

Uchwała Nr ⁵...../2024

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie
z dnia ^{26.02.}.....2024 r.

w sprawie przyjęcia Regulaminu finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie.

Na podstawie § 91 ust. 1 pkt 20 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie postanawia się, co następuje:

§ 1

Przyjąć Regulamin finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie w treści określonej w załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

-Załącznik:

Regulamin finansowy Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie.

SEKRETARZ RN

.....
/Marek Ciach/

PRZEWODNICZĄCA RN

.....
/Mirosława Walkiewicz/

Załącznik
do Uchwały nr⁵...../2024 z dnia ^{26.02.2024r.}.....
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie

Regulamin Finansowy

Spółdzielni Mieszkaniowej w Piastowie

1. Postanowienia ogólne

1.1. Podstawy prawne

Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy prawa:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (PS),
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (UoSM),
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (UoPDOP),
- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (UoR),
- Statut Spółdzielni.

1.2. Zasady prowadzenia działalności gospodarczej Spółdzielni

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Przedmiot działalności Spółdzielni i realizacja celów jest określona w Statucie Spółdzielni.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planu gospodarczego uchwalanego przez Radę Nadzorczą.
4. Na podstawie planu gospodarczego oraz art. 6 ust. 3 UoSM Rada Nadzorcza uchwała odpisy na fundusz remontowy.
5. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami, za które to przepisy uważa się w szczególności odpowiednie postanowienia ustawy o rachunkowości, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawy o podatku od towarów i usług (VAT), ustawy o podatku od osób fizycznych, UoSM, ustawy PS.

Szczegółowe zasady ewidencji księgowej i rozliczenia kosztów jakie obowiązują Spółdzielnie mieszkaniowe określa polityka rachunkowości wraz z załącznikiem planu kont zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni.

2. Ustalanie i rozliczanie wyniku finansowego

2.1. Podstawy prawne

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

- Art.5 ust. 1 UoSM mówiącego o tym, że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a więc w części przekraczającej te wydatki przypadające właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.
- Art.5 ust. 2 UoSM mówiącego o tym, że pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków spółdzielni oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
- Art. 6 ust. 1 UoSM 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 i ust. 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.

- 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.
- Art. 87 ustawy – PS, zgodnie z którym Spółdzielnie prowadzą rachunkowość na zasadach określonych w ustawie o rachunkowości.
- Art. 42 ust. 1 UoOR w myśl którego na wynik finansowy netto Spółdzielni mieszkaniowej składają się:
 - wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych,
 - wynik operacji finansowych, który ustala się (art. 42 ust.3 UoR) – jako różnicę między przychodami finansowymi a kosztami finansowymi,
 - obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego.

2.2. Wynik finansowy Spółdzielni

1. Aby ustalić wynik finansowy, Spółdzielnia na podstawie prowadzonej ewidencji dokonanych operacji w zakresie kosztów i przychodów sporządza:
 - wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w oparciu o zapis art. 6 ust.1 UoSM i art. 17 ust.1 pkt. 44 UoPDOP,
 - wynik gospodarki mediami,
 - 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).
2. W księgach rachunkowych wyodrębnia się ewidencje dokonywanych przez Spółdzielnię operacji w zakresie kosztów i przychodów z wyszczególnieniem:
 - kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz opłat na ich pokrycie, rozliczane zgodnie z zapisem art. 6 ust. 1 UoSM,
 - pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej (art. 5 ust. 1 UoSM),
 - kosztów i przychodów pozostałej działalności gospodarczej,
 - pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych,
 - kosztów i przychodów finansowych.
3. 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.
4. 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 pkt44 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 UoSM, która to różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym (wg art.6 ust.1 UoSM).
2. Koszt wynikający z odpisu na fundusz remontowy, Spółdzielnia zalicza do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
3. Wynik z tej działalności Spółdzielnia ustala i rozlicza zgodnie z treścią art. 6 ust.1 UoSM 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:

- koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali, w stosunku do których ustanowiono spółdzielcze prawo do lokali,
 - koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali właścicieli (wyodrębniona własność),
 - koszty i przychody lokali mieszkalnych zajmowanych na podstawie umowy najmu (przychody do wysokości kosztów),
 - koszty i przychody lokali zajmowanych bez tytułu prawnego (przychody do wysokości kosztów).
5. 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 „zysk(strata) netto” w rozbiciu na nadwyżkę kosztów nad przychodami i nadwyżkę przychodów nad kosztami:
- nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w aktywach bilansu, jako koszty zwiększające koszty roku następnego, w wielkości wynikającej z zapisów konta „rozliczenia międzyokresowe”
 - lub
 - nadwyżka przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w pasywach bilansu jako przychody zwiększające przychody roku następnego w wielkości wynikającej z konta „rozliczenia międzyokresowe”.

