

Regulamin gospodarki finansowej Rabczańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Rabce-Zdroju.

1. Podstawa prawna

- 1.1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 ze zmianami) /skrót w treści: **ps/**,
- 1.2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych **/usm/** (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116 ze zmianami),
- 1.3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 Nr 80, poz. 903 ze zmianami),
- 1.4. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych **/uopdop/** (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654 ze zmianami),
- 1.5. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości /skrót w treści **uor/** (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r. Nr 76, poz. 694 ze zmianami),
- 1.6. Ustawa z dnia 4 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (tekst jednolity Dz. U. z 1996r. nr 70, poz.335 ze zmianami),
- 1.7. Statut Spółdzielni,
- 1.8. Regulaminy wewnętrzne.

2. Przepisy ogólne

- 2.1. Mieniem Spółdzielni są:
 - nieruchomości służące do prowadzenia działalności wytwórczej, handlowej, usługowej, społecznej, kulturalno-oświatowej, administracyjnej i innej zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
 - nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków,
 - nieruchomości niezabudowane.
- 2.2. Odrębną własność stanowi samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu wyodrębniony na rzecz właściciela na zasadach przeniesienia własności.

- 2.3. Do odrębnej własności mogą przynależeć inne pomieszczenia, choćby do tego lokalu bezpośrednio nie przylegały, np. piwnice.
- 2.4. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
- 2.5. Pożytkiem Spółdzielni są dochody z nieruchomości, które do niej należą.
- 2.6. Pożytkiem z nieruchomości są dochody z danej nieruchomości.

3. Działalność gospodarza Spółdzielni

- 3.1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
- 3.2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów finansowo-gospodarczych opracowanych przez Zarząd i zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą. Jeżeli po uchwaleniu planów gospodarczo-finansowych następują istotne zmiany w warunkach gospodarki zasobami mieszkaniowymi, to dopuszcza się korektę ustaleń planu.
- 3.3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów.
- 3.4. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
- 3.5. Roczne sprawozdanie finansowe zatwierdzone jest przez Walne Zgromadzenie.
- 3.6. Aktualizacja wartości środków trwałych Spółdzielni oraz ich amortyzacji dokonuje się na podstawie obowiązujących przepisów.
- 3.7. Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenie stosownie do potrzeb swojej działalności w ramach środków przewidzianych w planach finansowo-gospodarczych. Zasady wynagrodzeń pracowników Spółdzielni określa odrębny regulamin.
- 3.8. Spółdzielnia w swojej ewidencji i rozliczeniach wyodrębnia koszty Zarządu. Zasady podziału kosztów Zarządu na poszczególne rodzaje działalności są dokonywane stosownie do przepisów określonych w art. 15 ust. 2a uopdop.
- 3.9. W odniesieniu do lokali użytkowych finansowanych z funduszu zasobowego Spółdzielni naliczane są odpisy amortyzacyjne w ciężar kosztów działalności, którym te lokale służą.

4. Źródła finansowania gospodarki Spółdzielni

4.1. Źródłami finansowania gospodarki Spółdzielni są środki pochodzące :

- od członków Spółdzielni posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu,
- od członków Spółdzielni posiadających odrębną własność do lokalu,
- od właścicieli lokali z odrębnym prawem własności a niebędących członkami Spółdzielni,
- od użytkowników lokali posiadających własnościowe prawo do lokalu a niebędących członkami Spółdzielni,
- od najemców lokali użytkowych,
- z kredytów bankowych,
- z innych tytułów.

4.2. Spółdzielnia jest zarządcą nieruchomości, których jest właścicielem lub współwłaścicielem, a także tych nieruchomości, w których właścicielami lokali są członkowie Spółdzielni.

Swoje zadanie określone w art.1 ust.3 usm. Spółdzielnia realizuje poprzez:

- utrzymanie budynków mieszkalnych w należyтым stanie technicznym,
- utrzymanie mienia Spółdzielni w należyтым stanie technicznym,
- utrzymanie terenów przyległych do budynków,
- dostarczenie mediów do lokali (energia cieplna, woda , odprowadzenie ścieków , wywóz nieczystości, domofon, antena zbiorcza),

4.2.1. 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 (jeżeli opłaty ponoszone są w wysokości kosztów).

