

**REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ
HRUBIESZOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
IM. ST. STASZICA W HRUBIESZOWIE**

Niniejszy regulamin został opracowany w oparciu o:

- Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
- Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, z późniejszymi zmianami),
- Ustawę z 29 września 1994r. o rachunkowości (tj. Dz.U. z 2009 r. nr 152 poz. 1223,
- Ustawę o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (tj. Dz. U. z 2006 r. Nr 123 poz. 858 z późn. zm.),
- Ustawy o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 95 poz. 613 z późn. zm.),
- Ustawy o podatku od towarów i usług (tj. Dz. U. z 2011 r. Nr 177 poz. 1054 z późn. zm.),
- Ustawę o podatku dochodowym od osób fizycznych (Dz. U. z 2012 r. poz. 361 z późn. zm.),
- Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2011 r. Nr 74 poz. 397 z późn. zm.),
- Statutu Hrubieszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej im. St. Staszica w Hrubieszowie,
- Regulaminów wewnętrznych Spółdzielni,

Dział I. Postanowienia ogólne

§1

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków.

Działalność Spółdzielni jest finansowana:

- a/ funduszami tworzonymi w Spółdzielni,
- b/ przychodami ze świadczonych usług,
- c/ innymi środkami finansowymi.

2. Określenie najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, należy do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia.

§2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczo-finansowych określających:

- cele i zadania rzeczowe,
- źródła finansowania.

§3

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Formę i zasady ewidencji księgowej określają (przyjęte przez Zarząd Spółdzielni) zasady polityki rachunkowości.
2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni nie podlega badaniu. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może powołać Biegłego Rewidenta do przeprowadzenia badania.
3. Wyboru biegłego do badania sprawozdania finansowego spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza, a z wybranym podmiotem umowę zawiera Zarząd Spółdzielni.
4. Po zakończeniu badania finansowego Biegły Rewident dokonuje oceny całokształtu działalności Spółdzielni na posiedzeniu Rady Nadzorczej na podstawie sporządzonego raportu.
5. Roczne sprawozdanie finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta wyklada się do wglądu przez członków w lokalu Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§4

1. Odpisów amortyzacyjnych (umorzonych) dokonuje się na podstawie obowiązujących przepisów określających zasady i stawki ich amortyzacji, które zapisane są w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych (w art 16a i następnych), wartości niematerialnych i prawnych oraz zasad polityki rachunkowości.
2. Spółdzielcze zasoby mieszkaniowe nie podlegają amortyzacji. Na podstawie art.6 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podlegają umorzeniu w ciężar funduszy, którymi zostały sfinansowane.

§5

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków nieruchomości.
2. Do pożytków z nieruchomości zalicza się w szczególności:
 - a) dochody z reklam ,
 - b) wynajem pomieszczeń wspólnych,
 - c) wynajem dodatkowych piwnic,
 - d) dzierżawa terenu wchodzącego w zakres danej nieruchomości
 - e) opłaty za służebność

Dział II. Działalność finansowa Spółdzielni

§6

1. Zarządzanie nieruchomościami przez Spółdzielnię opiera się na samowystarczalności finansowej. Koszty działalności muszą znajdować pokrycie w opłatach pobieranych od użytkowników lokali.
2. Koszty i przychody są odrębnie rozliczane dla każdej nieruchomości.
3. Działalność w zakresie gospodarki majątkiem spółdzielczym regulują umowy między innymi z tytułu:
 1. najmu lokali użytkowych i garaży,
 2. dzierżawy gruntów,
 3. wynajmowania powierzchni pod reklamę,
4. Przychody i koszty z wynajmu są planowane w rocznych planach gospodarczo – finansowych.
5. W ewidencji księgowej wyodrębnia się w stawkach opłat dla poszczególnych najemców w nieruchomościach na koszty ogólne Zarządu. Koszty Zarządu rozliczane są na działalność inwestycyjną, gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, gospodarkę lokalami użytkowymi. Koszty ogólne Zarządu rozliczane są zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych (art. 15 ust.2 ustawy).

