

U C H W A Ł A Nr 16/2019

**Rady Nadzorczej Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA”
w Białej Podlaskiej
z dnia 17 czerwca 2019r.**

***w sprawie uchwalenia zmian w „Regulaminie gospodarki finansowej
Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” w Białej Podlaskiej”***

Na podstawie § 103 ust. 3 i § 122 pkt 18 Statutu Spółdzielni, uwzględniając wniosek Zarządu Spółdzielni oraz opinię Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej ***u c h w a l a s i ę***, co następuje:

§ 1

Uchwala się zmiany w „Regulaminie gospodarki finansowej Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” w Białej Podlaskiej” będącym załącznikiem do Uchwały Nr 30/2011 Rady Nadzorczej Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” z dnia 14 listopada 2011r., stanowiące załącznik Nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 2

Uchwala się tekst jednolity „Regulaminu gospodarki finansowej Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZGODA” w Białej Podlaskiej” stanowiący załącznik Nr 2 do niniejszej Uchwały.

§ 3

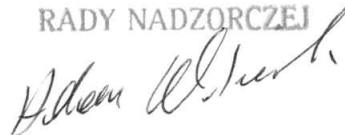
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

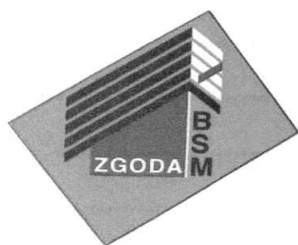


Rada Nadzorcza
Bialskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
„ZGODA”
w Białej Podlaskiej

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ



Agnieszka Schmidtke
RADCA PRAWNY
Lb/B/110



Bialska Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zgoda”

21-500 Biała Podlaska, ul Spółdzielcza 4

**REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ
BSM „ZGODA”**

*Załącznik do uchwały
Rady Nadzorczej BSM „Zgoda”*

Nr 16/2019 z dnia 17 sierpnia 2019 r.

Do użytku wewnętrznego

SPIS TREŚCI

1. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
1.1 Podstawy prawne	3
1.2 Zasady prowadzenia działalności gospodarczej Spółdzielni	3
2. USTALENIE I ROZLICZENIE WYNIKU FINANSOWEGO	3
2.1 Podstawy prawne	3
2.2 Wynik finansowy Spółdzielni	4
2.2.1 Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości	5
2.2.2 Wynik z gospodarki mediami	6
2.2.3 Wynik z pozostałej działalności gospodarczej	6
2.2.4 Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego	8
3. FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI	8
3.1 Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie jej członków	8
3.2 Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tych nieruchomości	9
3.3 Wynajem nieruchomości na własny rachunek	9
3.4 Działalność inwestycyjna	10
3.5. Działalność pomocnicza Spółdzielni	10
3.6 Fundusze zasadnicze Spółdzielni	10
3.6.1 Fundusz udziałowy:	10
3.6.2 Fundusz zasobowy.....	11
3.6.3 Fundusz wkładów mieszkaniowych	12
3.6.4 Fundusz wkładów budowlanych	12
3.6.5 Fundusz wkładów zaliczkowych	13
3.6.6 Fundusz na spłatę kredytów i odsetek	13
3.6.7 Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych	13
3.7 Fundusze celowe (specjalne)	13
3.7.1 Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych	13
3.7.2 Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych	14
4. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI – ZASADY ROZLICZANIA I USTALANIE OPŁAT OBOWIĄZUJĄCYCH CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI, WŁAŚCICIELI I NAJEMCÓW LOKALI	14
5. FINANSOWANIE INNYCH RODZAJÓW DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI ...	15
6. INNE POSTANOWIENIA W ZAKRESIE GOSPODARKI FINANSOWEJ	15
7. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	15

1. Postanowienia ogólne

1.1 Podstawy prawne

1. ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze ;
2. ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (skrót usm) ;
3. ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali ;
4. ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków ;
5. ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne ;
6. ustawa z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (skrót uopdop);
7. ustawa z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (skrót uor);
8. Statut Spółdzielni;
9. pozostałe przepisy prawne dotyczące działalności gospodarczej, opodatkowania i ubezpieczeń społecznych.;
10. inne regulaminy wewnętrzne Spółdzielni .

