ZASADY

GOSPODARKI FINANSOWEJ
Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „CHEMIK”
w Kędzierzynie-Koźlu

Rozdział I
Podstawa prawna

§ 1

1. Ustawa Prawo spółdzielcze
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych
3. Ustawa o rachunkowości
4. Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych
5. Statut Spółdzielni
6. Regulaminy wewnętrzne

Rozdział II
Postanowienia ogólne

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego. Działalność Spółdzielni jest finansowana:

1.1. funduszami tworzonymi w spółdzielni;
1.2. przychodami ze świadczonych usług;
1.3. innymi środkami finansowymi.

2. Zakres przedmiotowy działalności spółdzielni określa Statut Spółdzielni.

3. Bieżąca działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

§ 3

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

1.1. cele i zadania rzeczowe;
1.2. wielkości nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych;
1.3. źródła finansowania nakładów.

2. Uchwalanie planów gospodarczo – finansowych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej 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. Formę i sposób ewidencji księgowej określają przyjęte przez Zarząd Spółdzielni zasady (polityki) prowadzenia rachunkowości w Spółdzielni.

2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu i ogłaszaniu wg zasad określonych Ustawą o rachunkowości oraz Ustawą - Prawo spółdzielcze.

3. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego dokonuje Rada Nadzorcza

4. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta w formie elektronicznej udostępnia się w siedzibie Spółdzielni najpóźniej na 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

5. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni oraz dokonuje podziału nadwyżki bilansowej lub ustala sposób pokrycia straty bilansowej.

Rozdział III
Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni

§ 5

1. Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni stanowią:
1.1. wartości niematerialne i prawne,
1.2. grunty własne,
1.3. prawa wieczystego użytkowania gruntów,
1.4. 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.

5. Odpisów amortyzacyjnych w Spółdzielni nie dokonuje się od budynków, lokali, budowli i urządzeń zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych lub służących działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Umorzenie środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych i prawo wieczystego użytkowania gruntów pomniejsza odpowiednio fundusze finansujące wartość tych środków trwałych.
W myśl art.16c pkt 1 i 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych spółdzielcze zasoby mieszkaniowe nie podlegają amortyzacji. Natomiast na podstawie art. 6 ust 2 ustawy

o spółdzielniach mieszkaniowych podlegają umorzeniu w ciężar funduszy, którymi zostały sfinansowane.

Rozdział IV
Gospodarka funduszami i finansowanie działalności Spółdzielni

§ 6

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
1.1. fundusz udziałowy,
1.2. fundusz zasobowy,
1.3. fundusz wkładów zaliczkowych,
1.4. fundusz wkładów mieszkaniowych,
1.5. fundusz wkładów budowlanych,
1.6. fundusz przeceny i aktualizacji zasobów i wkładów
1.7. zmniejszenie funduszy z tytułu umorzeń zasobów mieszkaniowych,
1.8. fundusz remontowy.

§ 7

Fundusz udziałowy

1. Tworzy się z tytułu:
- wpłat udziałów przez członków w wysokościach określonych w statucie Spółdzielni,

2. Ulega zmniejszeniu z tytułu:
- zwrotu udziałów po ustaniu członkostwa.

Udziały nie podlegają waloryzacji.

§ 8

Fundusz zasobowy

1. Finansujący środki trwałe (zasoby)
1.1. tworzy się z tytułu :
- umorzenia kredytów na mieszkania lokatorskie
- przeceny środków trwałych (fundusz aktualizacji zasobów),
- wyksięgowanie umorzeń mieszkań sfinansowanych funduszem, przeniesionych z praw lokatorskich na własność odrębną.

1.2. zmniejszenia funduszu:
- nieodpłatne przekazanie zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury na podstawie uchwał walnego zgromadzenia,
- zwrot do PKO BP kwot z tytułu umorzenia kredytów,
- wyksięgowanie wartości początkowej lokalu mieszkalnego sfinansowanego funduszem zasobowym w związku z przeniesieniem praw lokatorskich na własność odrębną,
- sprzedaż prawa wieczystego użytkowania gruntów na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.

