

**ZASADY GOSPODARKI FINANSOWEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W BRODNICY**

I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 16.09.1982r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. Nr 10 poz. 210, Dz.U. Nr 54 poz. 288 z 1995r. (tekst jednolity).
2. Ustawa z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (Dz.U. Nr 121 poz. 591).
3. Ustawa z dnia 26 lipca 1991r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (tekst jednolity) Dz.U. z 1993r. Nr 90 poz. 416 z późniejszymi zmianami oraz rozporządzenia wykonawcze.
4. Ustawa z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity) Dz.U. z 1993r. Nr 105 poz. 482 oraz rozporządzenia wykonawcze.
5. Ustawa z dnia 4 marca 1994r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych Dz.U. Nr 43 poz. 163, zmiany ustawy z lutego 1996r. Dz.U. Nr 34 poz.148.
6. Statutu Spółdzielni.
7. Ustawa budżetowa.
8. Regulaminy.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE.

§ 1.

Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego przy zapewnieniu korzyści członkom.

Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi i innymi środkami finansowymi.

§ 2.

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów rzeczowo – finansowych opracowanych samodzielnie i uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

§ 3.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość oraz sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega sprawdzeniu pod względem rzetelności i prawidłowości przez biegłego rewidenta zgodnie zobowiązującymi przepisami.
3. Roczne sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Zebrania Przedstawicieli Członków, na którym ma być zatwierdzone. Każdy członek Spółdzielni ma prawo je przejrzeć i odpisać.
4. Ustalenie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie uchwały Zebrania Przedstawicieli Członków.
5. Aktualizacji wartości środków trwałych Spółdzielni oraz ich amortyzacji dokonuje się na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni z uwzględnieniem obowiązujących przepisów.
6. Zasady Rozliczeń Spółdzielni z członkami z tytułu zwrotu wkładów mieszkaniowych oraz równowartości spółdzielczego prawa do lokalu własnościowego określa odrębny regulamin.
7. Planowane odpisy amortyzacyjne od środków trwałych niemieszkaniowych obciążają koszty działalności operacyjnej.
8. Remonty bieżące i kapitalne środków trwałych z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych obciążają koszty działalności, której środki te służą. Koszty remontów kapitalnych mogą być rozliczane w czasie na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
9. Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia stosownie do potrzeb swej działalności.

III. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI.

§ 4.

Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi działalność w zakresie:

- a/ gospodarki zasobami mieszkaniowymi
- b/ inwestycji mieszkaniowych
- c/ działalności pomocniczej – konserwacji i remontów

Wymienione rodzaje działalności Spółdzielnia rozlicza po kosztach własnych bez rozliczania marży zysku.

§ 5.

W ewidencji i rozliczeniach wyodrębnia się koszty Zarządu (administracji ogólnej) i koszty transportu. Podział tych kosztów na poszczególne rodzaje działalności dokonuje się na podstawie planu rzeczowo – finansowego.

§ 6.

1. Inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni są finansowane ze środków własnych wniesionych przez przyszłych użytkowników lokali dla których mają być wybudowane.
Zaangażowanie środków własnych Spółdzielni w finansowanie inwestycji mieszkaniowych może nastąpić na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
2. Spółdzielnia może z upoważnienia przyszłych użytkowników lokali, które mają być wybudowane, zaciągnąć kredyt na finansowanie inwestycji mieszkaniowych, jeżeli upoważnienie to będzie złożone w formie pisemnej i będzie zawierać zobowiązanie się przyszłego użytkownika lokalu do spłacenia tego kredytu wraz z odsetkami i w terminach wynikających z umowy kredytowej.
Kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji mieszkaniowych nie może przekraczać najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Zebranie Przedstawicieli.
3. Zasady i tryb wnoszenia środków własnych przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów budowy, a także zasady rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali (kosztów budowy) określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 7.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi i obejmuje:

- eksploatację zasobów mieszkaniowych,
- centralne ogrzewanie i podgrzew wody,
- utrzymanie placówki społeczno-wychowawczej,
- przychody i koszty finansowe

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest finansowana z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali oraz opłat za świadczone usługi. Opłaty pobierane od użytkowników lokali mogą być niższe od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, jeżeli Spółdzielnia uzyska dotację budżetową lub zapewni inne środki na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

2. Podstawą do rozliczania kosztów i ustalania opłat za używanie lokali jest plan rzeczowo-finansowy.
Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu.
3. Rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się latami kalendarzowymi. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, dokonywana jest korekta wymiaru opłat za używanie lokali.
4. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalanie opłat za używanie lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Koszty związane z utrzymaniem placówek społeczno-wychowawczych oraz prowadzeniem działalności społeczno-wychowawczej są finansowane z odpisu w ramach opłaty eksploatacyjnej oraz odpłatności za świadczone usługi w ramach tej działalności.
6. Różnica między kosztami, a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz z innych źródeł przychodów zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.