1.2 Zasady prowadzenia działalności gospodarczej Spółdzielni

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni (art. 67 – Prawo spółdzielcze).
2. Cel i przedmiot działalności Spółdzielni są określone w § 4 i 5 Statutu.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów finansowo-gospodarczych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
4. Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełniane wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi członków, przychodami ze świadczonych usług oraz innymi środkami finansowymi np. dotacjami, kredytami bankowymi. Zaciągnięcie kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

2. Ustalenie i rozliczenie wyniku finansowego

2.1 Podstawy prawne

Wynik finansowy Spółdzielni ustala się z uwzględnieniem specyfiki działalności związanej z eksploatacją i utrzymaniem poszczególnych nieruchomości, przy uwzględnieniu następujących przepisów:

- 1) art.5 ust. 1 usm mówiącego o tym, że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej,
- 2) art.5 ust. 2 usm mówiącego o tym, że pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków spółdzielni oraz na wspieranie działalności społecznej i kulturalnej,

- 3) art.6 ust.1 usm w myśl, którego różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, ust.2 ust.4 usm, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym,
- 4) art.17 ust.1 pkt.44 uopdop., który stanowi, że dochody spółdzielni mieszkaniowej uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów – z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi – są zwolnione od podatku dochodowego od osób prawnych,
- 5) art.87 ustawy - Prawo spółdzielcze, zgodnie z którym spółdzielnie prowadzą rachunkowość na zasadach określonych w ustawie o rachunkowości,
- 6) Art. 7 ust 1 i 3 uor zgodnie z którym w wyniku finansowym bez względu na jego wysokość należy uwzględnić :
 - zmniejszenie wartości użytkowej składników aktywów w tym również dokonywane w postaci odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych,
 - wyłącznie niewątpliwe pozostałe przychody operacyjne i pozostałe poniesione koszty operacyjne.
 Wartości poszczególnych składników aktywów i pasywów przychodów i związanych z nimi kosztów ustala się oddzielnie, bez możliwości kompensaty.
- 7) art.42 ust.1 uor, w myśl którego na wynik finansowy netto składają się:
 - a) wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych,
 - b) wynik operacji finansowych, który ustala się – jako różnicę między przychodami finansowymi a kosztami finansowymi ,
 - c) obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego.

2.2 Wynik finansowy Spółdzielni

1. Aby ustalić wynik finansowy, Spółdzielnia na podstawie prowadzonej ewidencji dokonanych przez nią operacji w zakresie kosztów i przychodów ustala:
 - 1) wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w oparciu o przepis art.6 ust.1 usm i art.17 ust.1 pkt 44 uopdop,
 - 2) wynik gospodarki mediami,
 - 3) wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni (służy do ustalenia dochodu do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem art.17 ust.1 pkt 44 uopdop).
2. W księgach rachunkowych wyodrębnia się ewidencję dokonywanych przez Spółdzielnię operacji w zakresie kosztów i przychodów z wyszczególnieniem:
 - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz opłat na ich pokrycie, rozliczane zgodnie z przepisem art.6 ust.1 usm,
 - 2) pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej (art.5 ust.1 usm),

- 3) kosztów i przychodów pozostałej działalności gospodarczej,
 - 4) pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych,
 - 5) kosztów i przychodów finansowych,
3. Ewidencja księgowa kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe, a także własność wspólną oraz opłat na ich pokrycie, następuje według zasady memoriału określonej w art.6 uor.
 4. Spółdzielnia ujmuje wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty związane z tymi przychodami dotyczące roku obrotowego, niezależnie od terminu ich zapłaty.
 5. Dla zapewnienia współmierności przychodów i związanych z nimi kosztów do aktywów lub pasywów danego okresu sprawozdawczego zaliczane są koszty lub przychody dotyczące przyszłych okresów oraz przypadające na ten okres sprawozdawczy koszty, które jeszcze nie zostały poniesione.