2. Finansujący środki obrotowe (wolne środki)

2.1. tworzy się z tytułu :
- różnicy kwot uzyskanych z ustanowienia własności odrębnej lokalu wypłaconej poprzedniemu użytkownikowi a wyższą kwotą, otrzymaną wg wartości przetargowej od następnej osoby,
- wpłat z tytułu zbycia prawa do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub prawa wieczystego użytkowania gruntu uprzednio sfinansowanego środkami własnymi spółdzielni,
- nadwyżki na całokształcie działalności lub z podziału zysku,
- wpłat wkładu budowlanego z tytułu wartości obiektów przekazanych do adaptacji na lokale mieszkalne lub użytkowe (strych, korytarze, komórki itp.), uprzednio sfinansowanych funduszem zasobowym,
- innych wpływów środków obrotowych według decyzji organów samorządowych Spółdzielni,

2.2. wydatkowanie funduszu:
- na zasilanie funduszu remontowego,
- na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi nie znajdujące pokrycia w najbliższym czasie w opłatach eksploatacyjnych
- na pokrycie nakładów inwestycyjnych, na inwestycje wstrzymane wg decyzji Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia,
- pokrycie strat bilansowych na innej działalności gospodarczej określonej w statucie wg uchwały Walnego Zgromadzenia (jeżeli Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą),
- na inne wydatki według decyzji właściwych organów samorządowych Spółdzielni.

§ 9

Fundusz wkładów zaliczkowych.

1. Tworzony jest w przypadku rozpoczęcia nowych inwestycji mieszkaniowych z tytułu wpłat zaliczek przez przyszłych użytkowników lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu w okresie budowy na własność odrębną.

2. Ulega zmniejszeniu z tytułu:
2.1. zwrotu zaliczek nie wykorzystanych na budowę lokalu (w kwocie nominalnej bez waloryzacji).
2.2. przeniesienia zaliczek na pokrycie kosztów budowy lokali stanowiących odrębną własność lokali.

§ 10

Fundusz wkładów mieszkaniowych (mieszkania lokatorskie)

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:
1.1. wpłacanych wcześniej zaliczek na poczet wkładów mieszkaniowych;
1.2. aktualizacji wkładów mieszkaniowych w wyniku przeceny zasobów mieszkaniowych;
1.3. aktualizacji wartości wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokali;
1.4. spłaty kredytów (wpłaty na wkład mieszkaniowy).

2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:
2.1. wypłaty zaktualizowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokali według wartości rynkowej na dzień ustania członkostwa nie wyższej niż wartość przetargowa;
2.2. przeniesienia wkładu mieszkaniowego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa lokatorskiego na prawo odrębnej własności lokalu;

§ 11

Fundusz wkładów budowlanych

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:
1.1. aktualizacji wkładu budowlanego z tytułu przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych;
1.2. aktualizacji wkładów budowlanych w związku z wygaśnięciem prawa do lokalu (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni);
1.3. spłaty kredytów (wpłaty na wkład mieszkaniowy).

2. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:
2.1. wypłaty zaktualizowanych wkładów wg wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa w związku z wygaśnięciem prawa do lokalu;
2.2. nieodpłatnego przekazania infrastruktury przy budynkach sfinansowanych wkładami budowlanymi;
2.3. przeniesienia mieszkań własnościowych na własność odrębną lokali,

§ 12

Fundusz przeceny i aktualizacji zasobów i wkładów

1. Fundusz aktualizacji zasobów i wkładów
1.1. tworzy się z tytułu:
- przeceny środków trwałych nie stanowiących zasobów mieszkaniowych na podstawie przepisów o powszechnej przecenie środków trwałych;
- przeniesienia własności lokali na własność odrębną z tytułu aktualizacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych;

1.2. zmniejsza się z tytułu:
- przeceny urzędowej zmniejszającej wartość środków trwałych niemieszkaniowych;
- wyksięgowania wartości początkowej sprzedanych, zlikwidowanych, przekazanych środków trwałych mieszkaniowych
- aktualizacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych w związku z wygaśnięciem prawa do lokalu

2. Fundusz wolnych środków
2.1. tworzy się z tytułu:
- wolnych środków z przekształceń praw z lokatorskiego na własnościowe przed zmianą ustawy
- różnic waloryzacji wkładów wg wartości rynkowej za zwolnione lokale i ustanowienie praw własności odrębnej za wyższe kwoty wg wartości przetargowej.
- zwrotu środków z funduszu remontowego

