

Załącznik do uchwały Rady Nadzorczej Nr 4/2009 z dnia 25.02.2009 r.

REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ SŁUPSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „CZYN” W SŁUPSKU

Podstawę prawną regulaminu stanowi:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 roku - Prawo spółdzielcze /tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 188, poz.1848 z późn. zmianami/
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych / tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 119, poz.1116 z późn. zmianami/
3. Ustawa z dnia 29.09.1994 roku o rachunkowości /tekst jednolity Dz.U z 2002 r. nr 76, poz. 694 z późn. zmianami/.
4. Ustawy regulujące tematykę podatków, w tym w szczególności : podatku dochodowego od osób prawnych, podatku od towarów i usług i podatku od nieruchomości.
5. Statut Słupskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Czyn”.
6. Przyjęte do stosowania w Spółdzielni zasady rachunkowości.

I Postanowienia ogólne

§ 1

1. Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie określonym w statucie, na zasadach rachunku ekonomicznego z zachowaniem korzyści członków Spółdzielni.
2. Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, mienie jej członków i mienie współwłaścicieli nieruchomości.
3. Spółdzielnia prowadzi również inną działalność przewidzianą w statucie:
 - a/ zarządza nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia, mienia jej członków lub mienia współwłasności nieruchomości,
 - b/ społeczną, oświatową i kulturalną,
 - c/ inwestycyjną.

§ 2

1. Nieruchomością jest ustanowiona na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni jednostka ewidencyjna stanowiąca przedmiot ustanowienia odrębnej własności wszystkich lokali. Nieruchomością jest również jednostka ewidencyjna będąca wyłączną własnością Spółdzielni. Nieruchomość obejmuje grunty użytkowane na zasadzie własności lub prawa wieczystego użytkowania oraz znajdujące się w obrębie tych gruntów budynki mieszkalne i niemieszkalne wraz z dźwigami i infrastrukturą towarzyszącą budownictwu mieszkaniowemu, do której należą: sieci rozprawdzające wraz z urządzeniami, obiektami i przyłączami do budynków oraz urządzenia i zagospodarowanie terenu jak drogi, dojazdy, zieleń , mała architektura i inne obiekty znajdujące się w obrębie nieruchomości.
2. W zależności od przeznaczenia posadowionych w nieruchomości budynków rozróżniamy **nieruchomości**:
 - a/ mieszkalne - zabudowane budynkami mieszkalnymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą,

b/ niemieszkalne – zabudowane budynkami użytkowymi lub garażami, drogami, chodnikami, parkingami i inne.

c/ każda nieruchomość oznaczona jest przez Spółdzielnię odrębnym numerem identyfikacyjnym, który jest stosowany przy identyfikowaniu nieruchomości w dokumentach związanych z zarządzaniem tą nieruchomością (faktury, rozliczenia plany itp.).

3. Przez zarządzanie nieruchomościami rozumie się podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki najekonomiczniejszej nieruchomości oraz bezpieczeństwa i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania.

§ 3

1. Pod pojęciem zasobów mieszkaniowych należy rozumieć:

a/ znajdujące się w budynkach mieszkalnych:

- lokale mieszkalne wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami,
- wyposażenie techniczne, jak np. dźwigi osobowe, aparaty do wymiany ciepła, kotłownie, hydrofornie,
- pomieszczenia przeznaczone do wspólnego korzystania jak: klatki schodowe, strychy, piwnice, komórki, suszarnie, pralnie,
- garaże.

b/ garaże znajdujące się poza budynkiem mieszkalnym dla których ustanowiono własnościowe prawo do lokalu lub stanowiące własność odrębną.

c/ pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych tj. budynki administracji osiedlowej, kotłownie, hydrofornie.

d/ urządzenia służące w/w budynkom i pomieszczeniom oraz uzbrojenie terenów na których znajdują się wymienione wyżej budynki:

- rurociągi i przewody sieci wodociągowo- kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej, sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne,
- budowle inżynieryjne,
- stacje transformatorowe,
- budowle komunikacyjne, takie jak: drogi osiedlowe, ulice, chodniki,
- inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, parkingi, trawniki, kontenery na śmieci i inne mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości.

e/ drogi, chodniki, parkingi służące mieszkańcom, położone poza obrębem nieruchomości

zabudowanych budynkami, które nie są wykorzystywane w działalności gospodarczej prowadzonej przez Spółdzielnię.