2.2.1 Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – wynik zwolniony z opodatkowania na podstawie art. 17 ust. 1 pkt.44 uopdop.

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 (art. 6 ust.1 usm.).
2. Koszt wynikający z odpisu na fundusz remontowy, Spółdzielnia zalicza do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
3. Wynik z działalności, o której mowa w ust.1 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.
4. Koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obejmują:
 - 1) koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali, w stosunku do których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali,
 - 2) koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali z ustanowionym prawem odrębnej własności,
 - 3) koszty i przychody lokali mieszkalnych zajmowanych na podstawie umowy najmu
 - 4) koszty i przychody najmu piwnic, pomieszczeń dodatkowych nieprzynależnych do lokali mieszkalnych, suszarni, pralni, wózkowni itp.,
 - 5) koszty i przychody lokali zajmowanych bez tytułu prawnego.
5. Lokale użytkowe sfinansowane wkładami własnymi członków nie generują w Spółdzielni dochodu, ponieważ różnica pomiędzy przychodami a kosztami jest traktowana jako przychód przyszłych okresów, a tym samym zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych aktywowana jest do przychodu w dacie jego powstania.

6. Wynik, jaki uzyskuje Spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku obrotowym, 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 nie jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni i rozlicza się go zgodnie z art. 6 ust.1 uzm. jako:

- 1) nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w aktywach bilansu, jako koszty zwiększające koszty roku następnego w wielkości wynikającej z zapisów konta „rozliczenia międzyokresowe kosztów gospodarki zasobów mieszkaniowych” lub
- 2) nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w pasywach bilansu, jako przychody zwiększające przychody roku następnego w wielkości wynikającej z konta „rozliczenia międzyokresowe przychodów gospodarki zasobów mieszkaniowych”.

2.2.2 Wynik z gospodarki mediami

1. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu: energii cieplnej (c.o. i c.w.), zużycia wody i odprowadzenia ścieków, gazu przewodowego, wywozu odpadów komunalnych, dostarczania sygnału TVK, konserwacji domofonów oraz sprzątnięcia klatek schodowych.
2. Wynik na mediach podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali mieszkalnych - odbiorcami mediów, na koniec roku obrotowego i wynosi „0”.
3. Różnice powstałe pomiędzy pobranymi zaliczkami a rzeczywistymi kosztami zużycia 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. Zasady ustalania i rozliczania wyniku finansowego określone w ust. 1-3 dotyczą także lokali użytkowych zlokalizowanych w budynkach mieszkalnych, które posiadają spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub odrębną własność wyposażone w indywidualne opomiarowanie.

2.2.3 Wynik z pozostałej działalności gospodarczej – wynik nie objęty zwolnieniem z opodatkowania na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 uopdop.

1. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej jest różnicą pomiędzy przychodami i kosztami z tej działalności.
2. W grupie przychodów z pozostałej działalności gospodarczej rozróżniamy:
 - 1) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej:
 - a) pożytki i inne przychody opodatkowane z nieruchomości wspólnej w szczególności:
 - najem miejsc na dachach na anteny telefonii komórkowej, satelitarnej itp.,
 - dzierżawa gruntu pod działalność usługową lub garaże (dotyczy gruntu w obrębie wydzielonej nieruchomości),

