

Zasady gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Cichy Kącik”

Na podstawie §50 ust. 1 pkt 18 Statutu Spółdzielni - Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Cichy Kącik” uchwała niniejsze zasady gospodarki finansowej :

1. Postanowienia ogólne

1.1. Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze ,
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /skrót w treści: **usm/**
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ,
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych /skrót w treści **uopdop/** ,
- Ustawa z dnia 4 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych ,
- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości **/uor/**,
- Statut Spółdzielni.

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

- 1) funduszami własnymi Spółdzielni,
- 2) wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi członków,
- 3) przychodami ze świadczonych usług,
- 4) innymi środkami finansowymi.

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

1.3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczych uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Plany gospodarcze określają:

- 1) cele i zadania rzeczowe,
- 2) wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
- 3) źródła finansowania nakładów.

Określenie szczegółowych zasad i trybu opracowywania planów należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

1.4. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej i rozliczania kosztów, jakie obowiązują Spółdzielnię określa polityka rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni.

1.5. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą prawo spółdzielcze.

Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.

Roczne sprawozdania finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta wyklada się w siedzibie Spółdzielni conajmniej 21 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

1.6. Ustalenie podziału nadwyżki bilansowej netto Spółdzielni lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

1.7. 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 kosztów.

1.8. Koszty należących 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:

- 1) na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu - są finansowane uzupełniającymi wpłatami członków na wkłady mieszkaniowe lub budowlane,
- 2) stanowiące odrębną własność - są finansowane uzupełniającymi wpłatami właścicieli lokali położonych w modernizowanych budynkach,
- 3) wynajmowane oraz zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni - są finansowane ze środków obrotowych Spółdzielni.

1.9. Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia (płace podstawowe, dodatki, premie, nagrody itp.).

Zasady wynagradzania określa zakładowy układ zbiorowy pracy uchwalony według zasad i w trybie określonym przepisami Kodeksu Pracy.

2. Działalność Spółdzielni

2.1. Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:

- 1) inwestycji mieszkaniowych,
- 2) zarządzania nieruchomościami,
- 3) społecznym i oświatowo-kulturalnym.

2.2. Podstawowymi jednostkami organizacyjnymi Spółdzielni są wyodrębnione organizacyjnie i gospodarczo Zarząd i Osiedla. Jednostki te prowadzą gospodarkę opartą na wewnętrznym rozrachunku gospodarczym, posiadają konta bankowe i dysponują środkami finansowymi w ramach planów gospodarczych.

2.3. Inwestycje mieszkaniowe

Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:

- 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
- 2) jakie tytuły prawne mają być ustanawiane do lokali planowanych do wybudowania,
- 3) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
- 4) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
- 5) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

Plan rzeczowo-finansowy inwestycji oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu następuje w terminie 6 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania.

Ostateczne rozliczenie kosztów budowy prawa odrębnej własności lokalu następuje w terminie 3 miesięcy od daty oddania budynku do użytkowania .

Po upływie tego terminu rozszczenie Spółdzielni o uzupełnienie wkładu budowlanego wygasa.

2.4. Zarządzanie nieruchomościami

1. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

- 1) obowiązków Spółdzielni jako właściciela lub współwłaściciela i zarządcy nieruchomości,
- 2) struktury organizacyjnej Spółdzielni uchwalonej przez Radę Nadzorczą,
- 3) planów gospodarczych,
- 4) zasad rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

2. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

3. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

4. Właściele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.

5. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni.

6. Najemcy lokali wnoszą na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości czynsze najmu ustalone według zasad określonych w umowach najmu. Najemca obowiązany jest także do wnoszenia comiesięcznych opłat na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania oraz przygotowania ciepłej wody użytkowej, dostawy wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych.

7. Za opłaty, o których mowa w pkt. 2.4. (podpunkt 2, 3, 4 i 5) solidarnie z członkami Spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni oraz z osobami niebędącymi członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali odpowiadają stale z nimi zamieszkujące w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

8. Koszty przypadające na lokale zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni pokrywane są z przychodów z działalności, której lokale te służą.