2. Pod pojęciem zasobów niemieszkaniowych należy rozumieć zasoby nie stanowiące zasobów mieszkaniowych.

II. Ogólne zasady prowadzenia gospodarki finansowej Spółdzielni

§ 4

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe na podstawie ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U z 2002 r. nr 76, poz. 694 z późn. zmianami).
2. Szczegółowe zasady prowadzenia rachunkowości Spółdzielni ustala Zarząd w uchwale określającej przyjęte do stosowania zasady prowadzenia rachunkowości, w tym zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych, założowy plan kont, metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego.
3. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości, ustawą prawo spółdzielcze oraz statutem Spółdzielni.
4. Rokiem obrotowym w Spółdzielni jest rok kalendarzowy.
5. Rozliczanie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości odbywa się w roku obrotowym, z wyłączeniem rozliczeń kosztów zużycia i wytwarzania ciepła oraz zużycia wody, które mogą być rozliczane w innych okresach określonych odrębnymi regulaminami.
6. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:
 - a/ ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
 - b/ ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego.

III. Źródła finansowania działalności prowadzonej przez Spółdzielnię

§ 5

1. Działalność Spółdzielni polegająca na zarządzaniu nieruchomościami jest finansowana środkami stanowiącymi przychody z:
 - a/ opłat za używanie lokali wnoszonych przez ich użytkowników,
 - b/ najmu lokali i wdzierżawiania nieruchomości,
 - c/ wpłat na fundusz remontowy tworzony na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - d/ gospodarki finansowej,
 - e/ pozostałych przychodów operacyjnych.
2. Zarządzanie przez Spółdzielnię nieruchomościami stanowiącymi zasoby mieszkaniowe oraz do których prawo przysługuje innym osobom niż Spółdzielnia jest oparte na zasadzie

samowystarczalności finansowej, a więc wszelkie koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości lub budynków i koszty związane z korzystaniem przez nieruchomość z mienia stanowiącego wyłączną własność Spółdzielni, muszą znajdować źródło pokrycia w opłatach wnoszonych przez użytkowników lokali w tych nieruchomościach lub budynkach.

3. System opłat pobieranych od użytkowników lokali posiadających prawo spółdzielcze lub prawo własności do lokali ma charakter cen kalkulowanych, czyli opłata musi się równać kosztom ponoszonym przez Spółdzielnię.
4. Pozostałe opłaty pobierane za użytkowanie składników majątkowych Spółdzielni mają charakter cen umownych.
5. Rozliczanie kosztów i ustalanie opłat pobieranych od użytkowników lokali odbywa się w ramach podstawowych grup rozliczeń:
 - a/ eksploatacja i utrzymanie nieruchomości /gospodarka zasobami mieszkaniowymi/
 - b/ dostawa energii cieplnej na ogrzewanie lokali /gospodarka ciepła/.
6. Poszczególne rodzaje kosztów i przychodów mogą być rozliczane na podstawie regulaminów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni:
 - a/ odrębnie dla każdej nieruchomości
 - b/ odrębnie dla każdego budynku,
 - c/ jednolicie dla całości zasobów mieszkaniowych Spółdzielni,
 - d/ w inny sposób określony w regulaminie.
7. Koszty modernizacji budynków, budowli i urządzeń technicznych zasobów mieszkaniowych (jeśli źródła ich finansowania nie stanowi fundusz remontowy) są finansowane:
 - a/ w części przypadającej na lokale użytkowane na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu - uzupełniającymi wpłatami właścicieli praw na wkłady mieszkaniowe lub budowlane,
 - b/ w części przypadającej na lokale dla których ustanowiono odrębną własność - wpłatami właścicieli tych lokali.
8. Koszty modernizacji budynków, budowli i urządzeń technicznych zasobów będących własnością Spółdzielni, z którymi nie są związane prawa spółdzielcze innych osób, zwiększają wartość początkową środków trwałych.
9. Koszty modernizacji lokali użytkowanych na podstawie własnościowego prawa do lokalu użytkowego, są finansowane w części przypadającej na lokal, uzupełniającymi wpłatami właścicieli praw na wkłady budowlane.
10. Koszty modernizacji lokali użytkowanych na podstawie prawa odrębnej własności do lokalu użytkowego, są finansowane w części przypadającej na lokal, uzupełniającymi wpłatami właścicieli praw.
11. Remonty zasobów w części dotyczącej zasobów mieszkaniowych finansowane są ze środków funduszu remontowego, w pozostałej części w ciężar kosztów utrzymania zasobów. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali i spółdzielczych własnościowych praw do lokali nie będących

członkami Spółdzielni, najemców oraz użytkowników lokali bez tytułu prawnego.

