagradzania określa Regulamin wynagradzania pracowników uchwalony przez Zarząd Spółdzielni po uprzednim przedstawieniu Radzie Nadzorczej. Zasady wynagradzania członków Zarządu uchwała Rada Nadzorcza.

§ 8.1. Spółdzielnia zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny wyrażoną w ustawie o rachunkowości, aktualizuje figurujące w księgach rachunkowych kwoty niezaspokojonych należności. Aktualizacje te określa się mianem odpisów aktualizujących wartość niezaspokojonych należności lub ich części. Spółdzielnia aktualizuje wartość należności zagrożonych nieściągalnością, w szczególności w stosunku do których brak jest pokrycia w gwarancjach lub innych zabezpieczeniach (np. we wkładach mieszkaniowych lub budowlanych), z których zapłatą dłużnik zalega a ocena jego sytuacji finansowej i gospodarczej wskazuje, że spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna i jednocześnie są one:

- 1) potwierdzone prawomocnym wyrokiem sądowym i skierowane na drogę postępowania egzekucyjnego;
- 2) potwierdzone prawomocnym wyrokiem sądowym należne od dłużników, w stosunku do których wcześniej prowadzone postępowanie egzekucyjne okazało się bezskuteczne;
- 3) należne od dłużników, którzy zmarli.

2. Odpisy aktualizujące wartość należności obciążają pozostałe koszty operacyjne. Decyzję o dokonaniu odpisów aktualizujących podejmuje Zarząd Spółdzielni, uwzględniając rzeczywistą sytuację finansową dłużników oraz przewidywaną skuteczność postępowania windykacyjnego.

3. Do aktywów Spółdzielni nie zalicza się należności nieściągalnych. Decyzję o uznaniu za nieściągalne od poszczególnych dłużników należności i ich odpisaniu podejmuje na wniosek Zarządu - Rada Nadzorcza. Uznanie należności za nieściągalną jest równoznaczne z jej umorzeniem w ciężar odpisu aktualizującego, o którym mowa w ust.1. Jeżeli wielkość odpisu aktualizującego jest niższa od odpisanej należności nieściągalnej, to różnica obciąża pozostałe koszty operacyjne.

II. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI

§ 9.1. Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:

- 1) inwestycji mieszkaniowych i niemieszkaniowych,
- 2) gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 3) innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

2. Działalności wymienione w ust. 1. 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 (np. wynajem lokali użytkowych), to koszty i przychody tych działalności wyodrębnia się ewidencyjnie od kosztów i przychodów działalności rozliczanej według zasady określonej w ust.2.

4 . Zasady rozliczania kosztów zarządu na rodzaje działalności określone są w Regulaminie Zasad Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz Ustalania Opłat za Używanie Lokali.

5. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie.

Założenia organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych powinny rozstrzygać m.in.:

- 1) czyje potrzeby lokalowe i w jakiej kolejności mają być zaspokojone w ramach przedsięwzięcia,
- 2) jakie tytuły prawne mają być ustanawiane do lokali planowanych do wybudowania,
- 3) dopuszczalność angażowania środków własnych Spółdzielni oraz zaciągania przez nią kredytów na finansowanie kosztów danego przedsięwzięcia,
- 4) zasady organizacji obsługi inwestycyjnej,
- 5) zasady doboru partnerów Spółdzielni niezbędnych dla przygotowania i realizacji przedsięwzięcia.

§10.1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

- 1) obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
- 2) struktury organizacyjnej Spółdzielni,
- 3) planów rzeczowo-finansowych,
- 4) zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali.

2. Wymiar opłat za używanie lokali oraz rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są dokonywane w okresach rozliczeniowych określonych w regulaminie zasad rozliczania kosztów gzm oraz ustalania opłat za używanie lokali uchwalonym przez Radę Nadzorczą, w oparciu o uchwalony plan rzeczowo-finansowy. Jeżeli jednak w ciągu okresu rozliczeniowego następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów w porównaniu do wcześniej zakładanych (uchwalonych w planie), to dokonywana jest korekta wymiaru opłat za używanie lokali. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi na koniec roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§11. Na całokształt działalności Spółdzielni składają się wyniki na:

- 1) działalności operacyjnej - podstawowej związanej z lokalami mieszkalnymi, użytkowymi, garażami, parkingiem, dzierżawą terenów, świadczeniem usług, która obejmuje w szczególności:

- a) eksploatację podstawową, w tym podatek dochodowy,
 - b) gospodarkę związaną z funduszem remontowym,
 - c) dostawę gazu,
 - d) dostawę wody i ścieków,
 - e) dostawę energii cieplnej (CW i CO),
 - f) wywóz nieczystości stałych,
 - g) konserwację dźwigów,
 - h) konserwację domofonów,
 - i) podatek od nieruchomości i opłatę za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - j) działalność handlową w zakresie sprzedaży materiałów,
- 2) pozostałych kosztach i przychodach operacyjnych, które obejmują w szczególności:
- a) opłaty sądowe i komornicze,
 - b) przychody i koszty związane ze sprzedażą i likwidacją majątku trwałego,
 - c) odpisy aktualizujące wartość niezaspokojonych należności,
 - d) odpisane - przedawnione, umorzone i nieściągalne - należności i zobowiązania,
 - e) kary, grzywny, odszkodowania,
 - f) darowizny;
- 3) kosztach i przychodach finansowych, które obejmują w szczególności:
- a) zapłacone i otrzymane odsetki za nieterminową zapłatę należności i zobowiązań,
 - b) otrzymane odsetki z tytułu oprocentowania rachunków bankowych i lokat;
- 4) stratach i zyskach nadzwyczajnych, które są finansowym efektem powstałych na skutek zdarzeń trudnych do przewidzenia, poza działalnością operacyjną i niezwiązaną z ogólnym ryzykiem jej prowadzenia, np. w wyniku pożaru, powodzi, itp.

