

REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W BRZOSZOWIE

I. Podstawy prawne

§ 1

Niniejszy regulamin został opracowany w oparciu o niżej wymienione przepisy prawa:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2024.593 ze zm.).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2024.558 ze zm.).
3. Ustawa z dnia 29. 09. 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. 2024.619 ze zm.).
4. Ustawa z dnia 15.11.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. 2023.2805 ze zm., Dz.U. 2024.232).
5. Ustawa z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. 2024.361 ze zm.).
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie, zwany dalej Statutem

II. Postanowienia ogólne

§2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Działalność spółdzielni finansowana jest ze źródeł własnych, które mogą być uzupełniane innymi środkami finansowymi, w tym m.in. kredytami bankowymi i pożyczkami oraz dotacjami.
3. Spółdzielnia może zaciągać zobowiązania finansowe tj. kredyty i pożyczki do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań oznaczonej uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków, zgodnie z §25 ust.1 Statutu.
4. Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
5. Podstawą podejmowania działalności jest plan gospodarczo – finansowy uchwalany przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

III. Wynik finansowy Spółdzielni/wyniki finansowe

§3

1. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości przechodzi do rozliczenia jako rozliczenia międzyokresowe kosztów lub przychodów:
 - a) nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości prezentowana jest w pozycji „niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości” w aktywach bilansu,

- b) nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości prezentowana jest w pozycji „nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości” w pasywach bilansu.
- 2. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej tj. nie związanej z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości mieszkalnych prezentowany jest w rachunku zysków i strat i podlega rozliczeniu na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.
- 3. Na wyniki działalności Spółdzielni określone w §3 ust. 1 i 2 składają się:
 - a) koszty i przychody operacyjne,
 - b) pozostałe koszty i pozostałe przychody operacyjne,
 - c) koszty i przychody finansowe,
 - d) straty i zyski nadzwyczajne.

IV. Rachunkowość Spółdzielni

§4

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe na zasadach określonych w ustawie o rachunkowości oraz według szczegółowych zasad polityki rachunkowości uchwalanych przez Zarząd Spółdzielni zgodnie ze Statutem i regulaminami uchwalonymi na jego podstawie.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu i ogłaszaniu wg zasad określonych w ustawie o rachunkowości.
4. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo spółdzielcze.
5. Roczne sprawozdanie finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta, jeżeli podlega badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni wraz z innymi dokumentami w terminie określonym odrębnymi przepisami, przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.
6. Sprawozdanie finansowe zatwierdza Walne Zgromadzenie.
7. Walne Zgromadzenie dokonuje podziału nadwyżki bilansowej lub ustala sposób pokrycia straty bilansowej zgodnie z §25ust.1 Statutu.

V. Działalność Spółdzielni

§5

1. Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:
 - a) gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - b) działalność inwestycyjną,
 - c) inną działalność gospodarczą.

§6

1. Działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) obejmuje:
 - a) eksploatację lokali mieszkalnych,
 - b) eksploatację i wynajmy lokali użytkowych,
 - c) dostawę energii centralnego ogrzewania i wody.

§7

1. Poszczególne wymienione działalności Spółdzielni prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz ich członków rozliczane są według kosztów rzeczywiście poniesionych.
2. Zasady ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) oraz ustalania opłat za używanie lokali uchwała Rada Nadzorcza.
3. Wymiar opłat za używanie lokali oraz rozliczanie kosztów gospodarki dokonywane są w okresach rocznych. Jeśli jednak w ciągu roku następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów, w porównaniu do wcześniej zakładanych, to dokonywana jest korekta planu rzeczowo-finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
4. Różnica między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§8

1. Koszty zarządu i administracji ogólnej wyodrębnia się w ewidencji księgowej.
2. Podziału kosztów zarządu i administracji ogólnej na poszczególne wyodrębnione nieruchomości dokonuje się proporcjonalnie do powierzchni m² lokali.

