

Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie

I. Podstawa prawna.

§ 1

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 Prawo Spółdzielcze (DZ.U z 2013r z dn 4.12.2013r, poz. 1443)
2. Ustawa z dnia 15.12.2000r o spółdzielniach mieszkaniowych (DZ.U z 2013r z dn 17.10.2013r, poz. 1222)
3. Ustawa z dnia 24.06.1994r o własności lokali (DZ.U z 2015r, poz 1892)
4. Ustawa z dnia 29.09.1994 o rachunkowości (DZ.U z 2013r, poz 330, z późn zm)
5. Ustawa z dnia 04.03.1994 o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (DZ.U z 2015r, poz 111,2199)
6. Ustawa z dnia 15.02.1992 o podatku dochodowym od osób prawnych (DZ.U z 2014r, poz 851, z późn zm)
7. Ustawa z dnia 11.03.2004 o podatku od towarów i usług (DZ.U z 2016r, poz 710, 846, 960, 1052, 1206, 1228)
8. Statut Spółdzielni
9. Pozostałe regulaminy i przepisy wewnętrzne Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie.

II. Postanowienia ogólne.

§ 2

Regulamin określa zasady gospodarki finansowej Spółdzielni oraz sposób tworzenia i wydatkowania funduszy w Spółdzielni.

§ 3

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków. Działalność Spółdzielni finansowana jest:

1. Funduszami własnymi Spółdzielni
2. Wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi
3. Przychodami za świadczone usługi
4. Innymi środkami finansowymi (np. kredyty, darowizny, dotacje).

§ 4

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań określonych przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 5

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów rzeczowo – finansowych. Uchwalenie tych planów należy do właściwości Rady Nadzorczej.

§ 6

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Zasady ewidencji księgowej określa Regulamin zasad (polityki) rachunkowości w Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie, zatwierdzonej przez Zarząd.

§ 7

Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tych nieruchomości, a uzyskany wynik jest elementem wyniku finansowego Spółdzielni.

§ 8

Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo Spółdzielcze. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.

III. Gospodarka Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie.

§ 9

Gospodarka Spółdzielni obejmuje:

1. Gospodarkę zasobami mieszkaniowymi
2. Działalność inwestycyjną,
3. Własną działalność gospodarczą;
4. Działalność kulturalno-oświatową.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi (GZM) zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, obejmuje:

1) budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, jak w szczególności:

- dźwigi osobowe i towarowe,
- aparaty do wymiany ciepła,
- kotłownie i hydrofornie wbudowane,
- klatki schodowe,
- strychy, piwnice, komórki,
- garaże,

2) pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych, tj.:

- budynki (pomieszczenia) administracji osiedlowej,
- kotłownie i hydrofornie wolnostojące,
- osiedlowe warsztaty (zakłady) konserwacyjno-remontowe,

3) urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki wyżej wymienione jak:

- zbiorniki-doły gnilne, szamba,
- rurociągi i przewody sieci wodociągowo - kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej,
- sieci elektroenergetyczne i telefoniczne,
- budowle inżynierskie (studnie itp.),

- budowie komunikacyjne, jak: drogi osiedlowe, ulice, chodniki,
- inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych, jak np. latarnie oświetleniowe, ogrodzenia.

Opłaty wnoszone na utrzymanie powyżej wymienionych obiektów oraz koszty związane z ich utrzymaniem stanowią przychody i koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Ponadto do gospodarki zasobami mieszkaniowymi zalicza się również przychody i koszty operacyjne i finansowe w części dotyczącej zasobów mieszkaniowych.

Dochody powstałe z tego tytułu nie są opodatkowane, gdyż są przeznaczone na cele związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych.

Szczegółowe zasady rozliczania gospodarki zasobami mieszkaniowymi zawiera „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie”.

Działalność inwestycyjna

Działalność inwestycyjna Spółdzielni obejmuje nakłady na inwestycje budowy lokali mieszkalnych i użytkowych wraz z infrastrukturą, na potrzeby własne, tj. budynki administracyjno – biurowe. Szczegółowe zasady tej działalności zawiera „Regulamin rozliczania inwestycji, ustalania członkowskiego kosztu budowy mieszkań, zasad wnoszenia wkładów i rozliczeń z tego tytułu oraz rozliczania kosztów budowy garaży i lokali użytkowych wybudowanych z indywidualnych środków członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie.

Własna działalność gospodarcza

Własna działalność gospodarcza Spółdzielni dotyczy wynajmu lokali użytkowych, dzierżaw terenu, wynajmu powierzchni reklamowych i pozostałych rozliczeń dotyczących działalności innej niż działalność statutowa Spółdzielni.

Otrzymane przychody z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni (zysk brutto) i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającemu opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Szczegółowe zasady rozliczania tej działalności zawiera „Regulamin rozliczania własnej działalności gospodarczej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie”.

Działalność społeczno - kulturalno – oświatowa.