§ 12. Koszty tzw. pozycji licznikowych, tzn. koszty centralnego ogrzewania oraz wody i ścieków podlegają indywidualnemu rozliczeniu między Spółdzielnią a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresów rozliczeniowych, według zasad określonych w regulaminie zasad rozliczania kosztów gzm oraz ustalania opłat za używanie lokali.

§ 13.1. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym za pośrednictwem konta "Rozliczenia międzyokresowe wyniku gospodarki zasobami mieszkaniowymi".

2. Ustalony niedobór lub nadwyżka z gospodarki zasobami mieszkaniowymi nie stanowią zysku bilansowego lub straty bilansowej i nie są wykazywane we wzorze bilansu jako "zysk" lub "strata" lecz w pozycji "Rozliczenia międzyokresowe czynne" - poz. IV Aktywów lub "Rozliczenia międzyokresowe bierne" - poz. IV Pasywów. Natomiast we wzorze rachunku zysków i strat wykazywane są jako zmiana stanu produktów; niedobory ze znakiem "+", nadwyżki ze znakiem "-".

§ 14.1. Wynik finansowy z pozostałej działalności Spółdzielni pozostaje w ewidencji konta "860" do momentu zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

2. W przypadku gdy dochód podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, na koncie „860” należy również zaksięgować podatek dochodowy jako obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego. Po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego, wynik ustalony na koncie „860” przenosi się na konto „820”-Rozliczenie wyniku finansowego.

3. Podziału nadwyżki bilansowej dokonuje Walne Zgromadzenie według zasad zapisanych w Statucie Spółdzielni.

4. Stratę bilansową pokrywa się na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia według zasad zapisanych w Statucie.

III. FUNDUSZE

§ 15. Spółdzielnia tworzy fundusze:

- 1) udziałowy,
- 2) zasobowy,
- 3) zasobów mieszkaniowych,
- 4) wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 5) wkładów zaliczkowych,
- 6) remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 7) świadczeń socjalnych.

§ 16. Fundusz udziałowy powstaje z wpłat udziałów członkowskich i jest przeznaczony na pokrycie ewentualnych strat Spółdzielni. Środki funduszu udziałowego mogą służyć do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 17.1. Fundusz zasobowy powstaje w szczególności z:

- 1) wpłat wpisowego wnoszonych przez członków,
- 2) równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych, otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie, z wyłączeniem budynków mieszkalnych,
- 3) urzędowej preceny środków trwałych,
- 4) równowartości wpłaconych wkładów związanych z lokalami otrzymanymi przez Spółdzielnię nieodpłatnie.

2. Fundusz zasobowy pomniejsza się o:

- 1) równowartość środków trwałych sfinansowanych wcześniej tym funduszem a przekazanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię,
- 2) wypłatę równowartości przeszacowania wkładów,
- 3) równowartości umorzenia środków trwałych niepodlegających amortyzacji, jeżeli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych, budowlanych lub funduszu zasobów mieszkaniowych.

3. Środki funduszu zasobowego są przeznaczone na zaspokojenie potrzeb Spółdzielni w zakresie finansowania środków trwałych niemieszkaniowych oraz środków obrotowych.

Zaangażowanie środków funduszu zasobowego w formie udziałów (akcji) Spółdzielni w innych podmiotach gospodarczych jest możliwe, jeżeli:

- 1) przystąpienie Spółdzielni do innego podmiotu jest usankcjonowane uchwałą Walnego Zgromadzenia,
- 2) kwota zaangażowania określona została uchwałą Walnego Zgromadzenia .

§ 18. Jeżeli posiadane przez Spółdzielnię środki funduszu udziałowego i zasobowego są większe od bieżących potrzeb związanych z działalnością Spółdzielni, to nadwyżki te są gromadzone na lokatach terminowych w bankach. Wolne środki finansowe mogą być również lokowane w fundusze inwestycyjne rynku pieniężnego.

§ 19. Fundusz zasobów mieszkaniowych powstaje z równowartości przyjętych do eksploatacji budynków mieszkalnych otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie w tej części która nie jest finansowana wkładami.

§ 20. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych powstaje z wpłat gotówkowych wnoszonych przez członków na poczet wkładów mieszkaniowych i budowlanych wymaganych dla ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu.

§ 21. Fundusz wkładów zaliczkowych powstaje z wpłaty wkładów członkowskich oczekujących na ustanowienie odrębnej własności lokali nabytych w drodze przetargu.

§ 22. Szczegółowe zasady tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 23. Szczegółowe zasady tworzenia i dysponowania środkami funduszu świadczeń socjalnych określa regulamin korzystania z Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych uchwalony przez Zarząd Spółdzielni.

IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 24. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym Regulaminie zastosowanie mają odpowiednie postanowienia Statutu Spółdzielni oraz przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i innych ustaw, regulujących materię objętą tym Regulaminem.

§ 25. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.01. 2008r. uchwałą nr 1 /V/2008, z mocą obowiązującą od 01.01.2008 r.