§7

1. Na podstawie prowadzonej ewidencji w zakresie kosztów i przychodów Spółdzielnia sporządza:
 1. wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkaniowych,
 2. wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni.
2. 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, która to różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Wynik ten nie jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni i rozlicza się go poprzez rozliczenia międzyokresowe kosztów.
3. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie. Wynik z rozliczenia mediów podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali w okresach półrocznych, centralne ogrzewanie po sezonie grzewczym. Różnice powstałe pomiędzy pobranymi zaliczkami a rzeczywistymi kosztami zużycia mediów podlegają rozliczeniu z lokatorem, w zależności od tego czy wykazują nadwyżkę opłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami, czy nadwyżkę kosztów nad opłatami zaliczkowymi.
4. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej jest różnicą pomiędzy przychodami a kosztami z tej działalności. Otrzymane przychody z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającemu opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

§8

1. Działalność społeczno-wychowawcza jest prowadzona na podstawie § 5 Statutu Spółdzielni z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

- merytorycznego programu tej działalności,
- planów rzeczowo-finansowych.

2. Koszty działalności społeczno-wychowawczej są finansowane z wpłat wnoszonych przez członków.

3. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczno – wychowawczą prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

Dział III. Fundusze

§9

Spółdzielnia tworzy:

1. Fundusz udziałowy,
2. Fundusz zasobowy,
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych,
4. Fundusz wkładów budowlanych,
5. Fundusz wkładów zaliczkowych,
6. Fundusz zasobów mieszkaniowych
7. Fundusz remontowy
8. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych
9. Inne fundusze celowe.

§ 10

1. Fundusz udziałowy tworzy się z wpłat udziałów przez członków w wysokościach określonych w statucie Spółdzielni.

2. Fundusz udziałowy może ulec pomniejszeniu z tytułu:

- a) zwrotu udziału byłym członkom w terminie ustalonym w statucie Spółdzielni,
- b) pokrycia strat bilansowych Spółdzielni.

§ 11

1. Fundusz zasobów mieszkaniowych tworzy się z:

- 1) Umorzenia kredytów przez budżet państwa,

- 2) Wartości lokali własnych,
 - 3) Aktualizacji wartości środków trwałych,
 - 4) Nieodpłatnego przejęcia środków trwałych.
2. Fundusz zasobów mieszkaniowych ulega pomniejszeniu o:
- 1) Zwrot umorzenia kredytu w przypadku przekształcenia prawa do lokalu lub ustanowienia prawa odrębnej własności,
 - 2) Umorzenie środków trwałych finansowanych funduszem,
 - 3) Nieodpłatne przekazanie zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury.

§ 12

1. Fundusz zasobowy tworzy się z:
 - 1) Wpłaty wpisowego przez członków w wysokości określonej statutem Spółdzielni,
 - 2) Nadwyżek bilansowych Spółdzielni określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,
 - 3) Wolnych środków uzyskanych w wyniku przekształcenia prawa do lokalu,
2. Fundusz zasobowy pomniejsza się o:
 - 1) Pokrycie straty bilansowej Spółdzielni zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - 2) Finansowanie budowy lokali stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) Zasilenie funduszu remontowego.

§ 13

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzony jest z tytułu:
 - 1) Wniesienia wkładu na mieszkania lokatorskie,
 - 2) Należnych, lecz nie wniesionych przez członka wkładów mieszkaniowych,
 - 3) Spłaty należnych rat kredytu zaciągniętego na sfinansowanie budowy mieszkań lokatorskich,
 - 4) Waloryzacji wkładu mieszkaniowego w związku z przekształceniem prawa do lokalu, przekazaniem lokalu do dyspozycji Spółdzielni lub przepisaniem prawa na rzecz innych osób uprawnionych,
 - 5) Aktualizacji wartości środków trwałych według obowiązujących przepisów,
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych zmniejszany jest z tytułu:
 - 1) Zwrotu uprzednio przyjętych wkładów mieszkaniowych,
 - 2) Wyniesienia wkładu w związku z przekształceniem prawa do lokalu lub uzyskaniem odrębnej własności,
 - 3) Umorzenia środków trwałych sfinansowanych funduszem.