Spółdzielnia prowadzi działalność społeczno - kulturalno- oświatową poprzez Spółdzielczy Dom Kultury.

Szczegółowe zasady prowadzenia i finansowania Spółdzielczego Domu Kultury zawiera „Regulamin prowadzenia i finansowania Spółdzielczego Domu Kultury w Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie”.

IV. Fundusze Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie.

§ 10

Spółdzielnia posiada fundusze:

1. Fundusz zasobowy
2. Fundusz udziałowy
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych
4. Fundusz wkładów budowlanych
5. Fundusz wkładów zaliczkowych

6. Fundusz remontowy

7. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

Fundusz zasobowy

Z funduszu zasobowego może być finansowany majątek oraz bieżąca działalność Spółdzielni.

Szczegółowe informacje na temat tworzenia i gospodarowania funduszem zasobowym zawiera „Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem zasobowym w Spółdzielni Mieszkaniowej”.

Fundusz udziałowy

Fundusz udziałowy powstaje z wpłat członków i nieczłonków, w wysokościach określonych w Statucie Spółdzielni.

Służy finansowaniu bieżącej działalności Spółdzielni.

Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:

- zwrotu udziałów członkowskich, które nie są waloryzowane;
- przeznaczenia funduszu na pokrycie straty bilansowej do wysokości udziałów.

Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych

Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych powstaje z wpłat członków i nieczłonków Spółdzielni.

Wkład mieszkaniowy i budowlany dotyczy finansowania budowy lokali mieszkalnych i niemieszkalnych.

Wkłady wnoszone są w formie zaliczki płatnej przed zamieszkaniem i pozostałej wartości, zgodnie z zapisami stosownej umowy.

Środki funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych ewidencjonowane są na odrębnym rachunku bankowym.

Rozliczenie z tytułu wkładów następuje w przypadku wygaśnięcia prawa do lokalu, po jego opróżnieniu. Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu lub wartość z przetargu tego lokalu, po potrąceniu zobowiązań wobec Spółdzielni oraz części niewniesionego wkładu.

Fundusz wkładów zaliczkowych

Fundusz wkładów zaliczkowych tworzony jest w przypadku rozpoczęcia inwestycji mieszkaniowych.

Fundusz remontowy

Spółdzielnia Mieszkaniowa tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych i lokali użytkowych mieszczących się w budynku mieszkalnym. Odpisy na ten fundusz obciążają odpowiednio koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i koszty własnej działalności gospodarczej.

Szczegółowe zasady tworzenia i rozliczania funduszu remontowego zawiera „Regulamin funduszu na remonty zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie”.

Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych

Fundusz tworzony jest z corocznego odpisu podstawowego naliczanego do przeciętnej liczby zatrudnionych pracowników oraz zwiększeń na objętych opieką Spółdzielni emerytów i rencistów.

Szczegółowe zasady rozliczeń funduszu zawiera „Regulamin zakładowego funduszu świadczeń socjalnych Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie”.

V. Ustalenie i rozliczenie wyniku finansowego.

§ 11

Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości wraz z mediami jest zwolniony z opodatkowania na podstawie art 17 ust 1 pkt 44 uopdop.

Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości.

Koszt wynikający z odpisu na fundusz remontowy Spółdzielnia zalicza do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

Wynik, jaki Spółdzielnia uzyskuje z eksploatacji i utrzymania nieruchomości powstaje jako suma wyników z poszczególnych nieruchomości, i prezentowany jest w „rachunku zysków i strat” jako „zmiana stanu produktów”. Wynik ten jest elementem składowym wyniku finansowego i rozlicza się go jako:

- nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w aktywach bilansu,
- lub jako:
- nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w pasywach bilansu.

§ 12

Wynik na działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

Na wynik z działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi składają się koszty z prowadzenia własnej działalności gospodarczej wraz z działalnością społeczno -kulturalno – oświatową i pożytki wraz pozostałymi przychodami uzyskanymi z tej działalności. Do kosztów i przychodów tejże działalności zalicza się również przychody i koszty operacyjne i finansowe w części przypadające na tą działalność.

Z uzyskanego dochodu potrąca się podatek dochodowy od osób prawnych, a następnie dolicza przychody finansowe z gospodarki zasobami mieszkaniowymi, które nie są objęte podatkiem dochodowym od osób prawnych (odsetki od zaległości z tytułu opłat za mieszkanie). Wynik ten stanowi zysk netto.

§ 13

Zysk netto podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia według przepisów art 76 Ustawy – Prawo spółdzielcze.

§14

Do właściwości Walnego Zgromadzenia na podstawie § 138 Statutu Spółdzielni należy również podejmowanie decyzji w przedmiocie sposobu pokrycia straty bilansowej, zgodnie z art. 90 Ustawy - Prawo spółdzielcze. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

§ 15

Regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu Uchwałą
Nr..... i obowiązuje z dniem jej podjęcia. Traci moc „Regulamin gospodarki
finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie Al. Zwycięstwa 6” z dnia 29.03.1999r.