2.2. zmniejsza się z tytułu:
- przeznaczenia na fundusz remontowy (na nieruchomości lub wspólny),
- inne cele wg decyzji właściwych organów samorządowych.
- umorzenia sprzedanych, zlikwidowanych, przekazanych środków trwałych mieszkaniowych

§ 13

Zmniejszenie funduszy z tytułu umorzeń zasobów mieszkaniowych

1. Fundusz ulega zmniejszeniu z tytułu:
1.1. bieżących naliczeń umorzeń zasobów
1.2. otrzymania umorzeń nieodpłatnego przyjęcia zasobów mieszkaniowych (infrastruktury);

2. Zwiększenia funduszu z tytułu:
2.1. przeniesienia umorzeń lokali na własność odrębną
2.2. przekazania nieodpłatnego zasobów mieszkaniowych i infrastruktury wraz z ich umorzeniami

§ 14

Fundusz remontowy na remonty zasobów mieszkaniowych

1. Obowiązek tworzenia odpisu na fundusz remontowy wynika z art.6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Fundusz na remonty tworzony jest na podstawie § 151 Statutu Spółdzielni.

3. Fundusz remontowy tworzony jest z:
3.1. odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
3.2. przeznaczenia wolnych środków obrotowych wg decyzji Rady Nadzorczej
3.3. przeznaczenia nadwyżki bilansowej (zysk netto) wg podziału Walnego Zgromadzenia
3.4. umorzenia pożyczek i bonifikat na roboty termomodernizacyjne,
3.5. kwot uzyskanych od wykonawców robót na pokrycie nakładów na usunięcie wad i usterek przez Spółdzielnię we własnym zakresie,

4. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Jednostką rozliczeniową funduszu remontowego jest m^2. Obowiązek świadczenia na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemców lokali oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego

5. Nie dokonuje się odpisów na remonty od lokali użytkowych i garaży. Poniesione koszty remontów tych lokali stanowią koszty eksploatacji i utrzymania na danej nieruchomości.

6. Ewidencja funduszu remontowego prowadzona jest jako:
6.1. fundusz na poszczególne nieruchomości
6.2. fundusz remontowy ogólny
6.3. fundusz remontowy ze sprzedaży majątku

7. 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.

8. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu na remonty prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości. Dla celów analiz i właściwej gospodarki funduszem prowadzi się ewidencje syntetyczną i analityczną nieruchomościami zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni zakładowym planem kont. Różnica między wpływami a wydatkami z funduszu na remonty nieruchomości przenoszona jest do rozliczenia na rok następny.

9. Wysokość odpisu na fundusz na remonty uchwala Rada Nadzorcza w oparciu o roczny plan rzeczowo - finansowy remontów poszczególnych nieruchomości.
Wysokość stawek odpisów na fundusz na remonty powinna uwzględniać:

9.1. faktyczne potrzeby remontowe, które są określone w corocznych planach rzeczowo - finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą, a wynikających z bieżących przeglądów budynków;
9.2. stan środków funduszu z roku poprzedniego;

10. Fundusz remontowy nie może być wykorzystywany na roboty konserwacyjno-przeglądowe, ani na remonty środków trwałych niemieszkaniowych.

Rozdział V
Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

§ 15

1. Celem Spółdzielni jest nie tylko zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i gospodarczych, ale również oświatowych i kulturalnych członków i ich rodzin.

2. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna jest finansowana w oparciu o art. 4 ust. 5, art. 5 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 156 Statutu zgodnie z którymi:
2.1. członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię;
2.2. właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności;

3. Działalność może być finansowana z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej.

4. Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu określa Rada Nadzorcza.

Rozdział VI
Działalność inwestycyjna Spółdzielni

§ 16

1. Działalność inwestycyjna Spółdzielni obejmuje inwestycje budowlane na potrzeby własne administracyjno-biurowe.

2. Nakłady na inwestycje obejmują koszty przygotowania dokumentacji, roboty budowlano-montażowe i obsługę inwestorską własną i obcą.

Rozdział VII
Działalność Spółdzielni, ustalanie i rozliczanie wyniku finansowego

§ 17

1. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie ze statutem w zakresie:
1.1. inwestycji mieszkaniowych i niemieszkaniowych;
1.2. gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
1.3. działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej;
1.4. innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi (najem lokali użytkowych, dzierżawa, pozostała działalność operacyjna i finansowa).

