

Uchwała nr 2/2021

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im, M. Reja w Łodzi z dnia 26 stycznia 2021 r.

w sprawie: uchwalenia „Regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja w Łodzi”

§ 1

1. Na podstawie § 37 ust. 1 pkt. 20 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwała „Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja w Łodzi”.
2. Traci moc dotychczasowy „Regulamin gospodarki finansowej”, uchwalony w dniu 18.10.2005 r. Uchwałą Rady Nadzorczej nr 25/2005.
Tekst jednolity Regulaminu stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała obowiązuje od dnia podjęcia.

Załącznik: *Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja w Łodzi.*

§ 3

W głosowaniu wzięło udział 10 członków Rady Nadzorczej

Uchwałę podjęto: jednogłośnie

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja
Małgorzata Stachowska

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja
Wojciech Nowicki

RADCA PRAWNY
Ło.M. 888
mgr Urszula Jużwin

REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ im. M.REJA

I) PODSTAWA PRAWNA

§ 1

1. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2017 r. poz. 1560 z późniejszymi zmianami)
3. Ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2017 r. poz. 2201 z późniejszymi zmianami)
4. Statut Spółdzielni

II) POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków.
2. Działalność Spółdzielni jest finansowana:
 - funduszami własnymi Spółdzielni,
 - wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi członków,
 - przychodami ze świadczonych usług,
 - innymi środkami finansowymi.
3. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie Członków.
4. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów rzeczowo-finansowych określających:
 - 1) cele i zadania rzeczowe,
 - 2) wielkość nakładów jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
 - 3) źródła finansowania nakładów.
2. Określenie szczegółowych zasad i trybu opracowania projektów planów należy do właściwości Zarządu, natomiast uchwalenie planów rzeczowo-finansowych należy do zakresu działania Rady Nadzorczej.

§ 4

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe i statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa dokumentacja zasad (polityka) rachunkowości zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo spółdzielcze.
3. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza. Roczne sprawozdania finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta (jeżeli było przez niego badane) wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 5

1. Zatwierdzenie rocznego sprawozdania finansowego, ustalenie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.
2. Wynik działalności operacyjnej i finansowej związany z gospodarką zasobami mieszkaniowymi zwiększa koszty lub przychody tej gospodarki. Pozostały wynik działalności operacyjnej i finansowe rozlicza się jako wynik finansowy Spółdzielni.

§ 6

1. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych przepisami powszechnie obowiązującymi.
2. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się na podstawie planu amortyzacji określającego stawki i kwoty rocznych odpisów dla poszczególnych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych. Zasada ta nie dotyczy zasobów mieszkaniowych.
3. Odpisy amortyzacyjne oraz koszty remontów środków trwałych – z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych – obciążają koszty działalności, której środki te służą.

§ 7

1. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zaliczamy:
 - 1) budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, w szczególności: dźwigi osobowe i towarowe, węzły cieplne, kotłownie, klatki schodowe, strychy, piwnice, komórki itp.
 - 2) pomieszczenia znajdujące się w budynkach mieszkalnych lub poza nimi, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych, tj.: budynki (pomieszczenia) administracji osiedlowej, hydroformie wolnostojące,
 - 3) urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się ww. budynki: zbiorniki, rurociągi i przewody sieci wodociągowo – kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej, sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne, budowle inżynierskie, budowle komunikacyjne (np.: drogi osiedlowe, ulice, chodniki), inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu,

- mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych (np. latarnie oświetleniowe, ogrodzenia),
- 4) grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntów, na których posadowione są budynki mieszkalne.
 2. Opłaty związane z wymienionymi w ustępie 1 budowlami (pomieszczeniami), obiektami i urządzeniami służące pokryciu kosztów, stanowią przychody i koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
 3. Obiekty wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych sfinansowane zostały ze środków zaciągniętego na ten cel kredytu obciążającego członków spółdzielni oraz wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Część umorzenia kredytu tworzy między innymi fundusz zasobowy w środkach trwałych.
 4. W myśl art. 16 c pkt 1 i 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych spółdzielcze zasoby mieszkaniowe nie podlegają amortyzacji. Natomiast na podstawie art. 6 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podlegają umorzeniu w ciężar funduszu, którymi zostały sfinansowane.
 5. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na odstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.
 6. Umowa o której mowa w ust. 5 może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.
 7. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako zawarcie umowy między spółdzielnią, a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.