§ 14

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzony jest z tytułu:

- 1) Wpłaconych do Spółdzielni wkładów budowlanych,
- 2) Należnych, lecz nie wniesionych przez członka wkładów budowlanych,
- 3) Spłaty należnych rat kredytu zaciągniętego na sfinansowanie budowy mieszkań własnościowych,
- 4) Waloryzacji wkładu budowlanego w związku z przekazaniem lokalu do dyspozycji Spółdzielni lub przepisaniem prawa na rzecz innych osób uprawnionych,
- 5) Przeniesienia wkładu mieszkaniowego w związku z przekształceniem lokatorskiego prawa do lokalu,
- 6) Aktualizacji wartości środków trwałych według obowiązujących przepisów,

2. Fundusz wkładów budowlanych zmniejszany jest z tytułu:

- 1) Zwrotu uprzednio przyjętych wkładów budowlanych,
- 2) Wyniesienia wkładu w związku z uzyskaniem prawa odrębnej własności,
- 3) Umorzenia środków trwałych sfinansowanych funduszem.

§ 15

1. Fundusz wkładów zaliczkowych służy do finansowania procesu inwestycyjnego prowadzonego przez Spółdzielnię oraz zadań finansowanych bezpośrednio przez członków.

2. Fundusz wkładów zaliczkowych tworzony jest z wpłat wpłaconych przez członków lub przyszłych użytkowników lokali.

3. Fundusz wkładów zaliczkowych jest zmniejszany z tytułu:

- 1) Zwrotu uprzednio wniesionych środków,
- 2) Przeniesienia wkładu zaliczkowego na poczet wkładu mieszkaniowego, budowlanego lub uzyskania odrębnej własności.

4. Otrzymane przez Spółdzielnię zaliczki nie podlegają waloryzacji.

5. Wielkość wymaganych wkładów mieszkaniowych, budowlanych lub prawa odrębnej własności, jakie zobowiązani są wnosić członkowie lub przyszli użytkownicy lokali określają zasady określone przez Radę Nadzorczą.

6. Odsetki uzyskane od środków finansowych wpłaconych przez członków lub przyszłych użytkowników oraz odsetki uzyskane od nieterminowych wpłat wyznaczonych rat zwiększają pozostałe przychody finansowe Spółdzielni.

§ 16

1. Fundusz Rezerwowy z aktualizacji środków trwałych tworzy się z aktualizacji środków trwałych w przypadku sprzedaży, likwidacji lub rozliczenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.
2. Zmniejszenia funduszu dotyczą:
 - 1) Sprzedaży, zbycia lub likwidacji środka trwałego,
 - 2) Umorzenia środków trwałych,
 - 3) Wyniesienia wartości w związku z wyodrębnieniem lokalu i uzyskaniem odrębnej własności.

§17

1. Fundusz na spłatę kredytów długoterminowych tworzony jest z należnych wpłat z tytułu miesięcznie naliczonego normatywu zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Na zmniejszenie funduszu wpływa odprowadzenie do banku kredytującego naliczonej wymaganej raty kwartalnej.

§18

1. Obowiązek tworzenia funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych wynika z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Fundusz remontowy Spółdzielnia tworzy na remonty i modernizację zasobów mieszkaniowych. Celem tworzenia tego funduszu jest zabezpieczenie środków finansowych na utrzymanie zasobów w należyтым stanie technicznym.

§ 19

1. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzy się z:
 - 1) Odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – wysokość tych odpisów ustala Rada Nadzorcza,
 - 2) Kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - 3) opłat na dofinansowanie remontów,
 - 4) Tworzymy z nadwyżki bilansowej zgodnie z Uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§ 20

1. Ewidencję finansową funduszu prowadzi się na koncie syntetycznym 856. Przychody po stronie MA, rozchody po stronie WN. Saldo konto MA stanowi stan funduszu.

2. Dla celów analiz i właściwej gospodarki funduszem po stronie przychodów i rozchodów prowadzi się ewidencję analityczną zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni planem kont.
3. Ewidencja ta uwzględnia podział przychodów i rozchodów funduszu na poszczególne nieruchomości.

§ 21

Zasady tworzenia i dysponowania środkami Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych określa Ustawa z 04 marca 1994 r. (Dz.U. nr 70 poz. 335 z 1996 r. z późniejszymi zmianami) oraz Regulamin uzgodniony ze Związkiem Zawodowym BUDOWLANI a zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§22

Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu 29 sierpnia 2013r uchwałą Nr 19/2013. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

.....
Sekretarz Rady Nadzorczej HSM Przewodnicząca Rady Nadzorczej HSM

Dariusz Bednarz Bożena Wojciechowska