4.2.2. Składnikiem opłaty czynszowej jest również odpis na fundusz remontowy, który Spółdzielnia tworzy oraz obciąża użytkowników lokali, na podstawie art.6 ust.3 usm.

Koszty remontów poszczególnych nieruchomości pokrywane są ze środków funduszu remontowego w oparciu o zatwierdzone plany potrzeb remontowych zasobów Spółdzielni. Szczegółowe zasady akumulacji i wydatkowania środków z funduszu remontowego określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

W przypadku wydzielenia się nieruchomości ze Spółdzielni istnieje obowiązek zwrotu wykorzystanych środków z funduszu remontowego. Zasady zwrotu wykorzystanych środków w przypadku wydzielenia się nieruchomości ze Spółdzielni są określone w odrębnym regulaminie uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

4.2.3. 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.

Wynik ten jest zwolniony z opodatkowania (art.17 ust.1 pkt.44 uopdop.) i nie jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni.

4.3. Najemcy lokali wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu.

4.4. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań określonej przez Walne Zgromadzenie.

Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej oraz większości członków i osób niebędących członkami Spółdzielni posiadających prawa do lokali w nieruchomości, na potrzeby której kredyt lub pożyczka byłaby zaciągana.

5. Ustalenie i rozliczenie wyniku finansowego

5.1. Wynik finansowy ustala się przy uwzględnieniu następujących przepisów:

- 1) Art.87 ustawy – Prawo spółdzielcze, zgodnie z którym spółdzielnie prowadzą rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami, za które to przepisy uważa się odpowiednie postanowienia ustawy o rachunkowości,
- 2) 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,
- 3) 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 prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 4) 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.4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym,

5) Art.17 ust.1 pkt 44 uopdop., który stanowi, że dochody spółdzielni 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,

6) Art.7 ust.1,2,3 uor., zgodnie z którym w wyniku finansowym bez względu na jego wysokość należy uwzględnić wyłącznie niewątpliwe pozostałe przychody operacyjne i zyski nadzwyczajne oraz wszystkie poniesione pozostałe koszty operacyjne i straty nadzwyczajne,

7) Art.42 ust.1 uor., w myśl którego na wynik finansowy netto spółdzielni składają się:

- wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych,
- wynik operacji finansowych, który ustala się (art.43 ust.3 uor.) jako różnicę między przychodami finansowymi a kosztami finansowymi,
- wynik operacji nadzwyczajnych określonych w art.3 ust. 1 pkt.33 uor.,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego.

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

5.2.1. Wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w oparciu o zapis art.6 ust.1 uo i art.17 ust.1 pkt 44 uopdop.,

5.2.2. Wynik gospodarki mediami (energia cieplna, woda i odprowadzenie ścieków),

5.2.3. Wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni (służy do ustalenia dochodu do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem art.17 ust.1 pkt 44 uopdop).

5.2.1. 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 (wg art .6 ust.1 usm.).

2.Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości obejmują:

- koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
- koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali.

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

4. Wynik z tej działalności 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:

- koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali, w stosunku do których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali,
- koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali właścicieli (wyodrębniona własność),
- koszty i przychody lokali zajmowanych bez tytułu prawnego (przychody do wysokości kosztów).

6. Wynik, jaki uzyskuje Spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, 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 usm. jako:

- 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 647 – „rozliczenia międzyokresowe ujemnego wyniku nieruchomości” wg dekretu: 647/490 lub
- nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w pasywach bilansu jako przychody zwiększające przychody roku

następnego w wielkości wynikającej z konta 845- „rozliczenia międzyokresowe przychodów” wg dekretu: 860/ 845.

