

UCHWAŁA Nr 9/ 2021

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Mszczonowska” z dnia 18. 11.2021 r.
w sprawie uchwalenia Regulaminu Gospodarki Finansowej Spółdzielni
Mieszkaniowej „Mszczonowska”.

Na podstawie § 85 ust.1 pkt. 10 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza postanawia
co następuje :

§ 1

Uchwała Regulamin Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Mszczonowska”.

§ 2

Z dniem 01.01.2022 r. tracą moc „Zasady rozliczania kosztów gospodarki lokalami i
ustalania wysokości opłat za używanie lokali” zatwierdzone Uchwałą Nr 31/96 Rady
Nadzorczej S.M. „Mszczonowska” z dnia 25 listopada 1996 r.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2022 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Marian Filipski

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

mgr Jarosław Rygiel

REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MSZCZONOWSKA”

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

Działalność finansowa SM „Mszczonowska” określona jest w:

1. Ustawie z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 648 z późn. zm.),
2. Ustawie z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 1208),
3. Ustawie z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 217),
4. Ustawie z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 1800),
5. Ustawie z dnia 4 marca 1994r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 746 z późn. zm.),
6. Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Mszczonowska”
7. Regulaminach wewnętrznych SM „Mszczonowska”.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność w oparciu o obowiązujące przepisy prawa na zasadach rachunku ekonomicznego w interesie swoich członków.

Działalność Spółdzielni jest finansowana:

- 1.) funduszami tworzonymi w spółdzielni,
 - 2.) przychodami ze świadczonych usług,
 - 3.) innymi środkami finansowymi.
2. Zakres przedmiotowy działalności spółdzielni określa Statut SM „Mszczonowska”

3. Bieżąca działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi, decyzje w tym zakresie podejmuje Walne Zgromadzenie.

4. Spółdzielnia jest jedną nieruchomością wielobudynkową na podstawie decyzji Walnego Zgromadzenia z roku 2003.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i działalność gospodarczą na podstawie planów gospodarczo – finansowych określających:

- 1.) cele i zadania rzeczowe,
- 2.) wielkości nakładów, na realizację celów i zadań rzeczowych,
- 3.) źródła finansowania nakładów.

2. Uchwalanie planów gospodarczo – finansowych i wysokości opłat za użytkowanie lokali dla :

1. członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są oni obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu,
 2. osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, one obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, bez opłat związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię,
 - 3.) Członków spółdzielni będących właścicielami lokali, są oni obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu,
- 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 prawa.
Formę i sposób ewidencji księgowej określają przyjęte przez Zarząd Spółdzielni zasady (polityki) prowadzenia rachunkowości w Spółdzielni.
2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu przez audytora - biegłego rewidenta.
3. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego dokonuje Rada Nadzorcza.
4. Roczne sprawozdanie finansowym i opinią biegłego rewidenta wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu zapoznania się z nim osób zainteresowanych.
5. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni zatwierdza Walne Zgromadzenie.

III. Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni

§ 5

1. Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni stanowią:
 - 1.) wartości niematerialne i prawne,
 - 2.) grunty własne,
 - 3.) 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 nie zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz wartości niematerialne i prawne podlegają amortyzacji. Amortyzacja obciąża koszty działalności operacyjnej Spółdzielni.
6. Umorzenie środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych pomniejsza odpowiednio fundusze finansujące wartość tych środków trwałych:

- 1.) fundusz zasobów mieszkaniowych,
 - 2.) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 3.) fundusz wkładów budowlanych.
7. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:
- 1.) budynki mieszkalne,
 - 2.) budynki użytkowe,
 - 3.) obiekty infrastruktury technicznej,
 - 4.) grunty.

IV. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI.

§ 6

1. Spółdzielnia prowadzi wspólną działalność gospodarczą w interesie swoich członków:

- 1.) Statut określa rodzaje prowadzonej działalności. Działalność statutowa polegająca na zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin nie jest działalnością gospodarczą. Na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnia prowadzi działalność obejmującą eksploatację i utrzymanie nieruchomości. Szczegółowe zasady określa regulamin GZM,
- 2.) Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą na zasadach określonych w odrębnych przepisach i Statucie.