12. Zarząd Spółdzielni może podjąć decyzję o rozliczeniu kosztów remontów zasobów niemieszkaniowych w okresie dłuższym niż rok obrotowy.
13. Zaangażowanie środków własnych Spółdzielni na finansowanie inwestycji polegających na budowie lokali mieszkalnych lub innych lokali czy obiektów dla członków Spółdzielni, na sprzedaż lub wynajem wymaga zgody Rady Nadzorczej.
14. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po opracowaniu założeń organizacyjno - finansowych i uchwaleniu przez Radę Nadzorczą planu rzeczowo - finansowego inwestycji mieszkaniowych oraz regulaminu rozliczania kosztów budowy.
15. Źródłem finansowania działalności Spółdzielni są również:
 - a/ fundusze własne Spółdzielni,
 - b/ fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - c/ inne środki finansowe.
16. W celu sfinansowania kosztów przedsięwzięć związanych z gospodarką zasobami należącymi do Spółdzielni, Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 6

1. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna jest finansowana przychodami z:
 - a/ opłat wnoszonych przez członków Spółdzielni,
 - b/ prowadzonej odpłatnie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - c/ innych przedsięwzięć prowadzonych przez jednostkę organizacyjną Spółdzielni powołaną do prowadzenia tej działalności,
 - d/ wynajmowania pomieszczeń służących prowadzeniu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - e/ działalności gospodarczej prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej obciążane są wydatkami:
 - a/ związanymi z prowadzeniem bieżącej działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - b/ na organizacje imprez integracyjnych i okolicznościowych dla mieszkańców,
 - c/ związanymi z prowadzeniem działalności określonej w ust. 1 pkt c
 - d/ na pokrycie kosztów utrzymania lokali służących prowadzeniu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - e/ na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości w której znajdują się lokale służące prowadzeniu tej działalności, w proporcji wynikającej z udziału powierzchni tych lokali w nieruchomości wspólnej,
 - f/ na zakup i konserwację wyposażenia i materiałów służących prowadzeniu działalności tej jednostki organizacyjnej,
 - g/ związanymi z zatrudnieniem pracowników prowadzących działalność jednostki,
 - h/ na utrzymanie i wyposażenie placów zabaw, obiektów służących kulturze fizycznej i rekreacji,

i/ inne wydatki związane z funkcjonowaniem jednostki.

IV. Zarządzanie nieruchomościami

§ 7

1. Zarządzanie nieruchomościami jest prowadzone z uwzględnieniem wymagań dotyczących:
 - a/ obowiązków Spółdzielni jako właściciela, współwłaściciela i zarządcy nieruchomości,
 - b/ struktury organizacyjnej Spółdzielni,
 - c/ planów rzeczowo - finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
 - d/ zasad rozliczania kosztów i ustalania opłat za używanie lokali.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję przychodów oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości., a w przypadku mediów odrębne ewidencje dla każdego budynku.
3. W nieruchomościach, w których poza zasobami mieszkaniowymi znajdują się zasoby niemieszkaniowe, prowadzona ewidencja umożliwia ustalenie części kosztów odnoszącej się do każdego z rodzaju zasobów.

§ 8

1. Przychodami pochodzącymi z gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:
 - a/ opłaty wnoszone przez użytkowników lokali mieszkalnych, garaży, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania typu: suszarnia, pralnia, klatka schodowa itp.
 - b/ opłaty wnoszone na fundusz remontowy,
 - c/ opłaty wnoszone przez właścicieli praw do garaży,
 - d/ przychody finansowe związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi,
 - e/ pozostałe przychody operacyjne związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.
2. Kosztami utrzymania zasobów mieszkaniowych są koszty eksploatacji i utrzymania:
 - a/ lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi, garaży
 - b/ pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania, takich jak: klatki schodowe, strychy, piwnice, komórki, suszarnie, pralnie itp.
 - c/ wyposażenia technicznego, takiego jak np. dźwigi osobowe, aparaty do wymiany ciepła, kotłownie, hydrofornie,
 - d/ pomieszczeń znajdujących się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związanych z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych tj. budynki administracji osiedlowej, kotłownie, hydrofornie - w części przypadającej na lokale i pomieszczenia stanowiące zasoby mieszkaniowe,
 - e/ urządzenia i uzbrojenie terenów na których znajdują się budynki mieszkalne i garaże:
 - rurociągi i przewody sieci wodociągowo- kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej, sieci elektroenergetyczne
 - i telekomunikacyjne,
 - budowle inżynierskie,
 - stacje transformatorowe,
 - budowle komunikacyjne, takie jak: drogi osiedlowe, ulice, chodniki,
 - inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, latarnie oświetleniowe,
 - ogrodzenia, parkingi, trawniki, kontenery na śmieci i inne mające wpływ na prawidłowe

