Załącznik do Uchwały Rady Nadzorczej nr 8/2019 z dnia 23.05.2019r.

REGULAMIN
GOSPODARKI FINANSOWEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
POŁUDNIE W LIPNIE

PODSTAWA PRAWNA

§ 1

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2017r. poz. 1560).
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013r. poz. 1222).
3. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych.
4. Ustawa z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości.
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Południe w Lipnie.
6. Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni Mieszkaniowej Południe w Lipnie.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Działalność Spółdzielni jest finansowana:
   1) funduszami tworzonymi w spółdzielni,
   2) przychodami ze świadczonych usług,
   3) innymi środkami finansowymi.
3. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczo – finansowych opracowanych przez Zarząd i uchwalonych przez Radę Nadzorczą, które obejmują:
   1) cele i zadania rzeczowe,
   2) wielkości nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
   3) źródła finansowania nakładów.

§ 4

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa Polityka rachunkowości zatwierdzana przez Zarząd Spółdzielni.
2. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
3. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem wykłada się w siedzibie 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.

FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

§ 5

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

1. fundusz udziałowy- utworzony przed 09.09.2017r.
2. fundusz zasobowy,
3. fundusz wkładów mieszkaniowych
4. fundusz wkładów budowlanych,
5. fundusz z aktualizacji wyceny,
6. fundusz remontowy.

§ 6

1. Fundusz udziałowy spółdzielni utworzony przed 09.09.2017r. z wpłat udziałów członkowskich, których wysokość jest określona w statucie spółdzielni.
2. Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:
   1) zwrotu udziałów byłym członkom w terminie 30 dni po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członkostwo ustało,
   2) pokrycia strat bilansowych spółdzielni.

§ 7

1. Fundusz zasobowy przeznaczony jest na finansowanie działalności statutowej.
2. Fundusz zasobowy nie podlega podziałowi między członków Spółdzielni do czasu likwidacji Spółdzielni.
3. Fundusz zasobowy tworzony jest z:
   1) wpisowego wnoszonego przez członków do dnia 08.09.2017r.,
   2) nadwyżek bilansowych Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,
   3) innych wpływów wg odrębnych przepisów i decyzji organów Spółdzielni.
4. Fundusz zasobowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:
   1) pokrycia straty bilansowej, w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,
   2) innych zmniejszeń.

§ 8

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych służy do ewidencji wkładów mieszkaniowych członków z lokatorskim prawem do lokalu.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:
   1) wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków,
   2) wpłaconych zaliczek na poczet wkładów mieszkaniowych.
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:
   1) zwrotu wkładów,
   2) przeniesienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania na prawo odrębnej własności.
   3) umorzenia lokalu,
   4) potrąceń i wszelkich rozliczeń z tytułu należności członka Spółdzielni.

4. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków, uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
5. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.
6. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu potrąconą o wszelkie zobowiązania w części przypadającej na ten lokal.

§ 9

1. Fundusz wkładów budowlanych służy do ewidencji wkładów budowlanych członków posiadających własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu.
2. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:
   1) wkładów budowlanych wnoszonych przez członków spółdzielni,
   2) spłaty kredytów.
3. Fundusz ulega zmniejszeniu z tytułu:
   1) zwrotu wkładów budowlanych,
   2) zaliczenie wkładu budowlanego na poczet wymaganych zobowiązań członka,
   3) uznania skutków zmniejszenia wartości lokali,
   4) naliczenie umorzenia,
   5) przeniesienia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu na prawo odrębnej własności.

§ 10

1. Fundusz z aktualizacji wyceny tworzony jest z różnicy między wartością netto środków trwałych po i przed aktualizacją ich wyceny na podstawie odrębnych przepisów.
2. Fundusz zmniejsza się z tytułu:
   1) trwałej utraty wartości środków trwałych,
   2) zmniejszeń z tytułu rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
   3) przekazaniem wolnych środków z przekształceń,
   4) inne zmniejszenia.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI

§ 11

Działalność statutowa Spółdzielni obejmuje:

1. Gospodarkę zasobami mieszkaniowymi.
2. Gospodarkę zasobami stanowiącymi mienie Spółdzielni.
3. Zarządzanie nieruchomościami.
4. Działalność inwestycyjną i modernizacyjną.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

§ 12

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi dotyczy ich eksploatacji, obejmuje lokale mieszkalne, użytkowe, garaże.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi finansowana jest z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali.
3. Działalność GZM dzieli się na:
   1) działalność podstawową, która jest zwolniona z opodatkowania,
   2) działalność podstawową pozostałą która jest opodatkowana,
   3) działalność operacyjną,
   4) działalność finansową.
4. Działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi określona została w „Regulaminie rozliczenia kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali , uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