§ 8

2. Koszty remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych są finansowe środkami funduszu remontowego tych zasobów.
3. Koszty konserwacji budynków mieszkalnych i urządzeń technicznych oraz obiektów infrastruktury technicznej bezpośrednio z nimi związanych są finansowane z opłat eksploatacyjnych osób, którym przysługują prawa do lokali.
4. Środki na inwestycje, które mają służyć potrzebom własnym spółdzielni, a w szczególności użytkownikom lokali, nie związane z lokalami mieszkalnymi pochodzą z środków funduszu zasobowego spółdzielni i są określane planem inwestycyjnym przez Radę Nadzorczą.

§ 9

Prawo do pożytków z majątku wspólnego spółdzielni i jej działalności przysługuje członkom spółdzielni. Zasady rozliczania tych pożytków oraz sposób ich wykorzystania określa Walne Zgromadzenie Członków.

§ 10

1. Zarząd Spółdzielni samodzielnie ustala podział środków na wynagrodzenia (płace podstawowe, dodatki, premie, nagrody itp.) stosownie do potrzeb swojej działalności w ramach uchwalanych przez Radę Nadzorczą planów rzeczowo-finansowych.

2. Regulamin wynagradzania ustala Zarząd uwzględniając postanowienia Kodeksu Pracy i innych powszechnie obowiązujących uregulowań prawnych w tym zakresie, a w zakresie dotyczącym Zarządu – Rada Nadzorcza.

III) DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI

§ 11

1. Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:
 - 1) gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM).
 - 2) gospodarczą nie związaną z GZM.
2. Spółdzielnia może prowadzić działalność w zakresie:
 - 1) inwestycji,
 - 2) społeczną i oświatowo-kulturalną,
 - 3) inną działalność dopuszczoną Statutem Spółdzielni.

§ 12

1. Działalność wymienioną w paragrafie 11 ust. 1 pkt 1 Spółdzielnia rozlicza pokrywając koszty osiąganymi przychodami na zasadzie działalności bez wynikowej. Nadwyżki przychodów nad kosztami i odwrotnie przechodzą jako rozliczenia międzyokresowe na następny rok.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
 - obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
 - struktury organizacyjnej Spółdzielni uchwalonej przez Radę Nadzorczą,
 - zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali – uchwalonych przez statutowo uprawniony organ Spółdzielni,
 - planów rzeczowo - finansowych.
3. Opłaty pobierane od użytkowników lokali – członków Spółdzielni mogą być niższe od kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi o nadwyżkę rozliczeń opłat z tytułu wykorzystania obiektów majątku wspólnego Spółdzielni.
4. Wymiar opłat za używanie lokali oraz rozliczenia kosztów gospodarki są dokonywane w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi, za wyjątkiem rozliczenia mediów (okres rozliczeniowy dla mediów przyjmuje się od 1 czerwca danego roku do 31 maja roku następnego). Jeśli jednak w ciągu roku następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów, w porównaniu do wcześniej zakładanych, to dokonywana jest korekta wymiaru opłat za używanie lokali.
5. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi na koniec roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
6. Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody ustala odrębny regulamin.

§ 13

1. Spółdzielnia prowadzi również działalność gospodarczą m.in.: w zakresie wynajmowania lokali użytkowych i wdzierżawiania gruntów.
2. Koszty tej działalności w całości są finansowane przychodami z zawartych umów, a wynik finansowy z tej działalności na koniec roku stanowi zysk lub stratę.
3. Dochód z pozostałej działalności spółdzielni jest opodatkowany podatkiem dochodowym od osób prawnych.

§ 14

1. Inwestycje Spółdzielni są prowadzone z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
 - zasad organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć, uchwalonych przez statutowo uprawniony organ Spółdzielni/Walne Zgromadzenie Członków,
 - zezwolenia na budowę uzyskanego zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - zasad rozliczania kosztów inwestycji uchwalonych przez statutowo uprawniony organ Spółdzielni.
2. Zasady organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych powinny rozstrzygać m. in.:
 - jakie mają być źródła finansowania kosztów przedsięwzięcia,
 - zasady organizacji obsługi inwestycyjnej,
 - zasady doboru partnerów Spółdzielni niezbędnych dla przygotowania i realizacji przedsięwzięcia.
3. Angażowanie środków własnych Spółdzielni na finansowanie kosztów inwestycji, które służyć mają potrzebom własnym Spółdzielni, jest możliwe tylko w formie pożyczki wewnętrznej, na podstawie decyzji Rady Nadzorczej określającej m. in. warunki pożyczki (termin spłaty, wysokość oprocentowania).

IV) FUNDUSZE

§ 15

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:
 - 1) udziałowy,
 - 2) zasobowy,
 - 3) wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 4) remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - 5) świadczeń socjalnych.
2. Tworzenie innych funduszy jest możliwe, jeżeli przewidują to przepisy ustawowe lub Statut Spółdzielni.

