

Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „JURA” w Częstochowie

I. Podstawa prawna.

1. Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 275 z późn. zm.).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2018r., poz. 845 z późn. zm.), zwana dalej: usm.
3. Ustawa z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 532 z późn. zm.).
4. Ustawa z dnia 4.03.1994r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Dz. U. z 2019r., poz. 1352 z późn. zm.).
5. Ustawa z dnia 15.02.1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz. U. z 2019r., poz. 865 z późn. zm.), zwana dalej: uopdp.
6. Ustawa z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2019r., poz. 351 z późn. zm.).
7. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „JURA” w Częstochowie.
8. Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni Mieszkaniowej „JURA” w Częstochowie.

II. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „JURA” w Częstochowie, zwana dalej Spółdzielnią, prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Działalność Spółdzielni jest finansowana:
 - a) funduszami własnymi Spółdzielni,
 - b) przychodami ze świadczonych usług,
 - c) 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.
4. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej, przy czym podejmowanie uchwał przez Radę Nadzorczą w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości, dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, możliwe jest po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością oraz zgody wszystkich właścicieli lokali należących do danej nieruchomości.

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów finansowych określających:
 - a) cele i zadania rzeczowe (w szczególności plan remontów),
 - b) wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
 - c) źródła finansowania nakładów,

- d) inne informacje mające istotny wpływ na funkcjonowanie i sytuację finansową Spółdzielni.
2. Plany finansowe obejmują kolejne lata sprawozdawcze.
 3. Projekty planów finansowych przygotowuje Zarząd Spółdzielni.
 4. Plany finansowe uwzględniają kierunki rozwoju działalności gospodarczej, uchwalone przez Walne Zgromadzenie.
 5. Plany finansowe uchwalane są przez Radę Nadzorczą.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Formę i zasady ewidencji księgowej określają przyjęte przez Zarząd Spółdzielni zasady polityki rachunkowości.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo spółdzielcze.
3. Roczne sprawozdanie finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta (jeżeli było przez niego badane), wyklada się, co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane i zatwierdzone w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 4

1. Ustalenie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia straty bilansowej następuje na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Prawo do pożytków z mienia Spółdzielni i jej działalności przysługuje każdemu członkowi Spółdzielni.
3. Prawo do pożytków z części wspólnej nieruchomości przysługuje właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej. Pożytki te przeznacza się na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej przypadającej na te lokale.
4. Działalność operacyjna i finansowa (w rozumieniu określonym art. 42 ustawy o rachunkowości) jest ewidencjonowana i rozliczana w podziale na działalności, z którymi wiąże się poszczególne operacje. Wynik działalności operacyjnej i finansowej związany z gospodarką zasobami mieszkaniowymi zwiększa koszty lub przychody tej gospodarki. Pozostały wynik działalności operacyjnej i finansowej rozlicza się, jako wynik finansowy Spółdzielni.

§ 5

1. Koszty remontów środków trwałych - z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych - obciążają koszty działalności, której środki te służą. Koszty remontów o wysokiej kapitałochłonności mogą być - na podstawie decyzji Rady Nadzorczej - rozłożone w czasie, jako rozliczenia międzyokresowe.
2. Koszty włączonych do obowiązków spółdzielni remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych. Koszty modernizacji budynków, budowli i urządzeń technicznych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych przypadające na lokale:

- a) na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu są finansowane uzupełniającymi wpłatami członków na wkłady budowlane,
- b) stanowiące odrębną własność są finansowane uzupełniającymi wpłatami właścicieli lokali położonych w modernizowanych budynkach,
- c) wynajmowane oraz zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni są finansowane środkami finansowymi funduszu zasobowego Spółdzielni.

§ 6

1. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:
 - a) budynki mieszkalne, lokale w budynkach mieszkalnych,
 - b) miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych,
 - c) obiekty infrastruktury technicznej, tj. dojazdy, chodniki, parkingi, place zabaw, śmietniki itp., które są funkcyjnie związane z użytkowaniem budynków mieszkalnych,
 - d) grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów.
2. Spółdzielcze zasoby mieszkaniowe nie podlegają amortyzacji. Podlegają one umorzeniu w ciężar funduszy, którymi zostały sfinansowane.

III. Działalność Spółdzielni.

§ 1

1. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie ze Statutem w zakresie:
 - a) wynajmu i zarządzania nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
 - b) zarządzania nieruchomościami wykonywanego na zlecenie,
 - c) pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
 - d) kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek,
 - e) realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
 - f) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.
2. Działalności wymienione w pkt. III §1 prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków, są rozliczane z członkami Spółdzielni według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.
3. Jeśli poszczególne rodzaje działalności Spółdzielni są prowadzone w celu osiągnięcia dochodu to koszty i przychody tych działalności wyodrębnia się ewidencyjnie.