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.u.), zużycia wody i gazu.
2. Wynik na mediach podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali mieszkalnych-odbiorcami mediów, według stanu na koniec roku obrotowego dla energii cieplnej (c.o.) i gazu, a dla wody (z.w. i c.w.u) dwa razy w roku na dzień 30 czerwca i 31 grudnia i wynosi „0”.
3. Różnice powstałe pomiędzy pobranymi zaliczkami a rzeczywistymi kosztami zużycia podlegają zwrotowi na konto lokalu 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 także lokali użytkowych w zależności od umowy.

2.2.3. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej -/wynik nie objęty zwolnieniem z opodatkowania na podstawie art.17 ust.1 okt.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 z nieruchomości wspólnej, uzyskuje się z części wspólnej, którą stanowią grunty oraz części i urządzenia służące do wspólnego użytku wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, są to w szczególności:
 - dochody z wynajmowania powierzchni na reklamy (ściany budynków, grunty, ogrodzenia, itp.),
 - najem pomieszczeń dodatkowych nieprzynależnych do mieszkania a znajdujących się w piwnicach, na półpiętrach, na ostatnich kondygnacjach, suszarniach, itp.,
 - najem miejsc na dachach na anteny telefonii komórkowej, telewizji satelitarnej itp.,
 - dzierżawa gruntu pod działalność usługową, miejsca postojowe itp. (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 części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej, należy prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencje pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej.
- 2) Przychody z mienia Spółdzielni z tytułu:
- najmu lokali użytkowych, mieszkalnych, miejsc postojowych, dzierżawy gruntów nie objętych spółdzielczymi prawami majątkowymi,
 - udostępniania ścian budynków, ogrodzeń oraz dachów na potrzeby reklam (dotyczy budynków stanowiących mienie Spółdzielni),
 - inne dotyczące mienia Spółdzielni.
3. Otrzymane przychody z pozostałej działalności Spółdzielni, pozostałej operacyjnej i pozostałej finansowej pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającemu opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.
4. Sumę pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej, wykazuje się w sprawozdaniu rocznym jako część składową wyniku Spółdzielni podlegającą opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

2.2.4. Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego.

1. Walne Zgromadzenie Członków zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni oraz dokonuje podziału wyniku finansowego:
- wynik uzyskany z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej służy pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej,
 - wynik po opodatkowaniu zasili przychody lub koszty następnego roku danej nieruchomości w części dotyczącej właścicieli lokali,
 - wynik z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej po opodatkowaniu Walne Zgromadzenie Członków dzieli według polityki Spółdzielni, wynik ten dotyczy tylko członków Spółdzielni i może być podzielony; na pokrycie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości, na fundusz remontowy, na prowadzenie działalności społeczno-kulturalnej oraz zgodnie z zapisami Statutu.

3. Finansowanie działalności Spółdzielni

3.1. Zarządzanie nieruchomościami stanowiące mienie Spółdzielni.

1. Spółdzielnia jest zarządcą nieruchomości, których jest właścicielem lub współwłaścicielem, a także tych nieruchomości, w których właścicielami lokali są członkowie Spółdzielni.
2. Swoje zadanie określone w art.1 ust.3 UoSM Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - utrzymanie budynków mieszkalnych w należytym stanie technicznym,
 - utrzymanie mienia spółdzielni w należytym stanie technicznym,
 - utrzymanie terenów przyległych do budynków,
 - dostarczenie mediów do lokali,
 - prowadzenie działalności społecznej, oświatowej 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 UoSM. Zasady te dotyczą także najemców lokali mieszkalnych, oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego (jeżeli opłaty ponoszone są w wysokości kosztów).