- inne dotyczące części wspólnej nieruchomości.
 - b) uwzględniając treść art. 5 ust.1 usm według, którego pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej, prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej.
- 2) przychody z mienia Spółdzielni to przychody z tytułu:
- a) najmu lokali użytkowych, dzierżawy gruntów nie objętych spółdzielczymi prawami majątkowymi,
 - b) udostępnienia ścian budynków i ogrodzeń oraz dachów dla potrzeb reklam
 - c) inne (dotyczące mienia Spółdzielni).
- 3) przychody ze sprzedaży ciepła,
- 4) przychody z zarządzania wspólnotami,
- 5) przychody z usług transportowych świadczonych na rzecz obcych Zleceńodawców.
3. Rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni następuje w oparciu o art. 15 ust. 2 i 2a uopdop w brzmieniu następującym:
- „Jeżeli podatnik ponosi koszty uzyskania przychodów ze źródeł, z których dochód podlega opodatkowaniu oraz koszty związane z przychodami z innych źródeł, a nie jest możliwe ustalenie kosztów uzyskania przychodów przypadających na poszczególne źródła, koszty te ustala się w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów. Zasadę, o której mowa w ust. 2 stosuje się również w przypadku, gdy podatnik ponosi koszty uzyskania przychodów ze źródeł, z których część dochodów nie podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym albo jest zwolniona z tego opodatkowania; w takim przypadku przepisy art. 7 ust. 3 pkt 3 stosuje się odpowiednio”.
4. W przypadkach, o których mowa w przepisach uopdop, o których mowa w ust. 3 Spółdzielnia dokonuje podziału kosztów ogólnych na poszczególne działalności w oparciu o strukturę przychodów. Jeżeli do struktury przychodów Spółdzielnia uwzględnia przychody z mediów to nie podwyższa kosztów za poszczególne media (woda, energia cieplna) lecz wartość kosztów ogólnych przypadających na media dolicza do eksploatacji podstawowej.
5. Otrzymane przychody z pozostałej działalności Spółdzielni, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającemu opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.
6. Rozróżnienie w grupie przychodów z pozostałej działalności gospodarczej ma znaczenie w podziale wyniku finansowego. Sumę pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej wykazuje się w sprawozdaniu rocznym jako część składową wyniku Spółdzielni i po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych oraz zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie, przeznacza się na pokrycie ujemnego wyniku nieruchomości, tj. zwiększenie przychodów poszczególnych nieruchomości lub zasilenie funduszu remontowego danej nieruchomości. Na wynik

z pozostałej działalności gospodarczej składają się również wynik z działalności operacyjnej oraz wynik z operacji finansowych.

7. Wynik z pozostałej działalności operacyjnej – *wynik nie podlegający zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 uopdop jako różnica pomiędzy przychodami i kosztami tej działalności*. W oparciu o treść art. 3 ust.1 pkt 32 uor, pozostałe koszty i przychody operacyjne rozumie się jako koszty i przychody pośrednio związane z działalnością operacyjną Spółdzielni. W tej działalności mieszczą się także zyski i straty nadzwyczajne.
8. Wynik operacji finansowych – *wynik nie podlegający zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 uopdop*. W oparciu o treść art. 42 ust. 3 uor wynik operacji finansowych stanowi różnicę pomiędzy przychodami finansowymi a kosztami finansowymi.

2.2.4 Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego

1. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni oraz dokonuje podziału wyniku finansowego.
 - 1) wyniki uzyskane na pożytkach poszczególnych nieruchomości, po ich ewentualnym opodatkowaniu, zasila przychody lub koszty następnego roku danej nieruchomości w części dotyczącej właścicieli lokali.
 - 2) na podstawie przepisu w art. 4 ust 1 usm. osoby niebędące członkami Spółdzielni, nie korzystają z uzyskanych pożytków (art. 5 usm).
 - 3) z pożytków (art. 5 ust.1 usm) korzystają właściciele lokali, członkowie Spółdzielni i właściciele niebędący członkami oraz Spółdzielnia, która jest właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości.
2. Walne Zgromadzenie dokonuje podziału wyniku z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej po opodatkowaniu zgodnie z przepisami § 104 Statutu Spółdzielni.