9. Koszty eksploatacji i utrzymania, o których mowa w pkt. 2.4. (podpunkt 2, 3, 4, 5 i 6) obejmują w szczególności koszty administrowania nieruchomością, koszty dostawy energii cieplnej (na potrzeby ogrzewania lokali i podgrzewania wody), dostawy wody i odprowadzenia ścieków, dostawy gazu, wywozu nieczystości, energii elektrycznej ogólnego użytku, eksploatacji dźwigów, anteny zbiorczej, domofonów oraz odpisy na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych.

10. Wysokość opłat, o których mowa wyżej jest ustalana na podstawie:

- a) planu gospodarczego uchwalonego przez Radę Nadzorczą,
- b) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
- c) regulaminu rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej,
- d) regulaminu rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków.

11. Rada Nadzorcza może – na wniosek właścicieli większości lokali w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczonej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej – ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.

2.5. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

1. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

- 1) merytorycznego programu tej działalności uchwalonego przez Radę Nadzorczą,
- 2) planów gospodarczych Spółdzielni.

2. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

3. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, nieznajdujące pokrycia w środkach pozyskiwanych z zewnątrz (np. dotacje, darowizny) oraz przychodach własnych tej działalności są finansowane z nadwyżki bilansowej netto Spółdzielni. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów i przychodów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz obciążania opłatami członków określa Rada Nadzorcza.

3. Wynik z działalności Spółdzielni

3.1. W celu ustalenia wyniku finansowego, Spółdzielnia na podstawie prowadzonej ewidencji dokonanych przez nią operacji w zakresie kosztów i przychodów sporządza:

- 1) wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w oparciu o zapis art.6 ust.1 usm,
- 2) wynik z gospodarki mediami (energia cieplna, woda i kanalizacja, gaz),
- 3) wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni.

3.2. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – wynik zwolniony z opodatkowania

1. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości 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 eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym (wg art. 6 ust.1

usm). Ewentualna nadwyżka przychodów nad kosztami z tego tytułu jest zwolniona z podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art.17 ust.1 pkt 44 uodp.

2. 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 właścicieli (wyodrębniona własność),
- c) koszty i przychody lokali mieszkalnych zajmowanych na podstawie umowy najmu,
- d) koszty i przychody lokali zajmowanych bez tytułu prawnego,
- e) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej (po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych).

Ww. koszty i przychody ustalane są odrębnie dla każdej nieruchomości w rozbiciu na:

- a) koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali,
- b) koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnych nieruchomości,
- c) koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców poszczególnych osiedli,
- d) koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem mienia ogólnego Spółdzielni.

3. Koszt wynikający z odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni zalicza do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

4. Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości :

- ewidencje i rozliczenie przychodów i kosztów o których mowa w **3.2** pkt 2,
- ewidencje i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu o którym mowa w **4.8**; ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości powinny uwzględniać wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości .

5. Różnice między przychodami a kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, zgodnie z art. 6 ust. 1 usm stanowią wyniki do rozliczenia w roku następnym jako rozliczenia międzyokresowe kosztów lub przychodów. Wyniki ustalane są dla Spółdzielni jako całości oraz odrębnie dla każdej nieruchomości.

3.3. Wynik z gospodarki mediami:

1. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu:

- 1) zużycia energii cieplnej (c.o. i c.w.),
- 2) zużycia wody i odprowadzenia ścieków,
- 3) zużycia gazu.

2. Wynik z gospodarki mediami podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali - odbiorcami mediów i na koniec roku obrotowego wynosi „0”.

3. Różnice powstałe pomiędzy pobranymi zaliczkami a rzeczywistymi kosztami zużycia energii cieplnej, wody i gazu 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. Niniejsze zasady ustalania i rozliczania wyniku z gospodarki mediami dotyczą wszystkich lokali wyposażonych w media.