Działalność inwestycyjna

§ 13

1. Działalność inwestycyjna obejmuje inwestycje mieszkaniowe, niemieszkaniowe, mienie spółdzielni.
2. Spółdzielnia może realizować inwestycje w celu sprzedaży mieszkań i lokali członkom spółdzielni.
3. Członek Spółdzielni docelowo finansuje inwestycje, tj. budowę lokalu mieszkalnego użytkowego , garażu ,przekazując równowartość przypadającego na dany lokal kosztu budowy na fundusz wkładów budowlanych lub mieszkaniowych.
4. Inwestycje prowadzone są w oparciu o plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni.
5. Źródłem finansowania inwestycji są środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyty i środki obrotowe Spółdzielni.
6. Spółdzielnia może w uzasadnionych przypadkach zaciągnąć kredyt w granicach określonych w uchwale Walnego Zgromadzenia o najwyższej sumie zobowiązań. Kredyt zaciągany przez Spółdzielnię zwracany jest przez członków, którzy w okresie realizacji inwestycji korzystali z tego kredytu. Po zakończeniu budowy inwestycja rozliczana jest i przekazywana na aktywa rzeczowe Spółdzielni lub na odrębny majątek właścicieli.

WYNIK FINANSOWY

§ 14

W celu ustalenia wyniku finansowego, Spółdzielnia na podstawie prowadzonej ewidencji sporządza:

1. wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
2. wynik z gospodarki mediami ,
3. wynik z podstawowej pozostałej działalności gospodarczej ,
4. wynik z działalności operacyjnej ,
5. wynik z operacji finansowych.

§ 15

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. Różnica zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest zwolniony z opodatkowania.
3. Wynik, jaki uzyskuje Spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości rozlicza się jako:
   1) nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, jako koszty zwiększające koszty roku następnego,
   2) nadwyżkę przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, jako przychody zwiększające przychody roku następnego.

§ 16

1. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu zużycia:
   1) energii cieplnej (c.o. i c.w.),
   2) wody i odprowadzenia ścieków,
   3) energii elektrycznej.
2. Wynik gospodarki mediami podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali – odbiorcami mediów. Wynik na koniec roku przenosi się do rozliczenia na rozliczenia przyszłych okresów kosztów bądź przychodów.
3. Różnice powstałe pomiędzy pobranymi zaliczkami a rzeczywistymi kosztami zużycia mediów podlegają rozliczeniu z użytkownikiem lokalu, w zależności od tego czy wykazują nadwyżkę opłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami czy nadwyżkę kosztów nad opłatami zaliczkowymi.
4. Szczegółowe zasady rozliczeń mediów określa „Regulamin rozliczania kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali".

§ 17

1. Wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest różnicą pomiędzy przychodami a kosztami z tej działalności. Otrzymane przychody z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającemu opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.
2. Na wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi mają wpływ pożytki i inne przychody , są to w szczególności :
   a) przychody z wynajmowania powierzchni na reklamy (ściany budynków, dachu, itp.),
   b) najem miejsc na dachu na anteny telefonii komórkowej, satelitarnej itp.,
   c) najem piwnic, lokali użytkowych, wolnych pomieszczeń itp.,
   d) dzierżawa gruntów,
   e) inne .
3. Ewidencję pożytków i innych przychodów prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości.
4. Pożytki i inne przychody Spółdzielni, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni (zysk brutto) i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającemu opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.
5. Wyniki uzyskane z pożytków i innych przychodów po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni podlegają podziałowi przez Walne Zgromadzenie.

6. Wynik z działalności operacyjnej i finansowej podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

§ 18

1. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie łącznie z zatwierdzeniem wyniku.
2. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów, stanowi nadwyżkę bilansową.
3. Nadwyżkę bilansową podlegającą podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia przeznacza się w szczególności na:
   a) pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
   b) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
   c) zwiększenie funduszu zasobowego.
4. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się z funduszy w następującej kolejności: z funduszu zasobowego, z funduszu udziałowego, z funduszu remontowego. Pokrycie straty każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

Postanowienia końcowe

§ 19

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej **nr 8/2019 z dnia 23.05.2019r.**

Sekretarz Rady Nadzorczej **Przewodnicząca Rady Nadzorczej**

Dorota Kwiatkowska

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
POŁUDNIE
87-600 Lipno, ul. Nieszawska 2A

Barbara Małkiewicz