7. Aktywowania z rozliczeń międzyokresowych kosztów względnie przychodów należy zapisać pod datą zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni poprzez:

a) zarachowanie nadwyżki kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości – do kosztów roku następnego, zapisem:

– Wn konto 500 - „Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi”

– Ma konto 647 - „Rozliczenie okresowe ujemnego wyniku finansowego nieruchomości”,

b) zarachowanie nadwyżki przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości – do przychodów roku następnego, zapisem:

– Wn konto 845 - „Rozliczenie okresowe dodatniego wyniku finansowego nieruchomości”

– Ma konto 700 - „Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości”.

5.2.2. Wynik z gospodarki mediami

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

– energii cieplnej (c.o. i c.w.u.),

– zużycia wody i odprowadzenia ścieków.

2. Wynik gospodarki mediami 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 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 odbywa się poprzez: konta zespołu „2”

– rozrachunki z tytułu zużycia wody, odprowadzenia ścieków i konta zespołu 7...

– opłaty na pokrycie kosztów zużycia wody, odprowadzenia ścieków.

Ewidencja rozliczeń z tytułu energii cieplnej odbywa się poprzez:

konta zespołu „5”

- 5 / /70 „energia elektryczna”,
 - 5 / /20 (25) „centralne ogrzewanie”,
 - 5 / /22 (27) „pogrzanie wody”,
- i konta zespołu 7...

- opłaty na pokrycie kosztów zużycie centralnego ogrzewania,
- opłaty na pokrycie kosztów podgrzania wody.

5.2.3. Wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi – wynik nieobjęty zwolnieniem z opodatkowania na podstawie art.17ust.1 pkt.44 uopdop.

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. Otrzymane przychody z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni (zysk brutto) i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni podlegającemu opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Nadwyżka bilansowa Spółdzielni podlega podziałowi wg zasad określonych w art.76 i 77 ps., z tym że nie podlega ona podziałowi między członków Spółdzielni.

3. Na wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi składa się wynik z działalności operacyjnej.

W oparciu o treść art.3 ust.1 pkt.32 uor. za pozostałe koszty i przychody operacyjne traktuje się koszty i przychody pośrednio związane z działalnością operacyjną Spółdzielni. Stanowią je w szczególności koszty i przychody związane:

- ze zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych, a także z utrzymaniem i zbyciem nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych zaliczanych do inwestycji,
- z odpisaniem należności i zobowiązań przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych z wyjątkiem należności i zobowiązań o charakterze publicznoprawnym nieobciążających kosztów,
- z utworzeniem i rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi,

- z odpisami aktualizacyjnymi wartość aktywów i ich korektami, z wyjątkiem odpisów obciążających koszty wytworzenia sprzedanych produktów lub sprzedanych towarów, koszty sprzedaży lub koszty finansowe,
- z odszkodowaniami, karami, grzywnami,
- z przekazaniem lub otrzymaniem nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny aktywów, w tym także środków pieniężnych na inne cele niż nabycie lub wytworzenie środków trwałych, środków trwałych w budowie albo wartości niematerialnych i prawnych.

Do pozostałych przychodów operacyjnych Spółdzielni zalicza się między innymi:

- zwrot kosztów sądowych,
- otrzymane odszkodowania,
- sprzedaż środków trwałych,
- otrzymane darowizny,
- sprzedaż złomu,
- inne przychody osiągnięte sporadycznie.

Do pozostałych kosztów operacyjnych Spółdzielnia zalicza między innymi:

- koszty sądowe,
- odszkodowania wypłacone, kary (w oparciu o wyroki sądowe),
- zaniechane inwestycje,
- aktualizację należności,
- wartość nieumorzona środków trwałych przy sprzedaży, likwidacji itp.,
- darowizny (podarowane środki pieniężne, nieodpłatne usługi, nieodpłatnie przekazane środki trwałe, materiały itp.).

4. Na wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi składa się wynik z operacji finansowych.

W oparciu o treść art.42 ust.3 uor. wynik operacji finansowych stanowi różnicę między przychodami finansowymi a kosztami finansowymi.