§ 18

1. Spółdzielnia, na podstawie prowadzonej ewidencji dokonanych przez nią operacji w zakresie kosztów i przychodów sporządza:
1.1. wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w oparciu o zapis art. 6 ust.1 usm i art.17 ust.1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym osób prawnych;
1.2. wynik gospodarki mediami (woda i odprowadzenia ścieków);
1.3. wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni (do ustalenia dochodu do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem art. 17 ust. 1 pkt 44 uopdop).

2. Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM) zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym zgodnie z art. 6 ust. 1 usm, jako działalność zwolnioną od podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 uopdop. Wynik, jaki uzyskuje Spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości powstaje jako suma wyników z poszczególnych nieruchomości i w takim samym układzie jest prezentowany w „rachunku zysków i strat" jako „zmiana stanu produktów". Wynik ten rozlicza się zgodnie z art.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako:
2.1. nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, jako koszty zwiększające koszty roku następnego;
2.2. nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, jako przychody zwiększające przychody roku następnego

3. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu zużycia energii cieplnej (c.o.), wody i odprowadzenia ścieków.
3.1. Wynik gospodarki mediami podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali – odbiorcami mediów.
3.2. Różnice powstałe między pobranymi zaliczkami a rzeczywistymi kosztami zużycia energii cieplnej i wody podlegają zwrotowi lub dopłacie, w zależności od tego czy wykazują nadwyżkę opłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami (zwrot), czy nadwyżkę kosztów nad opłatami zaliczkowymi (dopłata).
3.3. Szczegółowe zasady rozliczeń energii cieplnej określa „Regulamin rozliczania dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie w RSM Chemik", w zakresie kosztów zużycia wody określa „Regulamin rozliczania kosztów zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków w RSM „Chemik".

4. Wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt. 44 uopdop. Prezentowany jest w rachunku zysków i strat jako zysk (strata) netto, a w bilansie występuje

jako zysk (strata) netto w kapitale własnym. Zalicza się do niego:

4.1. pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni uzyskane z tytułu:
- najmu lokali użytkowych wraz z przynależną działką lub prawem użytkowania gruntu;
- najmu wolnych pomieszczeń w budynkach mieszkalnych i administracyjnych;
- dzierżawy gruntów stanowiących mienie Spółdzielni;
- udostępnieniu ścian budynków i ogrodzeń oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących mienie spółdzielni z wyłączenie budynków zajętych na własne potrzeby spółdzielni);
- świadczonych usług na rzecz członków, właścicieli i najemców.

4.2. pozostałe koszty i przychody operacyjne

4.3. koszty i przychody finansowe

4.4. straty i zyski nadzwyczajne.

Klasyfikacja nadwyżek i niedoborów do celów podatku dochodowego od osób prawnych jest dokonywana na podstawie Ustawy z 15.02.1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem urzędowych wyjaśnień Ministra Finansów i Izb Skarbowych.

5. Koszty ogólne komórek Zarządu rozliczane są na nieruchomości budynków mieszkalnych i użytkowych wg. struktury przychodów ogółem.

§ 19

Zatwierdzenie i podział nadwyżki bilansowej (zysku netto)

1. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie na podstawie przepisów art. 38 § 1 pkt. 4 Ustawy – Prawo spółdzielcze i § 30 Statutu Spółdzielni.

2. Nadwyżka bilansowa (wynik z innej działalności stanowiący zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych) podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia według przepisów art. 76 Ustawy Prawo spółdzielcze. Nadwyżkę bilansową, zgodnie z art. 77 Ustawy – Prawo spółdzielcze, przeznacza się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.

3. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia na podstawie § 30 Statutu Spółdzielni należy również podejmowanie uchwał w przedmiocie sposobu pokrycia straty bilansowej zgodnie z art. 90 Ustawy - Prawo spółdzielcze. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego a następnie z funduszu remontowego.

Zatwierdzono na posiedzeniu
Rady Nadzorczej
Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej
„CHEMIK” w Kędzierzynie-Koźlu
w dniu 21 listopad 2013r.
Nr protokołu 9/611/2013r.