3.4. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej

1. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej jest różnicą pomiędzy przychodami i kosztami z tej działalności. Stanowi on element składowy wyniku finansowego Spółdzielni i po częściowym opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych (zgodnie z odpowiednimi przepisami uopdop) stanowi nadwyżkę bilansową netto.

2. W grupie przychodów z pozostałej działalności gospodarczej rozróżniamy:

1) Przychody z mienia ogólnego Spółdzielni z tytułu:

- a) najmu lokali użytkowych wraz z przynależną działką lub prawem użytkowania gruntu,
- b) dzierżawy gruntów nie objętych spółdzielczymi prawami majątkowymi,
- c) najmu wolnych pomieszczeń w budynkach administracji osiedlowej i zarządu,
- d) udostępnienia ścian budynków i ogrodzeń oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących mienie Spółdzielni),
- e) inne (dotyczące mienia Spółdzielni).

2) Pozostałe przychody z tytułu:

- a) usług zarządzania (administrowania) na zlecenie obcych właścicieli budynków,
- b) sprzedaży środków trwałych, materiałów,
- c) usług ksero, telefonicznych, telewizji kablowej itp.,
- d) świadczonych usług na rzecz członków, właścicieli i najemców,
- e) inne.

3) Przychody z pozostałej działalności operacyjnej,

4) Przychody z działalności finansowej.

3.5. Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego

1. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni oraz dokonuje podziału wyniku finansowego.

3. Wynik uzyskany z pożytków i innych przychodów z mienia ogólnego oraz z pozostałej działalności operacyjnej i finansowej Spółdzielni, po opodatkowaniu przedstawiany jest Walnemu Zgromadzeniu do podziału, zgodnie z założeniami przyjętymi w planie gospodarczym.

Prawo do pożytków z majątku Spółdzielni i z jej własnej działalności przysługuje członkom Spółdzielni. W szczególności pożytki te mogą być przeznaczone zgodnie z art.5 ust.2 usm na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków (w tym na zasilenie funduszu remontowego jako kosztu eksploatacji i utrzymania nieruchomości), jak również na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz na zasilenie funduszu zasobowego.

4. Fundusze

4.1. Spółdzielnia tworzy fundusze:

- 1) zasobowy,
- 2) wkładów mieszkaniowych i budowlanych
- 3) remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 4) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

Tworzenie innych funduszy jest możliwe, jeśli przewidują to przepisy ustawowe lub statut Spółdzielni.

4.2. Fundusz udziałowy

Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo Spółdzielcze tj. na dzień 9 września 2017r.

Przeznaczony jest na pokrycie ewentualnych strat bilansowych Spółdzielni. Dopuszcza się przejściowe wykorzystanie do 30 % środków funduszu udziałowego na finansowanie bieżącej działalności Spółdzielni, ale tylko w formie pożyczki wewnętrznej, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej określającej m.in. warunki pożyczki (termin spłaty, wysokość oprocentowania).

Z funduszu dokonuje się zwrotu wniesionych udziałów członkom po ustaniu ich członkostwa. Udziały zwracane są w wysokości nominalnej.

4.3. Fundusz zasobowy

Fundusz zasobowy powstaje z:

- wpłat wpisowego wniesionych przez członków przed dniem 9 września 2017r. ,
- równowartości przejętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych sfinansowanych ze środków własnych Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
- spłaconych kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na sfinansowanie budowy lub zakup środków trwałych niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
- spłaconych kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na budowę lokali na potrzeby własne Spółdzielni oraz lokali na wynajem,
- przeceny (waloryzacji) środków trwałych,
- wpłat wkładów budowlanych z tytułu zbycia prawa do lokali sfinansowanych środkami własnymi Spółdzielni,
- nadwyżek bilansowych Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,
- innych przychodów.