§ 16

Fundusz udziałowy tworzony jest z wpłat udziałów członkowskich do 9.09.2017 r. i jest przeznaczony na pokrycie ewentualnych strat bilansowych Spółdzielni. Dopuszcza się przejściowe wykorzystanie do 50% środków funduszu udziałowego na finansowanie bieżącej działalności Spółdzielni tylko w formie pożyczki wewnętrznej, na podstawie decyzji Rady Nadzorczej określającej jej warunki.

§ 17

1. Fundusz zasobowy powstaje z:

- 1) wpłat wpisowego wniesionych przez członków do dnia 09.09.2017 r.,
- 2) równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych – sfinansowane ze środków własnych Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
- 3) nadwyżek bilansowych Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków,
- 4) innych przychodów.

2. Fundusz zasobowy pomniejsza się o:

- 1) równowartość środków trwałych przekazanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię,
- 2) pokrycie straty bilansowe Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków.

3. Wolne środki funduszu zasobowego wykorzystywane są na zaspokojenie zapotrzebowania Spółdzielni na środki obrotowe.

4. Zaangażowanie środków funduszu zasobowego w finansowanie kosztów remontów lub utrzymania lokali objętych tytułem spółdzielczego prawa do lokalu jest możliwe tylko w formie pożyczki wewnętrznej, na podstawie decyzji Rady Nadzorczej określającej m. in. warunki pożyczki (termin spłaty, wysokość oprocentowania).

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

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

§ 18

1. Jeśli posiadane przez Spółdzielnię środki funduszu udziałowego i zasobowego są większe od bieżących potrzeb związanych z działalnością Spółdzielni, to nadwyżki te wykorzystywane są na:

- lokaty terminowe w bankach,
- zakup obligacji skarbu państwa,
- inne formy lokat kapitałowych.

2. O sposobie wykorzystania nadwyżek środków funduszu udziałowego i zasobowego decyduje Zarząd. Przychody Spółdzielni z oprocentowania lokat powiększają odpowiednie fundusze, których nadwyżki są wykorzystywane jako lokaty lub

stanowią przychody finansowe rozliczane w ramach przychodów rocznych GZM, zgodnie z ujęciem w sprawozdaniach finansowych.

§ 19

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych na mieszkania lokatorskie tworzony był z tytułu:
 - wkładów mieszkaniowych wniesionych przez członków,
 - waloryzacji wkładów w wyniku przeceny zasobów mieszkaniowych.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - przekazanie lokalu do dyspozycji Spółdzielni (zwrot wkładów mieszkaniowych, zaliczenia wkładu mieszkaniowego na poczet zaległych opłat – rozliczenie wkładu po przetargu),
 - przeniesienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności,
 - umorzenia środków trwałych sfinansowanych wkładami mieszkaniowymi oraz zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

§ 20

1. Fundusz wkładów budowlanych na mieszkania własnościowe tworzony był z tytułu:
 - wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni,
 - waloryzacji wkładów budowlanych w związku ze zdaniem lokalu Spółdzielni,
 - aktualizacji wartości środków trwałych.
2. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni (zwrot wkładów budowlanych, zaliczenie wkładu budowlanego na poczet zaległych opłat – rozliczenie wkładu po przetargu),
 - przeniesienie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
 - umorzenia środków trwałych finansowanych wkładami budowlanymi oraz zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

§ 21

Zasady tworzenia i dysponowania środkami funduszu świadczeń socjalnych określają odrębne przepisy.

V) POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 22

1. Spółdzielnia może tworzyć rezerwę na należności określone w art. 37 Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości /Dz. U. z 1994 r. Nr 121, poz. 591/. Rezerwy na te należności zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych. Decyzje o tworzeniu rezerwy na te należności podejmuje Zarząd Spółdzielni, uwzględniając rzeczywistą sytuację finansową dłużników i przewidywaną skuteczność postępowania egzekucyjnego.

2. Decyzje o uznaniu za nieściągalne od poszczególnych dłużników należności Spółdzielni, podejmuje Zarząd. Uznanie należności za nieściągalną jest równoznaczne z jej umorzeniem w ciężar utworzonej rezerwy, a jeżeli wielkość jej jest niższa od umorzonych należności to w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

§ 23

1. Regulamin niniejszy zatwierdzony został uchwałą Rady Nadzorczej nr **2/2021** z dnia **26 stycznia 2021 r.** z mocą obowiązującą od dnia podjęcia.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu przestaje obowiązywać Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja, uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 18 października 2005 r. Uchwałą nr 25/2005 roku, z późniejszymi zmianami.

Sekretarz Rady Nadzorczej

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja
.....
Małgorzata Stachowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Spółdzielni Mieszkaniowej im. Mikołaja Reja
.....
Wojciech Nowicki

RADCA PRAWNY
Łd M. 1888
mgr Urszula Juźwin