§ 2

1. Inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni są prowadzone z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
 - a) zasad organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć, uchwalonych przez Walne Zgromadzenie,
 - b) planów rzeczowo-finansowych inwestycji,
 - c) zezwolenia na budowę uzyskanego zgodnie z przepisami Prawa budowlanego,
 - d) zasad rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali, uchwalonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni,

- e) zawartych przez Spółdzielnię umów o budowę lokali.
2. Zasady organizacyjno - finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych powinny rozstrzygać między innymi:
- a) czyje potrzeby lokalowe i w jakiej kolejności mają być zaspokajane w ramach przedsięwzięcia,
 - b) jakie tytuły prawne mają być ustanawiane do lokali planowanych do wybudowania, dopuszczalność angażowania środków własnych spółdzielni oraz zaciągania przez nią kredytów na finansowanie kosztów danego przedsięwzięcia,
 - c) zasady organizacji obsługi inwestycyjnej,
 - d) zasady doboru partnerów Spółdzielni niezbędnych dla przygotowania i realizacji przedsięwzięcia.

§ 3

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
- a) obowiązków Spółdzielni, jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
 - b) struktury organizacyjnej Spółdzielni uchwalonej przez Radę Nadzorczą,
 - c) kierunków rozwoju działalności gospodarczej,
 - d) planów finansowych,
 - e) innych regulaminów wewnętrznych Spółdzielni.
2. Wymiar opłat eksploatacyjnych za używanie lokali oraz rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są dokonywane w oparciu o rzeczywiste kształtowanie się kosztów w poprzednich okresach sprawozdawczych. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów, w porównaniu do wcześniej zakładanych, to dokonywana jest korekta planu finansowego.
3. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi są ewidencjonowane i rozliczane na poszczególne nieruchomości. W uzasadnionych przypadkach koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi mogą być rozliczane w obrębie grup nieruchomości.

IV. Ustalenie i rozliczenie wyniku finansowego.

§ 1

1. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi) stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4 *usm*, która to różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości obejmują:
- a) koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,

- b) koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c) koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali.
3. Koszty wynikające z odpisu na fundusz remontowy Spółdzielnia zalicza do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
 4. Wynik z działalności, o którym mowa w pkt. 2 i 3 Spółdzielnia ustala i rozlicza zgodnie z treścią art. 6 ust. 1 usm, jako działalność zwolnioną od podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt. 44 uopdop.
 5. Koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obejmują:
 - a) koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali, w stosunku, do których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali,
 - b) koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali, do których ustanowiono odrębną własność do lokalu (właściciele lokali),
 - c) koszty i przychody lokali mieszkalnych zajmowanych na podstawie umowy najmu (przychody do wysokości kosztów),
 - d) koszty i przychody lokali zajmowanych bez tytułu prawnego (przychody do wysokości kosztów).

§ 2

1. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu zużycia:
 - a) energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody,
 - b) zużycia wody i odprowadzenia ścieków.
2. Wynik gospodarki mediami podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali mieszkalnych – odbiorcami mediów w okresach ustalonych w odrębnych regulaminach i rozliczany jest do „0”.
3. Różnice powstałe pomiędzy pobranymi wpływami na ten cel 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).
4. Ewidencja rozliczeń z tytułu zużycia wody, odprowadzenia ścieków, podgrzewu wody i zużycia energii cieplnej odbywa się poprzez konta zespołu „2” i konta zespołu „7”.

§ 3

1. Wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi ustala się poprzez zestawienie wszystkich przychodów i kosztów z tej działalności i ustalenie różnicy.
2. Wynik ten po uwzględnieniu obowiązkowych obciążeń podatkowych stanowi wynik finansowy netto.
3. O przeznaczeniu wyniku finansowego netto decyduje Walne Zgromadzenie Spółdzielni.

V. Fundusze Spółdzielni.

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów budowlanych,
 - d) fundusz remontowy.
2. Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze własne:
 - a) na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - b) fundusz inwestycyjny,
 - c) fundusz świadczeń socjalnych,
 - d) inne fundusze celowe.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni określają regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą.

VI. Postanowienia końcowe.

1. Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „JURA” w Częstochowie nr 7 z dnia 26.06.2020
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały i obowiązuje od dnia
3. Traci moc Regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „JURA” w Częstochowie Nr 44/VI/09 z dnia 27.10.2009 r.

