

UCHWAŁA nr6...../2019
RADY NADZORCZEJ
RADOMSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
Z DNIA04-03-2019.....

dotyczy: **uchwalenia Regulaminu Gospodarki Finansowej
w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.**

Rada Nadzorcza Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
im. J. Grzeczmarowskiego na posiedzeniu w dniu04-03-2019.....
podjęła następującą uchwałę:

§ 1

Rada Nadzorcza RSM uchwała Regulamin Gospodarki Finansowej
w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem05-03-2019....., jednocześnie z tym
dniem moc traci Regulamin zasad gospodarki finansowej RSM zatwierdzony
Uchwałą RN nr 62/2002 w dniu 18.10.2002r.

*P.o. sekretarz
Józefina Włodkowska*

PRZEWODNICZĄCA
Rady Nadzorczej RSM
Teresa Puchalska

Głosowanie:

Za:8.....

Przeciw:0.....

Wstrzymało się:1.....

RADCA PRAWNY

mgr Włodzimierz Szpakowski

Regulamin niniejszy został zatwierdzony
Uchwałą Rady Nadzorczej RSM nr 6/2019
z dnia 04-03-2019
i obowiązuje od dnia 05-03-2019

REGULAMIN
GOSPODARKI FINANSOWEJ
Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
im. J. Grzeczmarowskiego w Radomiu

Regulamin Gospodarki Finansowej Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Grzeczmarowskiego w Radomiu.

Dział I Podstawa prawna

§ 1

1. Podstawy prawne gospodarki finansowej określa:
 - Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2017r. poz. 1560 z późniejszymi zmianami),
 - Ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. 2013 r., poz. 1222 z późniejszymi zmianami),
 - Ustawa z 29.09.1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 2201 z późniejszymi zmianami)i inne ustawy,
- Statut Spółdzielni i regulaminy.
2. Niniejszy regulamin określa zasady gospodarki finansowej w Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Grzeczmarowskiego z siedzibą w Radomiu

Dział II Postanowienia ogólne

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków.
2. Działalność spółdzielni jest finansowana:
 - 1) funduszami tworzonymi w spółdzielni,
 - 2) przychodami ze świadczonych usług,
 - 3) innymi środkami finansowymi.
3. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczych oraz planów remontów określających:
 - 1) cele i zadania rzeczowe,
 - 2) wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
 - 3) źródła finansowania nakładów.
2. Zarząd opracowuje projekty planów gospodarczo-finansowych i remontowych.
3. Rada Nadzorcza zatwierdza plany gospodarczo-finansowe i remontowe opracowane przez Zarząd.

§ 4

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.
2. Formę i sposób ewidencji księgowej określają przyjęte przez Zarząd Spółdzielni zasady polityki rachunkowości.
3. Roczne sprawozdania finansowe spółdzielni podlegają badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo spółdzielcze.
4. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.
5. Roczne sprawozdanie finansowe łącznie ze sprawozdaniem biegłego rewidenta (jeżeli było przez niego badane), wyklada się w siedzibie spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane i zatwierdzone, w celu umożliwienia członkom spółdzielni zapoznanie się z nim.

§ 5

Ustalenie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 6

1. Odpisów amortyzacyjnych poszczególnych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych, dokonuje się wg zasad polityki rachunkowości z uwzględnieniem ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
2. Odpisy amortyzacyjne środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych oraz koszty ich remontów, obciążają koszty działalności, której środki te służą.

§ 7

1. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:
 - 1) budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, m.in. dźwigi osobowe, węzły cieplne, hydrofornie wbudowane, klatki schodowe, strychy, piwnice, komórki, garaże,
 - 2) pomieszczenia znajdujące się w budynkach mieszkalnych lub poza nimi, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych,
 - 3) urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się w/w budynki, m.in.: przewody sieci wodociągowej – kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, sieci elektroenergetycznej, budowle komunikacyjne (np. drogi osiedlowe, ulice, chodniki), inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych (np. latarnie oświetleniowe, ogrodzenia),
 - 4) grunty, na których posadowione są budynki mieszkalne.
2. Opłaty związane z wymienionymi w ustępie 1 budowlami (pomieszczeniami), obiektami i urządzeniami służące pokryciu kosztów, stanowią przychody i koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. W myśl art. 16 c 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.

