

Teks jednolity - uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą RN nr 26/U/7/2022 z dn.13.07.2022

REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „KOLEJARZ”

Rozdział I. Podstawa prawna

§ 1

Działalność finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” określona jest w:

1. Ustawie z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze, z późn. zm.,
2. Ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, z późn. zm.,
3. Ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, z późn. zm.,
4. Ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, z późn. zm.,
5. Statucie SM „Kolejarz”,
6. regulaminach wewnętrznych SM „Kolejarz”.

Rozdział II. Postanowienia ogólne

§2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.

Działalność Spółdzielni finansowana jest:

- 1.1. funduszami tworzonymi w spółdzielni,
- 1.2. przychodami ze świadczonych usług,
- 1.3. innymi środkami finansowymi.

2. Zakres przedmiotowy działalności spółdzielni określa Statut SM „Kolejarz”.

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.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i działalność gospodarczą na podstawie planów finansowo – gospodarczych określających wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i źródła finansowania nakładów.

2. Uchwalenie rocznych planów finansowo – gospodarczych należy do właściwości Rady Nadzorczej.

§ 4

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w ustawie o rachunkowości. Spółdzielnia sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Formę i sposób ewidencji księgowej określają przyjęte przez Zarząd Spółdzielni zasady (polityka) 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 i opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu, wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem walnego zgromadzenia w celu umożliwienia członkom spółdzielni zapoznania 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

§ 5

1. Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni stanowią:
 - 1.1. wartości niematerialne i prawne,
 - 1.2. 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 według przepisów powszechnie obowiązujących.
4. Środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne nie zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych podlegają amortyzacji. Amortyzacja obciąża koszty działalności podstawowej Spółdzielni.
5. Odpisów amortyzacyjnych nie dokonuje się od budynków , lokali, budowli i urządzeń zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych. Umorzenie tych środków trwałych pomniejsza fundusze je finansujące.
6. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:
 - 6.1. budynki mieszkalne bez lokali użytkowych,

6.2. obiekty infrastruktury technicznej: dojazdy, chodniki, ogrodzenia, place zabaw, boiska, śmietniki, które są funkcyjnie związane z użytkowaniem budynków mieszkalnych,

6.3. prawo wieczystego użytkowania gruntu.

7. Obiekty wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych sfinansowane zostały z funduszu zasobowego oraz wkładów budowlanych.

8. Wartość początkowa środków trwałych i dotychczas dokonane odpisy umorzeniowe na podstawie art. 31 ustawy o rachunkowość oraz art. 15 ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych mogą ulegać aktualizacji wyceny.

Rozdział IV. Tworzenie funduszy zasadniczych i celowych oraz ich wydatkowanie

§ 6

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

1. fundusz udziałowy,
2. fundusz zasobowy,
3. fundusz wkładów budowlanych,
4. fundusz remontowy,
5. fundusz aktualizacji aktywów i pasywów.

Fundusz udziałowy

§ 7

1. Fundusz udziałowy tworzony jest z wpłat udziałów przez członków Spółdzielni. Środki funduszu udziałowego służą do finansowania bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni.

2. Wysokość udziału określa Statut Spółdzielni.

3. Fundusz udziałowy zmniejsz się z tytułu :

- 3.1. wypłaty udziałów byłym członkom,
- 3.2. przeznaczenia funduszu na pokrycie straty bilansowej, w części przekraczającej fundusz zasobowy
- 3.3. przedawnionych udziałów.

Fundusz zasobowy

§ 8

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

- 1.1. wartości nieodpłatnie otrzymanych zasobów,

- 1.2. wartości prawa wieczystego użytkowania gruntów, prawa własności nieruchomości i wartości udziałów w prawie własności nieruchomości,
 - 1.3. aktualizacji wartości środków trwałych według powszechnie obowiązujących przepisów,
 - 1.4. umorzenia zasobów z tytułu zmiany praw do lokali,
 - 1.5. inne źródła określone odrębnymi przepisami i postanowieniami regulaminów.
2. Fundusz zasobowy w środkach trwałych pomniejsza się z następujących tytułów:
- 2.1. wartości lokali dla których ustanowiono własność odrębną w części sfinansowanej funduszem zasobowym,
 - 2.2. nieodpłatnego przekazania zasobów na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 2.3. zmniejszenia wartości prawa wieczystego użytkowania gruntów w związku z ustanowieniem własności odrębnej, wartość gruntu wyliczona jest wielkością udziału w nieruchomości,
 - 2.4. inne określone odrębnymi przepisami i postanowieniami regulaminów.