3. Finansowanie działalności Spółdzielni

3.1 Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie jej członków

1. Spółdzielnia jest zarządcą nieruchomości, których jest właścicielem lub współwłaścicielem, a także tych nieruchomości, w których członkowie spółdzielni są właścicielami lokali.
2. Swoje zadanie określone w art.1 ust.3 usm. Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 1) utrzymanie budynków mieszkalnych w należytym stanie technicznym,
 - 2) utrzymanie mienia Spółdzielni w należytym stanie technicznym,
 - 3) utrzymanie terenów przyległych do budynków,
 - 4) dostarczenie mediów i usług komunalnych do lokali (energia cieplna, woda i kanalizacja, gaz przewodowy, wywóz nieczystości, domofony, TVK, sprzątanie klatek schodowych),
 - 5) wspieranie działalności społecznej i kulturalnej.

3. Koszty tej działalności Spółdzielnia finansuje środkami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w częściach przypadających na lokale danej nieruchomości, według zasad zawartych w treści art. 4 ust.1, 1¹, 2 i 4 usm.
Zasady te dotyczą także najemców lokali mieszkalnych oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
4. Koszty o których mowa w ust. 3 obejmują „odpisy na fundusz remontowy”, który Spółdzielnia tworzy oraz obciąża użytkowników lokali na podstawie art. 6 ust. 3 usm.
5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa art. 4 ust. 1-2 i ust. 4 usm, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
Wynik ten jest zwolniony z opodatkowania (art.17 ust.1 pkt 44 uopodop) i nie jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni.

3.2 Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tych nieruchomości

1. Działalność ta może być prowadzona na podstawie umowy o administrowanie (zarządzanie) nieruchomością, zawartej z właścicielem tej nieruchomości (np. wspólnota mieszkaniowa).
2. Wszelkie koszty poniesione na tą działalność pokryte są przychodami z opłat za świadczone usługi, których wysokość określona jest w umowach .
3. Uzyskany wynik z tego tytułu jest elementem wyniku finansowego Spółdzielni.

3.3 Wynajem i dzierżawa nieruchomości na własny rachunek

1. Działalność w tym zakresie oparta jest o zawarte umowy z tytułu:
 - 1) najmu lokali użytkowych podlegających amortyzacji,
 - 2) dzierżawy gruntu,
 - 3) najmu wolnych pomieszczeń w budynkach,
 - 4) udostępnienia ścian budynków i ogrodzenia oraz dachów dla potrzeb reklam,
 - 5) najmu innego mienia Spółdzielni.
2. Koszty działalności wynajmu i dzierżawy nieruchomości na własny rachunek pokrywane są przychodami z czynszu, którego wysokość określona jest w umowach .
3. Uzyskany wynik jest elementem wyniku finansowego Spółdzielni.

3.4 Działalność inwestycyjna

1. Działalność inwestycyjna Spółdzielni finansowana jest w oparciu o art. 18 usm w części dotyczącej budowy lokali mieszkalnych, garaży i innych lokali przez wniesienie należnych wpłat na kapitał zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni.
2. Budowa lokali użytkowych przeznaczonych pod najem może być finansowana kredytem bankowym po uprzednim uzyskaniu zgody Rady Nadzorczej lub przejściowo funduszem zasobowym. Spółdzielnia może na ten cel pozyskiwać inne fundusze i dotacje.

3.5 Działalność pomocnicza Spółdzielni

1. Wydział Pomocniczy prowadzi działalność pomocniczą na zasadzie wewnętrznego ograniczonego rozrachunku gospodarczego.
2. W ewidencji kosztów Wydziału wyodrębnia się koszty działalności dotyczące:
 - 1) robót i usług na cele remontowe własne Spółdzielni;
 - 2) robót i usług na rzecz obcych zlecniodawców;
 - 3) robót i usług na cele transportowo-sprzętowe własne Spółdzielni;
 - 4) robót i usług transportowo-sprzętowych na rzecz obcych zlecniodawców.
3. W ewidencji księgowej sprzedaży wyodrębnia się przychody za roboty i usługi :
 - 1) na rzecz potrzeb własnych Spółdzielni;
 - 2) na rzecz zlecniodawców zewnętrznych.
4. Usługi i roboty na rzecz zlecniodawców zewnętrznych fakturowane są na podstawie kalkulacji zatwierdzonej przez Zarząd Spółdzielni i zawartych umów.
5. Usługi i roboty świadczone na rzecz Spółdzielni rozliczane są na poziomie kosztów własnych po doliczeniu kosztów ogólnych Wydziału Pomocniczego.
6. Konserwacje obiektów i instalacji wewnętrznych wykonują konserwatorzy osiedlowi oraz w miarę potrzeb firmy zewnętrzne. Wysokość wynagrodzenia i zakres świadczonych usług regulują umowy zawarte ze zlecniodawcami. Całość kosztów konserwacji odnosi się w koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