§ 8

1. Koszty remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych są finansowane środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Koszty konserwacji budynków mieszkalnych i urządzeń technicznych oraz obiektów infrastruktury technicznej bezpośrednio z nimi związanych, są finansowane z opłat eksploatacyjnych osób, którym przysługują prawa do lokali.

§ 9

Prawo do pożytków z majątku wspólnego spółdzielni i jej działalności przysługuje członkom spółdzielni. Zasady rozliczania tych pożytków oraz sposób ich wykorzystania określa Walne Zgromadzenie w uchwale w sprawie nadwyżki bilansowej.

§ 10

Regulamin wynagradzania ustala Zarząd uwzględniając postanowienia Kodeksu Pracy i innych powszechnie obowiązujących uregulowań prawnych w tym zakresie.

Dział III Działalność Spółdzielni

§ 11

1. Spółdzielnia prowadzi działalność samodzielnie zgodnie ze statutem. W ramach tej działalności, Spółdzielnia w szczególności:
 - 1) nabywa grunty,
 - 2) nabywa urządzenia pomocnicze i gospodarcze oraz lokale użytkowe,
 - 3) prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi oraz zarządza majątkiem własnym,
 - 4) prowadzi samodzielną działalność gospodarczą.
2. Działalności wymienione w ust. 1 pkt 1 - 3. prowadzone przez spółdzielnię na rzecz jej członków, są rozliczane z członkami według kosztów rzeczywiście poniesionych przez spółdzielnię.
3. Niektóre rodzaje działalności spółdzielni są prowadzone w celu osiągnięcia dochodu, wszystkie koszty i przychody tych działalności wyodrębnia się ewidencyjnie.

§ 12

W ewidencji i rozliczeniach wyodrębnia się koszty Zarządu.

§ 13

Inwestycje spółdzielni są prowadzone z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

- 1) zasad organizacyjno - finansowych poszczególnych przedsięwzięć, uchwalonych przez Walne Zgromadzenie,
- 2) planów gospodarczych i remontowych,
- 3) pozwolenia na budowę lub zgłoszenia uzyskanego zgodnie z przepisami Prawa budowlanego,

§ 14

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

- 1) obowiązków spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
 - 2) struktury organizacyjnej spółdzielni zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą,
 - 3) planów rzeczowo-finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 4) zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Wymiar opłat za używanie lokali oraz rozliczenia kosztów gospodarki są dokonywane w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi. Jeśli jednak w ciągu roku następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów, w porównaniu do wcześniej zakładanych, to dokonywana jest korekta planu gospodarczego oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
3. W lokalach mieszkalnych naliczenie opłaty eksploatacyjnej za dany miesiąc, następuje do 10 danego miesiąca z terminem zapłaty do końca danego miesiąca. W naliczeniach uwzględnia się wszelkie zmiany mające wpływ na wymiar opłat zgłoszone do 10 dnia, natomiast zmiana zgłoszona po tym terminie, uwzględniona zostanie w naliczeniach eksploatacyjnych od następnego miesiąca.
4. W lokalach użytkowych naliczenie opłaty eksploatacyjnej za dany miesiąc i terminy zapłat wynikają z zawartych umów.
5. Opłaty niezależne od Spółdzielni określa Zarząd Spółdzielni na podstawie cen i stawek określonych przez dostawców i usługodawców.
6. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi na koniec roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 15

1. Spółdzielnia prowadzi również działalność gospodarczą w zakresie m.in. wynajmowania lokali, wydzierżawiania gruntów.
2. Koszty tej działalności w całości są finansowane przychodami z zawartych umów, a wynik finansowy z tej działalności na koniec roku stanowi zysk lub stratę. Dochód z pozostałej działalności spółdzielni jest opodatkowany podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Dział IV Fundusze

§ 16

Spółdzielnia tworzy fundusze:

- 1) udziałowy,
- 2) zasobowy,
- 3) wkładów mieszkaniowych,
- 4) wkładów budowlanych,
- 5) remontowy,
- 6) świadczeń socjalnych
- 7) inne fundusze celowe.