§ 8.

Działalność inwestycyjna w Spółdzielni obejmuje nakłady na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe rozliczane według zasad przyjętych w regulaminie.

§ 9.

1. Działalność pomocnicza obejmuje konserwacje i remonty zasobów mieszkaniowych przez własnych pracowników oraz świadczenie usług na rzecz członków i najemców zamieszkałych w budynkach Spółdzielni.
2. Wynik na działalności pomocniczej rozliczany jest z funduszem na remonty i konserwacje.

IV. FUNDUSZE.

§ 10.

Spółdzielnia Mieszkaniowa tworzy następujące fundusze:

1. Fundusz udziałowy,
2. Fundusz zasobowy ,
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
4. Fundusz na remonty i konserwacje,
5. Fundusz aktualizacji środków trwałych.

6. Fundusz termorenowacyjny.
7. Fundusz celowy – zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,

§ 11.

Fundusz udziałowy powstaje z wpłat udziałów członkowskich i stanowi zabezpieczenie ewentualnych strat Spółdzielni.

§ 12.

1. Fundusz zasobowy powstaje z:
 - wpisowego wnoszonego przez członków,
 - umorzenia kredytu przy rozliczaniu zadania,
 - przeniesienia równowartości sfinansowania środków trwałych innymi funduszami,
 - wpłat nadwyżki bilansowej.
2. Zmniejszenie funduszu zasobowego to:
 - likwidacja, nieodpłatne przekazanie, sprzedaż środków trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe,
 - odpisanie inwestycji mieszkaniowych bez efektu gospodarczego,
 - cofnięcie umorzenia kredytu w związku z przekształceniem prawa lokatorskiego na prawo własnościowe,
 - zwrot kwot przedterminowej spłaty kredytów w związku z wygaśnięciem lokatorskiego prawa do lokalu,
 - pokrycie straty bilansowej,

§ 13.

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych powstaje z wpłat członków wnoszonych na pokrycie kosztów budowy przydzielonych im lokali.
2. Wielkość wkładów, jakie są obowiązani wnosić członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów określają odrębne przepisy.
3. Środki funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych są gromadzone na odrębnym rachunku bankowym. Środki te mogą być wykorzystywane jedynie na finansowanie budowy lokali dla członków, którzy je wnieśli.

§ 14.

1. Fundusz na remonty i konserwacje tworzy się z:
 - odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wysokość tych odpisów jest dokonywana w ramach opłat eksploatacyjnych,

- obciążeń za zużycie urządzeń przy zwolnieniu lokali mieszkalnych i użytkowych,
 - odszkodowań ubezpieczeniowych uzyskanych za szkody w zasobach mieszkaniowych,
 - dotacji otrzymanych na remonty (wady technologiczne, termorenowacja)
 - środków wolnych uzyskanych z przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo,
 - innych źródeł.
2. Środki funduszu przeznacza się na finansowanie konserwacji i remontów bieżących oraz kapitalnych zasobów mieszkaniowych (budynków oraz budowli i urządzeń technicznych związanych z budynkami).
Usługi remontowe wykonywane są przez własny zespół konserwatorów oraz wykonawców obcych.
Fundusz przeznacza się na pokrycie szkód (odszkodowania PZU) oraz na zakup środków trwałych dla gospodarki zasobami.

§ 15.

Fundusz aktualizacji środków trwałych tworzy się z waloryzacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych w przypadku przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu.

§ 16.

1. Fundusz termorenowacyjny tworzy się z wpłat członków Spółdzielni w wysokości ustalonej przez Radę Nadzorczą.
2. Środki funduszu przeznacza się na finansowanie dociepleń zasobów mieszkaniowych. Usługi dociepleniowe wykonywane są przez wykonawców obcych.

§ 17.

1. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzy się na zasadach określonych w ustawie.
2. Wykorzystanie funduszu określa ustawa oraz regulamin.
3. Środki funduszu gromadzone są na wyodrębnionym rachunku bankowym.

V. STRATY I ZYSKI NADZWYCZAJNE I WYNIK FINANSOWY.

§ 18.

1. Straty i zyski nadzwyczajne są rozliczane w końcu roku z działalnością eksploatacyjną w przypadku związanych tą działalnością - z kosztem rozliczeń międzyokresowych.
2. Decyzję w sprawie odpisywania w ciężar strat podejmuje Zarząd Spółdzielni w ramach zwykłego zarządzenia.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 19.

Za przestrzeganie Regulaminu odpowiedzialny jest Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej w Brodnicy.

§ 20.

Zasady Gospodarki Finansowej zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą w dniu 23.05.2007r. Uchwałą nr 10/27 i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Urszula Janicka