3.6 Fundusze zasadnicze Spółdzielni

3.6.1 Fundusz udziałowy

1. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo Spółdzielcze, tj. na dzień 9 września 2017 r.
2. Członek Spółdzielni od dnia 9 września 2017 r. nie wnosi udziałów.

3. Zwrotów udziałów członkowskich w związku z ruchem mieszkań na rynku wtórnym dokonuje się w wartościach nominalnych, zgodnie z zapisami na indywidualnych kontach księgowych członków Spółdzielni wyłącznie w przypadku ustania członkostwa.
4. Fundusz udziałowy stanowi równowartość wpłaconych udziałów członków Spółdzielni i jest tworzony z :
 - 1) wpłat udziałów członkowskich,
 - 2) wniesienia udziałów w postaci rzeczowych składników majątkowych.
5. Fundusz udziałowy Spółdzielni zmniejszany jest z tytułu:
 - 1) zwrotu udziałów członkowskich,
 - 2) przeznaczenia udziałów na pokrycie straty bilansowej.
6. Wysokość udziałów określa Statut obowiązujący w dacie złożenia deklaracji członkowskiej.

3.6.2 Fundusz zasobowy

1. Na podstawie § 103 Statutu Spółdzielni w związku z art. 78 Prawa spółdzielczego Spółdzielnia tworzy fundusz zasobowy.
2. Fundusz zasobowy Spółdzielni finansuje majątek Spółdzielni oraz bieżącą jej działalność.
3. Fundusz zasobowy tworzony jest z:
 - 1) umorzeń kredytów bankowych,
 - 2) nieodpłatnego przyjęcia środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych,
 - 3) wpłat dokonywanych przez członków w celu sfinansowania inwestycji, na skutek których powstają budowle, obiekty i urządzenia wspólnego użytku, zagospodarowanie terenu itp. służące członkom Spółdzielni,
 - 4) spłat kredytów obciążających lokale użytkowe stanowiące własność Spółdzielni,
 - 5) podziału nadwyżki bilansowej,
 - 6) dotacji, subwencji, dofinansowania oraz dopłat do prowadzonej przez Spółdzielnię działalności statutowej,
 - 7) pozostałych przychodów zwiększających wartość środków trwałych,
 - 8) wpłat wpisowego dokonanych na fundusz zasobowy do dnia 9 września 2017 r., które nie podlegają zwrotowi.
4. Fundusz zasobowy ulega zmniejszeniu poprzez:
 - 1) przekazanie własności środków trwałych z udziałem w gruntach i wartości niematerialnych i prawnych na rzecz członka,
 - 2) pokrycie straty bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - 3) spłatę umorzeń kredytu bankowego z tytułu przekształcenia lokali mieszkalnych lokatorskich na spółdzielcze własnościowe prawo,
 - 4) uznanie skutków deprecjacji (umorzenia) środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych.