§9

1. Gospodarka ciepła prowadzona jest zgodnie z „Regulaminem dostaw ciepła i rozliczania kosztów ogrzewania w Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie”, z uwzględnieniem wymagań wynikających z ustawy Prawo Energetyczne.
2. Wymiar opłat i rozliczenie kosztów gospodarki ciepłej dokonywane są w okresach 12 miesięcznych.
3. Jeśli w okresie rozliczeniowym następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów w porównaniu do wcześniej zakładanych, to dokonywana jest korekta planu finansowego gospodarki ciepłej oraz wymiaru opłat.
4. Rozliczenie nadpłat i niedopłat z tytułu zużycia energii ciepłej po upływie okresu rozliczeniowego dokonuje się indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali.
5. Jeżeli rzeczywiste koszty zakupu ciepła do lokalu są niższe od pobranych zaliczkowych opłat, Spółdzielnia zwraca nadpłatę użytkownikowi lokalu po uwzględnieniu wymagalnych zobowiązań wobec Spółdzielni a jeżeli rzeczywiste koszty zakupu ciepła do lokalu są wyższe od pobranych zaliczkowych opłat, użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę do Spółdzielni.

§10

1. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą, a w szczególności:
 - a) zarządzać nieruchomością nie stanowiącą jej mienia lub mienia jej członków,
 - b) wynajmować lokale mieszkalne lub lokale o innym przeznaczeniu znajdujące się w innych budynkach niż wybudowane lub nabyte w celu wynajmu lokali.

VI. Fundusze

§11

Spółdzielnia tworzy fundusze:

1. Fundusze podstawowe:

- a) fundusz udziałowy,
- b) fundusz wkładów mieszkaniowych,
- c) fundusz wkładów budowlanych,
- 2. Fundusz zasobowy.
- 3. Fundusz aktualizacji aktywów i pasywów.
- 4. Fundusz remontowy.
- 5. Fundusz inwestycyjny.

Fundusz udziałowy

§12

1. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, na dzień 9 września 2017 r. , powstały z wpłat udziałów członkowskich do dnia 8 września 2017 r.
2. Fundusz udziałowy Spółdzielni ulega zmniejszeniu z tytułu zwrotu udziałów członkowskich oraz z tytułu pokrycia straty bilansowej, gdy nie znajduje pokrycia w funduszu zasobowym.

Fundusz wkładów mieszkaniowych

§13

1. Na podstawie § 92 ust. 1 Statutu, w związku z art. 78 § 2 Prawa spółdzielczego Spółdzielnia tworzy fundusz wkładów mieszkaniowych.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych powstaje z:
 - a) wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków,
 - b) należnych lecz nie wniesionych przez członka wkładów mieszkaniowych z tytułu spłat rat kredytu, zaciągniętego przez Spółdzielnię w celu wybudowania mieszkań o statusie lokatorskim,
 - c) dotacji, subwencji, dofinansowania oraz dopłat z tytułu prowadzonych modernizacji budynków mieszkalnych,
 - d) uzupełnień wkładów z tytułu modernizacji budynku,
 - e) waloryzacji wkładu przy przekształcaniu prawa do lokalu z lokatorskiego na własnościowe do 30.07.2007 r.,
 - f) waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokali,
 - g) przeniesieniem wkładów zaliczkowych,
 - h) równowartość spłaty raty kredytu na mieszkanie lokatorskie,
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu poprzez:
 - a) zwrot wkładów mieszkaniowych,
 - b) przeniesienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na prawo własności wyodrębnionej lokalu,
 - c) umorzenie lokalu wg obowiązujących stawek,
 - d) potrącenia z wkładu,
 - e) obciążenie wszelkimi rozliczeniami z tytułu należności członka Spółdzielni,
 - f) przeniesienie wkładu w związku z przekształceniem prawa do lokalu lub uzyskaniem odrębnej własności,

g) inne zmniejszenia.

Fundusz wkładów budowlanych

§14

1. Na podstawie § 92 ust. 1 Statutu w związku z art. 78 § 2 Prawa spółdzielczego Spółdzielnia tworzy fundusz wkładów budowlanych.
2. Fundusz wkładów budowlanych powstaje z:
 - a) wkładów budowlanych wnoszonych przez członków Spółdzielni,
 - b) zwiększenia wartości środków trwałych finansowanych wkładami budowlanymi.
3. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu poprzez:
 - a) zwrot wkładów budowlanych,
 - b) zaliczenie wkładu budowlanego na poczet wymagalnych zobowiązań członka,
 - c) przeniesienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu na prawo własności wyodrębnionej do lokalu,
 - d) uznanie skutków zmniejszenia wartości lokali,
 - e) umorzenia środków trwałych sfinansowanych funduszem.
 - f) inne zmniejszenia.