W wyniku finansowym wykazuje się wszystkie odsetki i prowizje należne oraz zrealizowane na dzień bilansowy, w tym także odsetki od lokat środków pieniężnych na rachunkach bankowych.

Są to także odsetki należne lub już otrzymane z tytułu zwłoki w zapłacie, z wyjątkiem tych, które wynikają z rozrachunków z tytułu środków trwałych w budowie – za czas trwania budowy.

Wyjątkiem są odsetki od środków z rachunku Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych (ZFŚS), które zwiększają ten fundusz.

Przychody finansowe Spółdzielni stanowią w szczególności:

- odsetki za nieterminowe wniesienie opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
- odsetki bankowe (oprocentowanie rachunku bankowego),
- oprocentowanie lokat terminowych,
- inne wg art.42 ust.3 uor.

Koszty finansowe Spółdzielni stanowią w szczególności:

- odsetki za nieterminowe zapłaty dostawcom usług,
- odsetki budżetowe,
- odsetki bankowe (od kredytów),
- inne wg.art.42 ust.3 uor.

5. Wynik strat i zysków nadzwyczajnych stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni.

W oparciu o treść art.3 ust.1 pkt. 33 uor. straty i zyski nadzwyczajne powstają na skutek zdarzeń trudnych do przewidzenia poza działalnością operacyjną jednostki i niezwiązane z ogólnym ryzykiem jej prowadzenia.

W Spółdzielni mogą je stanowić:

- otrzymane odszkodowania za straty powstałe na skutek zdarzeń losowych,
- straty w wyniku burzy, kradzieży itp.

6. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni oraz dokonuje podziału wyniku finansowego, na który składają się:

- wyniki z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej,
- wyniki z pożytków i innych przychodów z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

- 1) Wyniki uzyskane z pożytków poszczególnych nieruchomości, po ich opodatkowaniu, zasilą przychody lub koszty następnego roku danej nieruchomości w części dotyczącej właścicieli lokali.
- 2) Na podstawie zapisu w art.4 ust.1 usm. osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, nie korzystają z uzyskanych pożytków (art.5 usm).
- 3) Z pożytków (art.5 ust.1 usm) korzystają właściciele członkowie i właściciele niebędący członkami oraz Spółdzielnia, która jest współwłaścicielem nieruchomości.

Pożytki i przychody z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi po opodatkowaniu zgodnie z art.5 ust.2 usm Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

6. Fundusz Spółdzielni

6.1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- fundusz udziałowy,
- fundusz zasobowy,
- fundusz wkładów mieszkaniowych,
- fundusz wkładów budowlanych,
- fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

Fundusz udziałowy oraz fundusz wkładów budowlanych i mieszkaniowych to fundusze własne członków Spółdzielni i osób niebędących członkami Spółdzielni; fundusze te podlegają zwrotowi przy wystąpieniu ze Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami usm.

Fundusze własne Spółdzielni wykazywane są w bilansie sumą zbiorczą w pozycji A.I. Kapitał (fundusz) podstawowy.

Fundusz zasobowy to fundusz zapasowy Spółdzielni.

Fundusze zapasowe Spółdzielni wykazywane są w bilansie sumą zbiorczą w pozycji A.IV. Kapitał (fundusz) zapasowy.

6.1.1. Fundusz udziałowy

1. Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków Spółdzielni. Wysokość udziałów określona jest w statucie Spółdzielni.
2. Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:
 - a) zwrotu udziałów członkowskich,
 - b) przeznaczeniu funduszu na pokrycie straty bilansowej w części przekraczającej fundusz zasobowy.

6.1.2. Fundusz zasobowy

Fundusz zasobowy tworzy się z następujących tytułów:

- wpisowego – wnoszonego przez członków w wysokości określonej w statucie,
- aktualizacji wyceny środków trwałych służących do całokształtu działalności Spółdzielni,
- nadwyżki bilansowej /na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego/,
- innych źródeł określonych odrębnymi przepisami.