3.6.3 Fundusz wkładów mieszkaniowych

1. Na podstawie § 103 Statutu Spółdzielni w związku z art. 78 Prawa spółdzielczego Spółdzielnia tworzy fundusz wkładów mieszkaniowych.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych służy do finansowania procesu inwestycyjnego prowadzonego przez Spółdzielnię w celu uzyskania lokali mieszkalnych o statusie lokatorskim.
3. Fundusz tworzy się z:
 - 1) wpłaconych do Spółdzielni wkładów mieszkaniowych,
 - 2) przeniesienia zaliczek z należnych wpłat na kapitał na poczet wkładów mieszkaniowych,
 - 3) należnych, lecz niewniesionych przez członka wkładów mieszkaniowych z tytułu spłat kredytu zaciągniętego w celu wybudowania lokali mieszkalnych,
 - 4) dotacji, subwencji, dofinansowania oraz dopłat z tytułu prowadzonego procesu modernizacji itp. budynków mieszkalnych,
 - 5) pozostałych przychodów zwiększających wartość środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych,
 - 6) uzupełnienia wkładów mieszkaniowych z tytułu prowadzonych modernizacji,
 - 7) aktualizacji wartości zasobów mieszkaniowych według powszechnie obowiązujących przepisów.
4. Fundusz wkładów mieszkaniowych zmniejszany jest z tytułu:
 - 1) zwrotu uprzednio przyjętych wkładów mieszkaniowych,
 - 2) pokrycia straty bilansowej,
 - 3) wyniesienia wkładu mieszkaniowego na poczet wkładu budowlanego,
 - 4) uznania skutków umorzenia,
 - 5) uznania skutków zdarzeń losowych,
 - 6) przeniesienia wkładu z tytułu przekształcenia prawa do lokalu lub w odrębną własność lokalu,
 - 7) pokrycia wymagalnych zobowiązań członka.

3.6.4 Fundusz wkładów budowlanych

1. Na podstawie § 103 Statutu Spółdzielni, w związku z art. 78 Prawa spółdzielczego Spółdzielnia tworzy fundusz wkładów budowlanych.
2. Fundusz wkładów budowlanych służy do finansowania procesu inwestycyjnego prowadzonego przez Spółdzielnię w celu uzyskania lokali o statusie odrębnej własności lokalu.
3. Fundusz tworzy się z:
 - 1) wpłaconych do Spółdzielni wkładów budowlanych,
 - 2) przeniesienia na poczet wkładów budowlanych z należnych wpłat na kapitał,
 - 3) uznania skutków przeceny zasobów mieszkaniowych finansowanych wkładami budowlanymi,
 - 4) przeniesienia wkładów mieszkaniowych z funduszu tych wkładów,
 - 5) dotacji, subwencji, dofinansowania oraz dopłat z tytułu prowadzonego przez Spółdzielnię procesu modernizacji itp. budynków mieszkalnych,

- 6) uzupełnienia wkładów budowlanych z tytułu prowadzonych modernizacji,
- 7) pozostałych przychodów zwiększających wartość środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych.

4. Fundusz wkładów budowlanych zmniejszany jest z tytułu:

- 1) zwrotu uprzednio przyjętych wkładów,
- 2) pokrycia straty bilansowej,
- 3) uznania skutków zmniejszenia wartości lokali,
- 4) uznania skutków zdarzeń losowych,
- 5) przeniesienia na rzecz członków prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych,
- 6) pokrycia wymagalnych zobowiązań członka.

3.6.5 Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych.

- 1. Na podstawie § 103 Statutu Spółdzielni, w związku z art. 78 Prawa spółdzielczego Spółdzielnia tworzy fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych.
- 2. Fundusz ulega zwiększeniu z tytułu:
 - 1) dodatniej różnicy z aktualizacji środków trwałych,
 - 2) ujemnej różnicy z aktualizacji w zakresie zwiększenia dotychczasowego umorzenia.
- 3. Fundusz z aktualizacji zmniejsza się z tytułu:
 - 1) ujemnej różnicy z aktualizacji środków trwałych,
 - 2) dodatniej różnicy z aktualizacji w zakresie zwiększenia dotychczasowego umorzenia,
 - 3) przeksięgowania różnicy netto zaktualizowanej wartości środka trwałego w przypadku jego sprzedaży lub likwidacji.