§ 9

1. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych tworzony jest z następujących tytułów:
 - 1.1. wpłat wpisowego przez członków w wysokości określonej w Statucie,
 - 1.2. nadwyżki bilansowej, na podstawie uchwały Walnego zgromadzenia,
 - 1.3. wolnych środków powstałych w wyniku rozliczenia lokali,
 - 1.4. równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych oraz środków obrotowych sfinansowanych ze środków Spółdzielni lub otrzymanych nieodpłatnie,
 - 1.5. nadwyżki przychodów nad kosztami z tytułu zbycia zasobów,
 - 1.6. inne źródła określone odrębnymi przepisami i postanowieniami regulaminów.
2. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych pomniejsza się z następujących tytułów:
 - 2.1. pokrycie nakładów na inwestycje wstrzymane wg decyzji Rady Nadzorczej
 - 2.2. straty bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 2.3. inne wydatki według decyzji Rady Nadzorczej,
 - 2.4. inne określone odrębnymi przepisami i postanowieniami regulaminów.

Fundusz wkładów budowlanych

§ 10

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzony jest z następujących tytułów:
 - 1.1. wpłat wkładów budowlanych,
 - 1.2. waloryzacji wkładów budowlanych z tytułu aktualizacji zasobów,
 - 1.3. waloryzacji wkładów budowlanych z tytułu wygaśnięcia praw do lokali.

2. Fundusz wkładów budowlanych pomniejsza się z następujących tytułów:

2.1. wartości lokali dla których ustanowiono własność odrębną,

2.2. zwrotu wkładu w związku z wygaśnięciem praw do lokali.

3. Wielkość wymaganych wkładów budowlanych jakie są zobowiązani wnosić członkowie i osoby nie będące członkami oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów określone są w *Regulaminie rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania odrębnej własności lokali*.

Fundusz remontowy

§ 11

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.

3. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych dotyczy właścicieli lokali wyodrębnionych, osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali, najemców lokali oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego, które zobowiązane są do opłacania odszkodowania zgodnie ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

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

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

6. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

7. Wysokość odpisu na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza.

Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy powinna uwzględniać:

7.1. faktyczne potrzeby remontowe, które są określone w corocznych planach remontów uchwalanych przez Radę Nadzorczą, a wynikających z bieżących przeglądów budynków;

7.2. stan środków funduszu z roku poprzedniego;

8. Dokonuje się odpisów na remonty od lokali użytkowych o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu oraz własności odrębnej, znajdujących się w budynkach

mieszkalnych.

9.Odpis na fundusz remontowy od lokali użytkowych nie stanowi kosztów uzyskania przychodu.

Poniesione koszty remontów nieruchomości, w której znajduje się wyżej określony lokal stanowią koszty uzyskania przychodu tego lokalu proporcjonalnie do udziału lokalu użytkowego w części wspólnej nieruchomości.

§ 12

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

2. Funduszem remontowym nie finansuje się w szczególności:

2.1. remontów i napraw obciążających użytkowników i właścicieli lokali określonych w Statucie Spółdzielni w rozdziale III część L

2.2. remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.

§ 13

1. Zasady tworzenia i wykorzystania środków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych określa: *Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Raciborzu.*

2. Dla celów analiz i właściwej gospodarki funduszem prowadzi się ewidencje syntetyczną i analityczną w podziale na nieruchomości, zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni zakładowym planem kont.

3. Fundusz remontowy tworzony jest na podstawie Statutu Spółdzielni i wykazuje się w pasywach bilansu w grupie zobowiązań, jako fundusze specjalne (celowe).

Fundusz aktualizacji aktywów i pasywów

§ 14

Fundusz z aktualizacji środków trwałych służy do ewidencji zwiększeń i zmniejszeń funduszy z tytułu aktualizacji wyceny środków trwałych i ich umorzeń, waloryzacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz wolnych środków wynikających z rozliczenia wkładów z członkami i bankiem finansującym.

Rozdział V. Działalność Spółdzielni, ustalanie i rozliczanie wyniku finansowego

§ 15

1. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie ze statutem w zakresie:
 - 1.1. inwestycji mieszkaniowych i niemieszkaniowych;
 - 1.2. gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
 - 1.3. innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi (najem lokali użytkowych, dzierżawa, pozostała działalność operacyjna i finansowa).
2. Działalności wymienione w ust.1 pkt 1.1. - 1.2. prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków, osób nie będących członkami i właścicielami są rozliczane według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.

§ 16

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
 - 1.1. obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomościami;
 - 1.2. struktury organizacyjnej Spółdzielni zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą;
 - 1.3. planów rzeczowo – finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
 - 1.4. 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.

§ 17

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję księgową umożliwiającą ustalenie przychodów i kosztów odrębnie dla działalności GZM (gospodarka zasobami mieszkaniowymi) i pozostałej.

§ 18

1. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu zużycia i dostarczania:
 - 1.1. energii cieplnej (c.o. i c.w.u.),
 - 1.2. wody i odprowadzenia ścieków.
2. Wynik gospodarki mediami podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali – odbiorcami mediów. Wynik na koniec roku przenosi się na konto „207 – rozrachunki

z tytułu rozliczeń c.o. i c.w.”.

Różnice powstałe między 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).