Działalność gospodarczą jaką prowadzi spółdzielnia to między innymi: działalność polegająca na najmie lokali mieszkalnych, użytkowych, najmie miejsc postojowych w garażu, najmie miejsc postojowych na parkingach 1,2,3 i najmie innych pomieszczeń, a także prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia z roku 2007.

3. Spółdzielnia ustala wynik:

- 1.) na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości z godnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych, który powstaje jako różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Wynik na eksploatacji

- i utrzymaniu nieruchomości zwiększa odpowiednio przychody lub koszty w roku następnym,
- 2.) na działalności gospodarczej, na działalności finansowej, na pozostałej działalności operacyjnej,
 - 3.) sposób podziału zysku lub straty bilansowej należą do kompetencji Walnego Zgromadzenia.
 - 4.) dochód spółdzielni podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, z tym że dochód uzyskany z gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest zwolniony z opodatkowania pod warunkiem przeznaczenia go na cele związane z utrzymaniem tych zasobów.
 - 5.) Spółdzielnia do ustalania dochodu zwolnionego z podatku dochodowego stosuje art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, oraz interpretację ogólną Ministra Finansów z 5 marca 2008 r.nr DD6/8213/11/KWW/07/MB7/82.

V. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

§ 7

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1.) fundusz udziałowy,
- 2.) fundusz zasobowy,
- 3.) fundusz wkładów mieszkaniowych,
- 4.) fundusz wkładów budowlanych,
- 5.) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
- 6.) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

§ 8

Fundusz udziałowy

1. Fundusz udziałowy tworzony jest z wpłat udziałów członkowskich.
2. Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:
 - 1.) zwrotu udziału byłym członkom w terminie ustalonym w Statucie Spółdzielni,

- 2.) przeznaczeniu funduszu na pokrycie straty bilansowej, w części przekraczającej fundusz zasobowy,
- 3.) przedawnienie udziałów.

§ 9

Fundusz zasobowy

1. Fundusz zasobowy tworzy się z następujących tytułów:
 - 1.) wpłat wpisowego wniesionych przez członków do dnia 09.09.2017r.,
 - 2.) równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych,
 - 3.) wolnych środków powstałych z przekształcenia prawa lokatorskiego na własnościowe,
 - 4.) z nadwyżki bilansowej Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,
 - 5.) równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych sfinansowanych innymi funduszami lub otrzymanych nieodpłatnie,
 - 6.) zwrotem z innych funduszy,
 - 7.) innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.
2. Fundusz zasobowy zmniejsza się o:
 - 1.) straty bilansowe Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,
 - 2.) umorzenie środków trwałych sfinansowanych innymi funduszami,
 - 3.) przeniesieniem wolnych środków na inne fundusze,
 - 4.) inne określone odrębnymi przepisami (m.in. Uchwałą Walnego Zgromadzenia).

§ 10

Fundusz wkładów mieszkaniowych

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:
 - 1.) wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków,
 - 2.) waloryzacji wkładów mieszkaniowych w wyniku przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych,
 - 3.) waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokali.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:

- 1.) wypłaty zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokali według wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa,
- 2.) wkładu mieszkaniowego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa lokatorskiego na prawo odrębnej własności lokalu,
- 3.) umorzenia wkładów zasobów mieszkaniowych,
- 4.) zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny,
- 5.) wypłaty osobie uprawnionej rynkowej wartości lokalu,
- 6.) zaliczenia wkładu mieszkaniowego członka na poczet wymagalnych zobowiązań.