4. Odpis na fundusz remontowy Spółdzielnia tworzy i obciąża użytkowników lokali, na podstawie art.6 ust. 3 UoSM. Koszty remontów poszczególnych nieruchomości, pokrywane są środkami z funduszu remontowego.
5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat wg. pkt.1-4 , zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

3.2. Zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tych nieruchomości

1. Działalność ta prowadzona jest na podstawie umowy o administrowaniu (zarządzanie) nieruchomością, zawarte z właścicielem tej nieruchomości (np. deweloperem, wspólnota mieszkaniowa).
2. Wszelkie koszty poniesione na tą działalność pokryte są przychodami z opłat za świadczone usługi, których wysokość zawarta jest w umowach z odbiorcami usług.
3. Uzyskany wynik jest elementem wyniku finansowego Spółdzielni.

3.3. Wynajem nieruchomości na własny rachunek.

Działalność w tym zakresie oparta jest o zawarte umowy z odbiorcami usług, z tytułu:

- najmu lokali użytkowych wraz z przynależną działką lub prawem użytkowania gruntu,
 - najmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Spółdzielni,
 - najmu wolnych pomieszczeń w budynkach z przeznaczeniem na działalność gospodarczą,
 - najmu miejsc postojowych,
 - udostępnienia ścian budynków i ogrodzenia oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących mienie Spółdzielni),
 - dzierżawy gruntu,
 - innych, dotyczących mienia Spółdzielni.
2. Koszty wynajmu nieruchomości na własny rachunek, o których mowa w ust.1 powyżej, obejmujące również koszty ich remontu, pokrywane są przychodami z ich opłat najmu, których wysokość określona jest w umowach zawartych z kontrahentami.

3.5 Fundusze Spółdzielni

3.5.1. Funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:

- fundusz udziałowy - tworzony zgodnie z art. 78 § 1 pkt 1 Prawa Spółdzielczego z wpłat udziałów do dnia 08 września 2017 rok , a po tym terminie pozostaje do rozliczenia z członkami,
- fundusz wkładów mieszkaniowych – tworzony z wkładów na budowę mieszkań na warunkach spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu, w ciężar funduszu odnoszone są umorzenia spółdzielczych zasobów mieszkaniowych z którego sfinansowano budowę tych zasobów i bieżące pomniejszenia o wartość wyodrębnionych lokali,
- fundusz wkładów budowlanych – tworzony z wkładów na budowę mieszkań na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w ciężar funduszu odnoszone są umorzenia spółdzielczych zasobów mieszkaniowych z którego sfinansowano budowę tych zasobów i bieżące pomniejszenia o wartość wyodrębnionych lokali,
- fundusz zasobowy (zapasowy) – tworzony zgodnie z art. 78 § 1 pkt 2 Prawa Spółdzielczego z wpłat członków wpisowego do dnia 08 września 2017 r. z podziału nadwyżki bilansowej, w ciężar funduszu

odnoszone są umorzenia prawa wieczystego użytkowania gruntów, finansowanie inwestycji zgodnie z decyzjami organów Spółdzielni i innych przewidzianych przepisami zdarzeń gospodarczych,
- fundusz z przeszacowania aktywów i pasywów – został utworzony w 1995 r. z aktualizacji wartości środków trwałych i waloryzacji wkładów mieszkaniowych, z przeszacowania środków trwałych i bieżącego rozliczania odrębnej własności lokali .

3.5.2. Funduszami celowymi w Spółdzielni są:

- fundusz remontowy - tworzony jest z odpisów w koszty poszczególnych nieruchomości, w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą stosownie do potrzeb oraz z innych źródeł i służy pokryciu kosztów remontów zasobów, Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, szczegółowe zasady reguluje przyjęty przez Radę Nadzorczą regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego,
- fundusz świadczeń socjalnych - tworzony jest na podstawie ustawy z dnia 4 marca 1994 roku o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 998 z póź. zm.), szczegółowe zasady wydatkowania środków świadczeń socjalnych reguluje regulamin uchwalony przez Zarząd Spółdzielni,
- inne fundusze celowe zgodnie ze Statutem Spółdzielni.

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

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat z tego tytułu określa odrębny regulamin 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.


SEKRETARZ RN



.....

/Marek Ciach/

PRZEWODNICZĄCA RN



.....

/Mirosława Walkiewicz/