§ 17

1. Fundusz udziałowy tworzony jest z wpłat udziałów członków dokonanych do dnia 9.09.2017r.

2. Fundusz udziałowy może ulec pomniejszeniu z tytułu:

- 1) zwrotu udziałów byłym członkom i ich spadkobiercom w terminie 30 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok w którym osoba uprawniona wystąpiła z żądaniem,
- 2) pokrycia strat bilansowych spółdzielni.

§ 18

Na fundusz zasobowy składają się:

- 1) fundusz zasobowy w środkach obrotowych,
- 2) fundusz zasobowy w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe.

§ 19

1. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych powstaje w szczególności z:

- 1) wpłat wpisowego wniesionych przez członków do dnia 9.09.2017r.,
- 2) przeniesienia skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych lub zlikwidowanych przez spółdzielnię,
- 3) nadwyżek bilansowych spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia.

2. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych pomniejsza się w szczególności o:

- 1) pokrycie straty bilansowej spółdzielni w określonej uchwale Walnego Zgromadzenia,
- 2) finansowanie inwestycji, w wyniku których powstają budowle, obiekty i urządzenia wspólnego użytku, zagospodarowania terenów (mała architektura, place zabaw dla dzieci itp.) służące wspólnie członkom spółdzielni i współwłaścicielom.

§ 20

1. Fundusz zasobowy w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe tworzony jest w szczególności z:

- 1) umorzeń kredytów mieszkaniowych zaciągniętych na budowę lokali,
- 2) wartości środków trwałych sfinansowanych funduszem zasobowym w środkach obrotowych,
- 3) przeszacowanie wartości środków trwałych,

2. Fundusz ulega pomniejszeniu w szczególności z tytułu:

- 1) przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności,
- 2) przeniesienia prawa własności gruntów oraz prawa użytkowania wieczystego gruntów w związku z przekształceniem spółdzielczego prawa do mieszkania w prawo odrębnej własności lub w związku ze sprzedażą gruntów,
- 3) umorzenia środków trwałych sfinansowanych funduszem zasobowym.

§ 21

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:

- 1) wkładów mieszkaniowych wniesionych przez członków,
- 2) wpłaconych zaliczek na poczet wkładów mieszkaniowych,
- 3) waloryzacji w związku ze zdaniem lokalu spółdzielni,
- 4) przeszacowania z tytułu wartości środków trwałych.

2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:

- 1) przekazania lokalu do dyspozycji spółdzielni
- zwrotu wkładów mieszkaniowych,

- zaliczenia wkładu mieszkaniowego członka na poczet zaległych opłat,
- 2) przeniesienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na prawo własności,
- 3) umorzenia środków trwałych sfinansowanych wkładami mieszkaniowymi oraz zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

§ 22

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:
 - 1) wkładów budowlanych wniesionych przez członków spółdzielni,
 - 2) waloryzacji wkładów budowlanych w związku ze zdaniem lokalu spółdzielni,
 - 3) aktualizacji wartości środków trwałych.
2. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - 1) przekazania lokalu do dyspozycji spółdzielni:
 - zwrotu wkładów budowlanych,
 - zaliczenia wkładu budowlanego na poczet zaległych opłat.
 - 2) przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
 - 3) umorzenia środków trwałych sfinansowanych wkładami budowlanymi oraz zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

§ 23

1. Obowiązek tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wynika z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Fundusz ten spółdzielnia tworzy na remonty zasobów mieszkaniowych. Celem tworzenia tego funduszu jest zabezpieczenie środków finansowych na utrzymanie zasobów w należyтым stanie technicznym.
3. Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.

§ 24

Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych tworzy się z:

- 1) odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi - wysokość tych odpisów ustala Rada Nadzorcza,
- 2) wpłat na poczet funduszu remontowego, dokonanych przez osoby zobowiązane do regulowania należności w danej nieruchomości.