Fundusz zasobowy pomniejsza się o:

- równowartość środków trwałych przekazanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię,
- równowartość cofniętego Spółdzielni umorzenia kredytu,
- równowartość umorzenia środków trwałych niepodlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
- przeniesienie skutków rewaluacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię,
- na pokrycie nakładów inwestycyjnych poniesionych na inwestycje wstrzymane wg decyzji Rady Nadzorczej,
- straty bilansowe Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia.

Wolne środki funduszu zasobowego wykorzystywane są na zaspokojenie zapotrzebowania Spółdzielni na środki obrotowe.

Zaangażowanie środków funduszu zasobowego w finansowanie kosztów budowy lub utrzymania lokali objętych tytułem spółdzielczego prawa do lokalu jest możliwe tylko w formie pożyczki wewnętrznej, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej określającej m.in. warunki pożyczki.

Zaangażowanie środków funduszu zasobowego w formie udziałów (akcji) Spółdzielni w innych podmiotach gospodarczych jest możliwe, jeśli:

- 1) przystąpienie Spółdzielni do innego podmiotu jest usankcjonowane uchwałą Walnego Zgromadzenia,
- 2) kwota zaangażowania określona została uchwałą Walnego Zgromadzenia.

4.4. Jeśli posiadane przez Spółdzielnię środki funduszu udziałowego i zasobowego są większe od bieżących potrzeb związanych z działalnością Spółdzielni, to nadwyżki te są wykorzystywane na:

- lokaty terminowe w banku,
- zakup obligacji skarbu państwa,
- inne formy lokat kapitałowych.

O sposobie wykorzystania nadwyżek środków funduszu udziałowego i zasobowego decyduje Zarząd Spółdzielni.

4.5. Fundusz wkładów mieszkaniowych

Fundusz wkładów mieszkaniowych powstaje z:

- wpłat wnoszonych przez członków na poczet wkładów mieszkaniowych wymaganych dla ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu,
- nakładów rzeczowych lub równowartości pracy zaliczanych członkom na poczet wymaganych wkładów mieszkaniowych,
- waloryzacji wkładów w wyniku przeceny (wyceny rynkowej) zasobów mieszkaniowych,
- wpłat równowartości pomieszczeń przekazanych członkom do adaptacji na lokale mieszkalne na prawie lokatorskim,
- równowartości robót adaptacyjnych wykonanych przez członka we własnym zakresie w lokalach na prawie lokatorskim.

Wydatkowanie (zmniejszenia) funduszu:

- wypłaty zwaloryzowanych wkładów po ustaniu prawa do lokalu,
- przeniesienie wkładu mieszkaniowego na poczet wkładu budowlanego w związku z przekształceniem prawa lokatorskiego na własnościowe lub przeniesienia na własność odrębną,
- nieodpłatne przekazanie infrastruktury w budynkach sfinansowanych wkładami mieszkaniowymi,
- umorzenie na skutek zużycia (umorzenia wartości) budynku, w którym znajdują się lokale na prawie lokatorskim.

4.6. Fundusz wkładów budowlanych

Fundusz wkładów budowlanych powstaje z:

- wpłat wnoszonych przez członków na poczet wkładów budowlanych wymaganych dla ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu,
- nakładów rzeczowych lub równowartości pracy zaliczanych członkom na poczet wymaganych wkładów budowlanych,
- waloryzacji wkładów w wyniku przeceny (wyceny rynkowej) zasobów mieszkaniowych,
- wpłat równowartości pomieszczeń przekazanych członkom do adaptacji na lokale mieszkalne na prawie własnościowym,
- równowartości robót adaptacyjnych wykonanych przez członka we własnym zakresie w lokalach na prawie własnościowym.

Wydatkowanie (zmniejszenia) funduszu:

- wypłata zwaloryzowanych wkładów po ustaniu prawa do lokalu,
- wyniesienie wkładu budowlanego w związku z przeniesieniem prawa własnościowego na własność odrębną,
- nieodpłatne przekazanie infrastruktury w budynkach sfinansowanych wkładami budowlanymi,
- umorzenie na skutek zużycia (umorzenia wartości) budynku, w którym znajdują się lokale na prawie własnościowym.