§ 11

Fundusz wkładów budowlanych

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:
 - 1.) wpłat wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni,
 - 2.) waloryzacji wkładów budowlanych z tytułu przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych,
 - 3.) waloryzacji wkładów budowlanych w związku z wygaśnięciem praw do lokali (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni).
3. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - 1.) wypłaty zwaloryzowanych wkładów według wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa w związku z wygaśnięciem spółdzielczych własnościowych praw do lokali (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni),
 - 2.) przeniesienia wkładu budowlanego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa własnościowego na prawo odrębnej własności lokalu,
 - 3.) umorzenia wkładów zasobów budowlanych,
 - 4.) zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

§ 12

Fundusz remontowy na remonty zasobów mieszkaniowych

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów remontowych.
2. Źródła zwiększenia funduszu:

- 1.) odpis w ciężar eksploatacji podstawowej. Obowiązek świadczenia na Fundusz Remontowy dotyczy członków Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu i osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali. Wysokość odpisu na fundusz na remonty uchwała Rada Nadzorcza w oparciu o roczny plan rzeczowo - finansowy remontów
 - 2.) odpis wolnych środków w ciężar kosztów utrzymania nieruchomości ustalony przez Radę Nadzorczą,
 - 3.) wysokość odpisów na fundusz na remonty powinna uwzględniać faktyczne potrzeby remontowe, które są określone w corocznych planach rzeczowo - finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
 - 4.) wyniku finansowego.
3. Podstawowe wykorzystanie funduszu:
- 1.) remonty zasobów mieszkaniowych,
 - 2.) wymianę dźwigów i robót towarzyszących.
4. Fundusz remontowy to pula środków zbieranych przez wspólnoty mieszkaniowe i spółdzielnie mieszkaniowe na remonty nieruchomości. Fundusz remontowy może być przeznaczony wyłącznie na ten cel i musi zostać rozliczony z poniesionych wydatków.
5. Celem tworzenia funduszu na remonty jest zabezpieczenie środków finansowych na pokrycie kosztów remontów do których jest zobowiązana spółdzielnia i utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym.
6. Środki funduszu remontowego mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie remontów zasobów mieszkaniowych.
7. Różnica między wpływami a wydatkami z funduszu na remonty nieruchomości przenoszona jest na rok następny.

§ 13

Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych

1. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony jest z:
- 1.) odpisu w ciężar kosztów,
 - 2.) odsetek od środków na rachunku bankowym funduszu,

- 3.) odsetek od pożyczek udzielonych pracownikom,
 - 4.) innych wpływów.
2. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych jest wydatkowany na:
- 1.) dofinansowanie do wypoczynku dla pracowników,
 - 2.) pomoc dla pracowników znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej,
 - 3.) pożyczki dla pracowników na remonty mieszkań,
 - 4.) pomoc finansową dla pracowników, emerytów i rencistów w okresie okołoświątecznym,
 - 5.) inne wydatki określone w regulaminie zakładowym funduszem świadczeń socjalnych.
3. Zasady tworzenia i wydatkowania środków Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych określa ustawa oraz „Regulamin gospodarowania środkami Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych” z dnia 16.05.2018r.

VI. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA

§ 14

1. Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną.
2. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna jest finansowana przez:
 - 1.) Członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
 - 2.) Wynikiem finansowy na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 3.) Odpłatnością za zajęcia i inne usługi wykonywane przez tę działalność a świadczone na rzecz pozostałych osób niż wymienione w pkt 2 ust.1.
3. Podstawowe wykorzystanie:
 - 1.) Utrzymanie pomieszczeń przeznaczonych na tę działalność,
 - 2.) Utrzymanie obsługi tej działalności,
 - 3.) Prowadzenie bieżącej działalności klubu w tym: zajęć nieodpłatnych dla seniorów,
 - 4.) Organizowanie działalności oświatowej i kulturalnej,
 - 5.) Prowadzenie innych zajęć na które będzie zapotrzebowanie a ich działania będą się mieścić w zakresie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

VII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 9/2021 z dnia 18.11.2021r. i obowiązuje od dnia 01.01.2022r.
2. Z dniem 01.01.2022r. traci moc regulamin gospodarki finansowe Spółdzielni Mieszkaniowej „Mszczonowska” zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 31/1996 z dnia 25.11.1996r.