funkcjonowanie nieruchomości - w części przypadającej na lokale i pomieszczenia stanowiące zasoby mieszkaniowe.

f/ koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiącej majątek Spółdzielni, a przeznaczonej do wspólnego korzystania przez inne nieruchomości mieszkalne i niemieszkalne,

g/ koszty pośrednie zarządzania nieruchomościami oraz ogólne zarządu - w części przypadającej na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,

h/ koszty finansowe związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi,

i/ pozostałe koszty operacyjne związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

3. Koszty utrzymania i wytwarzania ciepła w kotłowni stanowiącej mienie Spółdzielni, a produkującej ciepło wyłącznie na potrzeby nieruchomości znajdujących się w zarządzie Spółdzielni, ponoszą użytkownicy lokali w nieruchomościach dla których jest dostarczany czynnik grzewczy z tej kotłowni, w formie opłat wnoszonych na pokrycie kosztów ogrzewania. Produkcja ciepła nie jest obciążana kosztami administrowania i zarządzania, jest działalnością bezwynikową i stanowi element gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 9

1. Sposób uczestniczenia użytkowników lokali w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości określają:
 - a/ ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - b/ statut Spółdzielni,
 - c/ regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą
2. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat na pokrycie tych kosztów, zwiększa odpowiednio koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości do rozliczenia w następnym roku, poprzez ujęcie w kalkulacji opłat.
3. Koszty zakupu ciepła do ogrzania lokali rozliczane są odrębnie dla każdego budynku i lokalu, po upływie okresu rozliczeniowego. Różnica między poniesionymi kosztami na zakup energii cieplnej a wniesionymi zaliczkami, jest przenoszona do rozliczenia z użytkownikami lokali na rozrachunki (konta zespołu 2).

V. Działalność gospodarcza Spółdzielni

§ 10

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą której przedmiotem jest:
 - a/ wynajmowanie lokali użytkowych i innych pomieszczeń stanowiących własność Spółdzielni,
 - b/ dzierżawa gruntów własnych i oddanych Spółdzielni w wieczyste użytkowanie,
 - c/ inne przychody niezwiązane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, w tym przychody z mienia wspólnego nieruchomości mieszkalnych.
2. Opłaty wnoszone przez najemców i dzierżawców wynikają z zawartych umów.

§ 11

1. Przychody z wynajmu, dzierżawy i inne przychody oraz koszty utrzymania i eksploatacji części nieruchomości służących do wspólnego korzystania, stanowią przychody i koszty z

części wspólnych tej nieruchomości.

2. Wynik finansowy uzyskany z działalności określonej w ust. 1, po opodatkowaniu, stanowi "pożytki z nieruchomości". Pożytki z nieruchomości służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem i przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej.

§ 12

1. Przychody z wynajmu, dzierżawy i inne przychody oraz koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości oraz części nieruchomości stanowiących własność Spółdzielni, przychody finansowe i koszty finansowe, pozostałe przychody operacyjne i pozostałe koszty operacyjne, przychody i koszty działalności społeczno oświatowej i kulturalnej stanowią przychody i koszty z działalności gospodarczej Spółdzielni.
2. Wynik finansowy uzyskany z działalności określonej w ust. 1, po opodatkowaniu, stanowi "pożytki z mienia Spółdzielni". Pożytki z mienia Spółdzielni zgodnie ze statutem przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