4.7 Wielkość wymaganych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, jakie są zobowiązani wносить członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów określają odrębne przepisy.

4.8. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty:

- 1) poszczególnych nieruchomości,
- 2) mienia Spółdzielni.

Ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości. Ewidencja ta uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.

Wysokość odpisu na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza w rocznym planie gospodarczym – dla poszczególnych nieruchomości, na podstawie oszacowanych potrzeb remontowych tych nieruchomości.

Ponadto fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych może być tworzony z:

- kwot potrąconych wykonawcom robót inwestycyjnych z tytułu wad i usterek,
- uzyskanych przez Spółdzielnię odszkodowań ubezpieczeniowych z tytułu szkód w zasobach mieszkaniowych,
- kwot z podziału nadwyżki bilansowej netto Spółdzielni,

Wydatkowanie funduszu:

- remonty zasobów mieszkaniowych i infrastruktury mieszkaniowej,
- usuwanie skutków szkód pokrywanych z odszkodowań od ubezpieczycieli,
- inne wydatki związane z technicznym utrzymaniem zasobów mieszkaniowych, według decyzji uprawnionych organów statutowych Spółdzielni.

Środki funduszu mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie zaliczonych do obowiązków Spółdzielni remontów zasobów mieszkaniowych (budynków oraz budowli i urządzeń technicznych związanych z budynkami).

Uchwalone przez Radę Nadzorczą remonty (w ramach planów gospodarczych) finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych w pierwszej kolejności mają zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali do 5 lat lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (remonty dachów, remonty klatek schodowych i remonty dźwigów).

Szczegółowe zasady gospodarki środkami funduszu zawarte są w „Regulaminie tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Cichy Kącik” we Wrocławiu”

4.9. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

Zasady tworzenia i dysponowania środkami funduszu świadczeń socjalnych określają odrębne przepisy.

5. Postanowienia końcowe

5.1. Spółdzielnia może tworzyć odpisy aktualizujące należności określone w art. 35b Ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (Dz.U. z 2002 r. nr 76, poz. 694), jeśli należności te powstały z tytułu:

- 1) umowy najmu lokalu użytkowego,
- 2) umowy o dostawę i usługi,
- 3) opłat za lokale z odrębną własnością.

4) opłat za lokale własnościowe z utworzoną księgą wieczystą

Odpisy aktualizujące na należności tworzone są w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

5.2. Decyzje o uznaniu za nieściągalne od poszczególnych dłużników należności Spółdzielni z tytułów, o których mowa w ust. 5.1., podejmuje Zarząd Spółdzielni. Uznanie należności za nieściągalną jest równoznaczne z jej umorzeniem w ciężar odpisu aktualizacyjnego, o którym mowa w ust. 5.1.

5.3. Uznanie za nieściągalne należności Spółdzielni od członków z tytułów związanych ze spółdzielczym prawem do lokalu (wymagany wkład, opłaty za użytkowanie lokalu) stanowi podstawę do żądania w trybie procesu orzeczenia przez sąd wygaśnięcia prawa do lokalu .


Jeśli wskutek zastosowania tych sankcji ustanie spółdzielcze prawo do lokalu, to należność Spółdzielni powinna być potrącona z kwoty wkładu (równowartość prawa do lokalu) związanego z lokalem, do którego ustało to prawo.

5.4. Zasady zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą w dniu 24.01.2019 r. i wchodzi w życie z dniem 25.01.2019 r.

5.5. Z chwilą wejścia w życie niniejszych zasad tracą moc Zasady gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Cichy Kącik” uchwalone przez Radę Nadzorczą w dniu 28 grudnia 2010r.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Andrzej Stepiński

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej

PRZEWODNICZĄCA
Rady Nadzorczej
Renata Biernatowska

mgr Renata Biernatowska