§ 25

1. Odpisy kosztowe, o których mowa w § 23 ust.1 pkt 1. nalicza się od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i niemieszkalnych.
2. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych powinna uwzględniać:
 - 1) faktyczne potrzeby remontowe, które są określane w corocznych planach gospodarczo - finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą, a wynikają z wieloletniego programu rewitalizacji zasobów spółdzielni oraz bieżących przeglądów budynków,
 - 2) saldo środków funduszu z roku poprzedniego.
3. Zmiana stawek odpisów w ciągu roku jest ustalana na wniosek Zarządu przez Radę Nadzorczą w szczególnie uzasadnionych przypadkach.

§ 26

1. Funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych finansuje się koszty remontów i zasobów mieszkaniowych.
2. Roboty remontowe mogą być realizowane przez:
 - 1) wykonawców zewnętrznych,
 - 2) pracowników Spółdzielni.
3. Ewidencję rzeczową wykonanych remontów szczegółowo prowadzą kierownicy poszczególnych administracji w książkach obiektów budowlanych.

§ 27

1. Od dnia powstania wspólnoty mieszkaniowej właściciele lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu na podstawie zawartej ze spółdzielnią umowy.
2. Umowa o której mowa w ust. 1 może być zawarta w formie ustnej lub pisemnej.
3. Potencjalna możliwość korzystania przez właścicieli lokali z nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania jest traktowana jako zawarcie umowy między spółdzielnią a właścicielami i zobowiązuje właścicieli do uczestniczenia w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości.

§ 28

1. W przypadku:
 - 1) podjęcia przez właścicieli na podstawie art. 24¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych uchwały, że w zakresie ich praw i obowiązków oraz zarządu nieruchomością wspólną będą miały zastosowanie przepisy ustawy o własności lokali, a także
 - 2) wyodrębnienia własności wszystkich lokali w określonym budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości,Spółdzielnia rozlicza niezwłocznie z wszystkimi właścicielami lokali tej nieruchomości zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
2. Przez niezwłoczne rozliczenie rozumie się rozliczenie dokonane w terminie 21 dni od zatwierdzenia sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie za rok w którym zaistniały okoliczności o których mowa w ust. 1.
3. Rozliczenie funduszu remontowego, w terminie o którym mowa w ust. 2, polega na zwrocie właścicielom nadwyżki funduszu remontowego nie wykorzystanego lub żądaniu od właścicieli zwrotu niedoboru funduszu remontowego w nieruchomości o której mowa w ust. 1.

§ 29

Zasady tworzenia i dysponowania środkami Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych określa Ustawa z 04.03.1994 r. (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 2191 z późniejszymi zmianami) oraz obowiązujący w Spółdzielni Regulamin Świadczeń Socjalnych.



Dział V
Uregulowania w zakresie należności

§ 30

1. Nie dokonuje się odpisów aktualizujących na należności posiadające zabezpieczenie, tj. należności w opłatach za mieszkanie do wysokości wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
2. Odpisy aktualizujące tworzy się na należności w opłatach za lokale użytkowe w najmie po uprzedniej analizie prawdopodobieństwa ich ściągальności oraz po uwzględnieniu: przyczyn zwłoki w opłacie, czasu zalegania z opłatą, wyników indywidualnych monitów oraz sytuacji płatniczej kontrahenta.
3. Decyzje o uznaniu za nieściągalne od poszczególnych dłużników należności Spółdzielni podejmuje Zarząd. Należności nieściągalne, zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 32 d ustawy o rachunkowości odpisuje się w pozostałe koszty operacyjne.

§31

1. Z dniem 04-03-2019 traci moc Regulamin zasad gospodarki finansowej Radomskiej Spółdzielni Mieszkaniowej uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 62/2002 z dnia 18.10.2002r.
2. Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 04-03-2019 uchwałą Nr 6/2019 i obowiązuje od dnia 05-03-2019.

RADCA PRAWNY

mgr Włodzimierz Szpakowski

Po. Sekretarz RN.
Waldemar Jezyna

PRZEWODNICZĄCA
Rady Nadzorczej RSM

Teresa Puchalska