VI. Koszty administrowania i zarządzania nieruchomościami

§ 13

1. Na koszty administrowania i zarządzania nieruchomościami - zwane dalej "kosztami ogólnymi" - składają się wydatki:
 - a/ związane z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości, w której znajduje się biuro Spółdzielni,
 - b/ związane z utrzymaniem i eksploatacją innych nieruchomości wykorzystywanych do administrowania zasobami,
 - c/ związane z zatrudnieniem pracowników Spółdzielni /poza zatrudnionymi przy prowadzeniu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej/,
 - d/ wydatki samorządowe /Rada Nadzorcza, Walne Zgromadzenie itp./
 - e/ na zakup i konserwacje wyposażenia i materiałów, nie stanowiące kosztu bezpośredniego innej działalności i nieruchomości.
 - f/ opłaty administracyjne, sądowe, notarialne i inne nie dotyczące innych nieruchomości,
 - g/ opłaty pocztowe nie stanowiące kosztu bezpośredniego innej działalności i nieruchomości,
 - h/ telekomunikacyjne,
 - i/ koszty licencji i eksploatacji programów komputerowych,
 - j/ ubezpieczenie mienia wymienionego w punkcie. a i b, wyposażenia, odpowiedzialności cywilnej i inne związane z administrowaniem i zarządzaniem,
 - k/ koszty usług bankowych,
 - l/ koszty badania i ogłaszania sprawozdania finansowego,
 - ł/ koszty lustracji Spółdzielni,
 - m/ opłaty na Państwowy Fundusz Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych,
 - n/ inne związane z zarządzaniem i administrowaniem.

2. Spółdzielnia samodzielnie ustala wysokość środków na wynagrodzenia stosownie do potrzeb prowadzonej działalności, w ramach środków przewidzianych w planach rzeczowo - finansowych, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.
Zasady wynagradzania w Spółdzielni określa Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy zawarty pomiędzy Zarządem Spółdzielni i Organizacją Związków Zawodowych Pracowników Spółdzielni.

§ 14

Koszty ogólne rozliczane są w stosunku do przychodów opodatkowanych i zwolnionych wg proporcji jaką stanowią te przychody w kwocie ogólnej przychodów.

§ 15

1. Kwota kosztów ogólnych przypadająca na przychody zwolnione z opodatkowania obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Kwota kosztów ogólnych wymieniona w ust.1 rozliczana jest na poszczególne nieruchomości wg proporcji wynikającej z udziału sumy powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi i garaży w nieruchomości, do sumy powierzchni lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi i garaży we wszystkich nieruchomościach stanowiących zasoby mieszkaniowe.
3. Kwota kosztów przypadająca na nieruchomość zgodnie z proporcją o której mowa w ust.1 i 2 rozliczana jest w ramach nieruchomości na poszczególne typy lokali /mieszkania, garaże/ wg proporcji wynikającej z udziału powierzchni lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz powierzchni garaży w sumie powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi i wszystkich garaży w nieruchomości.
4. Do ustalenia proporcji o której mowa w ust. 2 i 3 przyjmuje się 1/4 powierzchni całkowitej garaży.

§ 16

1. Kwota kosztów ogólnych przypadająca na przychody opodatkowane obciąża koszty działalności gospodarczej prowadzonej przez Spółdzielnię.
2. Kwota kosztów ogólnych o której mowa w ust. 1 rozliczana jest na poszczególne nieruchomości wg proporcji wynikającej z udziału sumy powierzchni wszystkich lokali nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych w nieruchomości, do sumy powierzchni wszystkich lokali nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych we wszystkich nieruchomościach.
3. Kwota kosztów przypadająca na nieruchomość zgodnie z proporcją o której mowa w ust.2 rozliczana jest w ramach nieruchomości na poszczególne typy lokali /użytkowe, garaże w najmie, pomieszczenia gospodarcze w najmie/ wg proporcji wynikającej z udziału powierzchni tych lokali w sumie powierzchni wszystkich lokali w nieruchomości.

VII. Fundusze

§ 17

1. Fundusze własne Spółdzielni stanowią:
 - a/ fundusz udziałowy,
 - b/ fundusz zasobowy,
 - c/ fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Funduszami specjalnymi, tworzonymi na podstawie odrębnych przepisów są:
 - a/ fundusz remontowy,
 - b/ zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
3. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze przewidziane prawem.

§ 18

Fundusz udziałowy powstaje z wpłat udziałów członkowskich i stanowi zabezpieczenie pokrycia ewentualnych strat bilansowych, w części przekraczającej fundusz zasobowy Spółdzielni. Środki funduszu mogą być angażowane do finansowania działalności Spółdzielni.