Szczegółowe zasady rozliczeń energii cieplnej określa *Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do lokali mieszkalnych i przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczanej centralnie w budynkach wielolokalowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Raciborzu*, a w zakresie kosztów zużycia wody określa *Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Kolejarz” w Raciborzu*.

§ 19

1. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt. 44 uopodop. W grupie przychodów z działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi rozróżniamy.

1.1. 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 wynajmowania powierzchni na reklamy (ściany budynków, dachu, itp.;
- najem piwnic dodatkowych, suszarni, wózkowni, itp.;
- najem miejsc na dachach na anteny telefonii komórkowej, satelitarnej itp.;
- dzierżawa gruntów pod działalność usługową (dotyczy gruntu w obrębie wydzielonej nieruchomości);
- inne dotyczące części wspólnych nieruchomości.

1.2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni są to

- najem lokali użytkowych wraz z przynależną działką lub prawem użytkowania gruntu;
- najem wolnych pomieszczeń w budynkach mieszkalnych i administracyjnych;
- dzierżawa gruntów stanowiących mienie Spółdzielni;
- udostępnieniu ścian budynków i ogrodzeń oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących mienie spółdzielni z wyłączeniem budynków będących współwłasnością).

§ 20

1. Na wynik z działalność gospodarczej Spółdzielni składają się również:

- 1.1. wynik z pozostałej działalności operacyjnej;
- 1.2. wynik z operacji finansowych.
2. Do pozostałych kosztów operacyjnych Spółdzielnia zalicza między innymi:
 - 2.1. koszty sądowe i komornicze;
 - 2.2. odszkodowania wypłacone, kary (w oparciu o wyroki sądowe);
 - 2.3. zaniechane inwestycje;
 - 2.4. aktualizacja należności;
 - 2.5. wartość nieumorzona środków trwałych przy sprzedaży, likwidacji itp.;
 - 2.6. darowizny (nieodpłatnie przekazane środki trwałe, materiały itp.);
 - 2.7. odpisanie należności przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych.
3. Do pozostałych przychodów operacyjnych Spółdzielni zalicza się między innymi:
 - 3.1. zwrot kosztów sądowych i komorniczych;
 - 3.2. odszkodowania otrzymane;
 - 3.3. sprzedaż środków trwałych;
 - 3.4. otrzymane darowizny;
 - 3.5. inne przychody otrzymane sporadycznie;
 - 3.6. odpisanie zobowiązań przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych.
4. Wynik pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni. Zwolnieniu podlega dochód dotyczący zasobów mieszkaniowych zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt. 44 uopdop.
5. Przychody finansowe Spółdzielni stanowią w szczególności:
 - 5.1. otrzymane odsetki od lokatorów za nieterminowe wnoszenie opłat za lokale;
 - 5.2. otrzymane odsetki bankowe od oprocentowania rachunków bankowych;
 - 5.3. otrzymane odsetki z oprocentowania lokat bankowych;
 - 5.4. inne według art. 42 ust. 3 ustawy o rachunkowości.
6. Koszty finansowe Spółdzielni stanowią w szczególności:
 - 6.1. zapłacone odsetki dla dostawców za nieterminowe zapłaty faktur;
 - 6.2. odsetki budżetowe;
 - 6.3. 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 zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 44 uopdop.

§ 21

1. W wyniku z działalności gospodarczej Spółdzielni rozróżnia się także 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 niekorzystnych zjawisk pogodowych, kradzieży, itp..

§ 22

1. Wynik z działalności na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości Spółdzielni prezentowany jest w rachunku zysków i strat w pozycji analitycznej C.I. Nadwyżka ze znakiem „+”, niedobór ze znakiem „-”. W bilansie wynik z działalności na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości narastająco prezentowany jest jako rozliczenia międzyokresowe; nadwyżka w pasywach w pozycji IV.3, a niedobór w aktywach w pozycji Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe IV.2.

2. Klasyfikacja przychodów i kosztów do celów podatku dochodowego od osób prawnych jest dokonywana na podstawie Ustawy z 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem urzędowych wyjaśnień Ministra Finansów i Izb Skarbowych. Należny podatek dochodowy obciąża wynik z pozostałej działalności w danym roku obrachunkowym i księgowany jest pod datą 31 grudnia.

§ 23

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie na podstawie przepisów art. 38 Ustawy – Prawo Spółdzielcze i Statutu Spółdzielni.

Na sprawozdanie finansowe składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- bilans
- rachunek zysków i strat
- informacja dodatkowa.

§ 24

1. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia na podstawie Statutu Spółdzielni należy również podejmowanie uchwał w przedmiocie przeznaczenia nadwyżki bilansowej za dany rok obrotowy oraz sposobu pokrycia straty.

2. Zgodnie z art.90 Ustawy Prawo Spółdzielcze stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego i innych funduszy własnych spółdzielni według kolejności ustalonej przez statut.

Rozdział VI. Postanowienia końcowe

§ 25

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 2/2014 z dnia 18.02.2014 i obowiązuje od dnia 18.02.2014