Fundusz zasobowy

§15

1. Na podstawie § 92 ust. 1 Statutu, w związku z art. 78 §1 Prawa spółdzielczego Spółdzielnia tworzy fundusz zasobowy.
2. Fundusz zasobowy finansuje majątek oraz bieżącą działalność Spółdzielni.
3. Fundusz zasobowy tworzony jest z:
 - a) wpisowego wniesionego przez członków do dnia 08.09.2017 r.,
 - b) przeniesienia skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię,
 - c) nieodpłatnego przejęcia środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
 - d) podziału nadwyżki bilansowej,
 - e) innych wpływów wg odrębnych przepisów i decyzji organów Spółdzielni
4. Fundusz zasobowy ulega zmniejszeniu poprzez:
 - a) pokrycie straty bilansowej,
 - b) finansowania inwestycji, w wyniku których powstają budowle, obiekty i urządzenia wspólnego użytku, zagospodarowania terenów służące wspólnie członkom spółdzielni i współwłaścicielom,
 - c) przekształcenie prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
 - d) odpisanie środków trwałych w budowie w ciężar funduszu wg decyzji organów uprawnionych określonych w statucie Spółdzielni,
 - e) nieodpłatne przekazanie, likwidację, sprzedaż środków trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe wg decyzji organów uprawnionych określonych w statucie Spółdzielni,
 - f) przeznaczenia wolnych środków na inne fundusze,
 - g) inne zmniejszenia.
5. Fundusz zasobowy nie podlega podziałowi między członków Spółdzielni.

Fundusz aktualizacji aktywów i pasywów

§16

1. Fundusz aktualizacji aktywów i pasywów powstaje w oparciu o art. 31. ust.4 uor., na skutek aktualizacji zwiększającą wartość początkową środków trwałych, wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - a) aktualizacji zmniejszającej wartość początkową środków trwałych,
 - b) przekształcenia prawa do lokalu w prawo odrębnej własności, według art. 12 i 39 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych.
3. Fundusz utworzony z aktualizacji wyceny nie może być przeznaczony do podziału ani na zasilenie innych funduszy.

Fundusz remontowy

§17

1. Na podstawie § 93 ust. 1 Statutu, w związku z art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy.
2. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzy się z:
 - a. odpisów dokonywanych w ciężar kosztów zasobami mieszkaniowymi, wysokość odpisów zatwierdza Rada Nadzorcza,
 - b. kwoty uzyskane od wykonawców z tytułu wad i usterek,
 - c. innych wpływów określonych odrębnymi przepisami.
3. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
4. Środki funduszu mogą być wykorzystane na:
 - a. remonty zasobów mieszkaniowych,
 - b. remonty budowli związanych z zasobami mieszkaniowymi (kotłownie, chodniki, drogi osiedlowe, przyłącza i sieci zewnętrzne wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania i elektryczne),
 - c. remonty i naprawy placów zabaw.
5. Niewykorzystany fundusz remontowy przechodzi na następny rok, natomiast przekroczenia obciążają lata następne.

Fundusz inwestycyjny

§18

1. Na podstawie § 93 ust. 2 Statutu, Spółdzielnia tworzy fundusz inwestycyjny.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem określa obowiązujący Regulamin Funduszu Inwestycyjnego uchwalonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Inne Fundusze celowe

§19

Na podstawie § 93 ust. 3 Statutu, Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe na podstawie uchwał Rady Nadzorczej, która jednocześnie określa zasady ich tworzenia oraz gospodarowania tymi funduszami.

VII. Postanowienia końcowe

§20

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie w dniu 14 stycznia 2025 roku z mocą obowiązującą z dniem podjęcia uchwały.
2. Traci moc Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie z dnia 15.06.2009 r.