§ 19

1. Fundusz zasobowy jest funduszem własnym finansującym majątek trwały i obrotowy Spółdzielni.
2. Fundusz zasobowy tworzony jest z:
 - a/ wpłat wpisowego wnoszonego przez Członków,
 - b/ równowartości zakupionych środków trwałych sfinansowanych środkami własnymi Spółdzielni lub otrzymanych nieodpłatnie,
 - c/ spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na sfinansowanie budowy lub zakup środków trwałych niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych oraz spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na budowę lokali na potrzeby własne spółdzielni oraz lokali na wynajem,
 - d/ przeszacowania wartości środków trwałych,
 - e/ równowartości umorzonych przez budżet państwa kredytów mieszkaniowych wykorzystanych w latach ubiegłych na budowę mieszkań,
 - f/ innych przychodów.
3. Fundusz zasobowy ulega zmniejszeniu o:
 - a/ wartość środków trwałych przekazanych nieodpłatnie,
 - c/ wartość zmniejszeń środków trwałych finansowanych funduszem zasobowym,
 - d/ równowartość spłaconego umorzenia kredytów,
 - e/ równowartość umorzenia środków trwałych nie podlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie zmniejsza funduszu wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
 - f/ kwota przeszacowania środków trwałych o której mowa w ust.1 poz.d przypadająca na zbyte środki trwałe,
 - g/ straty bilansowe Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia.

4. Środki funduszu zasobowego mogą być angażowane do finansowania działalności Spółdzielni.

§ 20

1. Na kontach funduszy wkładów ewidencjonuje się aktualny stan wkładów mieszkaniowych, budowlanych i zaliczkowych oraz jego zwiększenia i zmniejszenia.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych tworzony jest z:
 - a/ wpłaconych do Spółdzielni wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - b/ skutków przeszacowania wartości środków trwałych finansowanych wkładami,
 - c/ należnych lecz nie wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych stanowiących należność z tytułu kredytu zaciągniętego na budowę lokali.
 - d/ wpłaty zaliczek na pokrycie wkładów budowlanych przez członków oczekujących na ustanowienie prawa do lokalu /wkłady zaliczkowe/,
 - e/ waloryzacji wkładów mieszkaniowych.
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych ulega zmniejszeniu w związku z:
 - a/ zwrotem uprzednio wniesionych wkładów,
 - b/ ustanowieniem prawa odrębnej własności lokalu,
 - c/ umorzeniem środków trwałych finansowanych funduszem wkładów, jeżeli umorzenie to nie zmniejsza funduszu zasobowego.
4. Otrzymywane przez Spółdzielnię zaliczki na wkłady nie podlegają waloryzacji i nie są oprocentowane.

§ 21

1. Fundusz remontowy tworzony jest zgodnie z dyspozycją art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w celu zabezpieczenia środków na finansowanie technicznej obsługi zasobów mieszkaniowych.
2. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję funduszu remontowego dla każdej nieruchomości.
4. Nie wykorzystane w danym roku środki funduszu remontowego przechodzą na następny rok.
5. Szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 22

1. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony jest w ciężar kosztów działalności Spółdzielni, na podstawie odrębnych przepisów.
2. Zasady gospodarowania środkami tego funduszu regulują odrębne ustawy i regulamin wewnętrzny uchwalony przez Zarząd Spółdzielni.

VIII. Postanowienia końcowe

1. Spółdzielnia może tworzyć rezerwy na przyszłe zobowiązania określone w ustawie o rachunkowości. Decyzję o utworzeniu rezerwy podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Spółdzielnia tworzy odpisy aktualizujące należności zgodnie z ustawą o rachunkowości powstałe z tytułu zaległości :
 - a/ w opłatach z tytułu użytkowania lokali i spłaty kredytów od użytkowników lokali mieszkalnych,
 - b/ w opłatach z tytułu użytkowania lokali użytkowych,
 - c/ pozostałych należności.
3. Odpisy aktualizujące należności z tytułów określonych w ust.2 są tworzone w przypadkach, gdy kwota zadłużenia nie znajduje zabezpieczenia w przysługujących dłużnikowi należnościach z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego, budowlanego lub kaucji.
4. W sytuacji udokumentowania nieściągalności należności, Spółdzielnia dokonuje spisania tej należności z ksiąg rachunkowych - zgodnie z ustawą o rachunkowości. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
5. Dokonanie odpisu aktualizującego należność lub spisanie należności nie powoduje zaniechania jej dochodzenia od dłużnika.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ
Maria Golcz

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Włodzimierz Pilecki