Środki funduszu zasobowego pochodzące z wpłaty wpisowego i nadwyżki bilansowej służą do finansowania bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni oraz na pokrycie straty bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

Fundusz zasobowy pomniejsza się o:

- równowartość umorzenia środków trwałych niepodlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
- straty bilansowej Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- przeniesienie praw własnościowych do mieszkań na odrębną własność w części sfinansowanej funduszem zasobowym.

6.1.3. Fundusz wkładów budowlanych

1. Fundusz wkładów budowlanych finansuje w całości koszty budowy lokali mieszkalnych-art.18 ust.1, 2 usm.

Fundusz wkładów budowlanych Spółdzielnia tworzy:

- z wpłat wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni,
- z należnych lecz niewniesionych przez członków Spółdzielni wkładów budowlanych z tyt. spłaty kredytu zaciągniętego na budowę lokalu-art.36 ust.1, 2 uor.

Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:

- zwrotu wkładów budowlanych,
- uznania skutków zmniejszenia wartości lokali,
- przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego na rzecz członka.

6.1.4. Fundusz wkładów mieszkaniowych

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych finansuje część kosztów budowy lokali mieszkalnych- art. 10 ust.1, 2 usm.

Fundusz wkładów mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy:

- z wpłat wkładów mieszkaniowych wniesionych przez członków Spółdzielni,
- z należnych lecz niewniesionych przez członków Spółdzielni wkładów mieszkaniowych z tyt. spłaty kredytu zaciągniętego na budowę lokalu, zgodnie z art.36 ust.1, 2 uor.

Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:

- zwrotu wkładów mieszkaniowych,
- skutków obniżenia wartości,
- przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu.

6.1.5. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali (art.6 ust.3 usm).

2. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych obejmuje:

- fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości, w tym termomodernizację,
- fundusz remontowy poszczególnych Osiedli Spółdzielni, którego suma stanowi Centralny Fundusz Remontowy Spółdzielni.

3. Tworzenie i wykorzystanie środków funduszu remontowego określa szczegółowy regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

6.1.6. Fundusz remontowy lokali użytkowych

1. Rada Nadzorcza zatwierdza na każdy rok obrachunkowy zakres rzeczowy i finansowy planu remontów.
2. Ewidencja wpływów i wydatków prowadzona jest odrębnie dla każdej grupy lokali użytkowych (pawilony, lokale w budynkach, piwnice i inne).

3. Naliczenie opłaty na fundusz remontowy jest składnikiem kosztów eksploatacji lokali użytkowych i Spółdzielnia dokonuje miesięcznych odpisów, których wysokość jest korygowana do wysokości nakładów poniesionych wg stanu na dzień 31 grudnia danego roku.

6.1.7. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.

1. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzony jest z tytułu:
 - a) odpisu w ciężar kosztów według zasad określonych w ustawie o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych,
 - b) odpłatności pracowników za korzystanie z urządzeń i usług socjalnych,
 - c) odsetek od środków na rachunku bankowym funduszu,
 - d) odsetek od pożyczek dla pracowników,
 - e) innych wpływów.
2. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych jest wydatkowany na:
 - a) pomoc dla pracowników znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej,
 - b) pożyczki na wkłady mieszkaniowe i budowlane,
 - c) pożyczki na remonty mieszkań,
 - d) umorzenie pożyczek.
3. Szczegółowe zasady gospodarki Funduszem Świadczeń Socjalnych określa odrębny regulamin.

1. Niniejszy regulamin uchwalony został w dniu 30.11.2009 r. uchwałą Rady Nadzorczej nr 29/R/2009 i wchodzi w życie z dniem 01.01.2010 r.

2. Traci moc – „Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej RSM L-W w Rabce-Zdroju” uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 14.04.1997 r. protokołem nr 3/07.

SEKRETARZ RADY
Rabczańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej w Rabce-Zdroju
mgr Elżbieta Szarawara

PRZEWODNICZĄCA RADY
Rabczańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej w Rabce-Zdroju

Anna Jamka