3.7 Fundusze celowe (specjalne)

3.7.1 Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych

- 1. Na podstawie § 103 Statutu Spółdzielni Spółdzielnia tworzy zakładowy fundusz świadczeń socjalnych zgodnie z ustawą o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych.
- 2. Fundusz tworzony jest z:
 - 1) odpisu w ciężar kosztów według zasad określonych w ustawie o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych;
 - 2) odpłatności pracowników za korzystanie z urządzeń i usług socjalnych;
 - 3) odsetek od środków na rachunku bankowym funduszu;
 - 4) odsetek od pożyczek udzielanych pracownikom z funduszu;
 - 5) innych wpływów.
- 3. Fundusz wydatkowany jest na:

- 1) działalność wypoczynkowo – kolonijną;
 - 2) działalność kulturalno – oświatową;
 - 3) pomoc pracownikom znajdującym się w trudnej sytuacji materialnej;
 - 4) pożyczki na wkłady mieszkaniowe i budowlane oraz na remonty mieszkań i ich umorzenie;
 - 5) dofinansowanie do wydatków na przedszkola i żłobki
 - 6) inne wydatki.
4. Szczegółowe zasady gospodarki zakładowym funduszem świadczeń socjalnych określa regulamin uchwalony przez Zarząd Spółdzielni.

3.7.2 Fundusz na remonty zasobów Spółdzielni

1. Na podstawie § 103 Statutu Spółdzielni w związku art. 78 Prawa spółdzielczego Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, oraz właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni.
2. Dla potrzeb remontowych lokali użytkowych nie finansowanych wkładami budowlanymi oraz innych obiektów i budynków nie zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, tworzy się odpis na fundusz na podstawie decyzji Zarządu, która określa jego celowość i wysokość.
3. Fundusz na remonty przeznaczony jest na pokrycie kosztów remontów, do których przeprowadzenia zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym.
4. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu na remonty prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości, w myśl art.4 ust. 4¹ pkt 2 usm zgodnie z art.6 ust 1 ustawy o rachunkowości - według zasady memoriału.
5. Wysokość odpisu funduszu na remonty uchwała Zarząd w oparciu o roczny rzeczowy plan remontów po uzyskaniu pozytywnej opinii Rady Nadzorczej.
6. Szczegółowe zasady tworzenia, wykorzystywania i ewidencjonowania funduszu na remonty określa regulamin funduszu uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

4 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości – zasady rozliczania i ustalanie opłat obowiązujących członków, właścicieli i najemców lokali

1. Zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalanie opłat z tego tytułu określa odrębny regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za lokale uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2. Ewidencję i rozliczenie kosztów eksploatacji oraz opłat na ich pokrycie Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości, bez względu na to, czy dokonano wyodrębnienia lokalu, czy wyodrębnienie w danej nieruchomości nie wystąpiło.

5. Finansowanie innych rodzajów działalności Spółdzielni

Zasady finansowania innych rodzajów działalności Spółdzielni określa Rada Nadzorcza lub Zarząd zgodnie z postanowieniami Statutu.

6. Inne postanowienia w zakresie gospodarki finansowej

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe według zasad określonych w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej i rozliczenia kosztów określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo spółdzielcze. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego dokonuje Rada Nadzorcza.
3. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków.
4. Sprawozdanie roczne Zarządu z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i sprawozdaniem z badania przez biegłego rewidenta wyklada się w biurze Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem I części Walnego Zgromadzenia Członków, na którym mają być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo je przeglądać i otrzymać odpłatnie kopię sprawozdania finansowego.
5. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

7 Postanowienia końcowe

1. Zmiana regulaminu może nastąpić w trybie przyjętym dla jego uchwalenia.
2. Traci moc regulamin gospodarki finansowej przyjęty uchwałą Nr 30 / 2011 z dnia 14 listopada 2011
3. Regulamin niniejszy został uchwalony Uchwałą Nr 46./2019 z dnia 17.11.2019r.

Agnieszka Schmidtke
RADCA PRAWNY
61010

Rada Nadzorcza
Białskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
"ZGODA"
w Białej Podlaskiej