

UCHWAŁA Nr 24/2019
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bystrzycy Kłodzkiej
z dnia 26 listopada 2019r.

W sprawie: **zatwierdzenia regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bystrzycy Kłodzkiej.**

Na podstawie § 79 ust.1 pkt. 16 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Bystrzycy Kłodzkiej Rada Nadzorcza uchwała:

§ 1

zatwierdza Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Bystrzycy Kłodzkiej, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
Rady Nadzorczej
Piotr Marchewka

PRZEWODNICZĄCY
Rady Nadzorczej
Jan Stasielowicz

Na obecnych5.....członków RN głosowało:

.....5.....za

.....0.....przeciw

**REGULAMIN
GOSPODARKI FINANSOWEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W BYSTRZYCY KŁODZKIEJ**

Rozdział I. Podstawa prawna

§ 1

Działalność finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej określona jest w:

1. Ustawie z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 1285 z późn. zm.),
2. Ustawie z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 845 z późn. zm.),
3. Ustawie z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2019r. poz. 351 z późn. zm.),
4. Ustawie z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2019r. poz. 865 z późn. zm.),
5. Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej w Bystrzycy Kłodzkiej,
6. Regulaminach wewnętrznych Spółdzielni Mieszkaniowej w Bystrzycy Kłodzkiej.

Rozdział II. Postanowienia ogólne

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego. Działalność Spółdzielni jest finansowana:
 - 1.1. funduszami tworzonymi w spółdzielni;
 - 1.2. przychodami ze świadczonych usług;
 - 1.3. innymi środkami finansowymi.
2. Zakres przedmiotowy działalności spółdzielni określa Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Bystrzycy Kłodzkiej.
3. Bieżąca działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
4. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie robót termomodernizacyjnych nieruchomości wymaga: uchwały Rady Nadzorczej oraz zgody większości członków i osób niebędących członkami Spółdzielni posiadających prawa do lokali w nieruchomości, na potrzeby której kredyt byłby zaciągany. Spłata tego kredytu obciąża wszystkich użytkowników lokali w tej nieruchomości.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i działalność gospodarczą na podstawie planów gospodarczo – finansowych określających:
 - 1.1. cele i zadania rzeczowe;
 - 1.2. wielkości nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych;
 - 1.3. źródła finansowania nakładów.
2. Uchwalanie planów gospodarczo – finansowych należy do właściwości Rady Nadzorczej.

§ 4

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w ustawie o rachunkowości. Spółdzielnia sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.

Formę i sposób ewidencji księgowej określają przyjęte przez Zarząd Spółdzielni zasady (polityki) prowadzenia rachunkowości w Spółdzielni.

2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu i ogłoszeniu wg zasad określonych Ustawą o rachunkowości oraz Ustawą - Prawo spółdzielcze.

3. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego dokonuje Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Bystrzycy Kłodzkiej.

4. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

5. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni oraz dokonuje podziału nadwyżki bilansowej lub ustala sposób pokrycia straty bilansowej.

Rozdział III. Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni

§ 5

1. Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni stanowią:

1.1. wartości niematerialne i prawne,

1.2. grunty własne,

1.3. prawa wieczystego użytkowania gruntów,

1.4. środki trwałe.

2. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych w ustawie o rachunkowości.

3. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się dla poszczególnych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych z określeniem stawek według przepisów powszechnie obowiązujących.

4. Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych stanowi plan amortyzacji sporządzony na pierwszy dzień każdego roku obrotowego, określający stawki i kwoty rocznych odpisów poszczególnych środków trwałych.

5. Środki trwałe nie zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz wartości niematerialne i prawne podlegają amortyzacji. Amortyzacja obciąża koszty działalności operacyjnej Spółdzielni.

6. Odpisów amortyzacyjnych w Spółdzielni nie dokonuje się od budynków, lokali, budowli i urządzeń zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych lub służących działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Umorzenie środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych i prawo wieczystego użytkowania gruntów pomniejsza odpowiednio fundusze finansujące wartość tych środków trwałych:

- 6.1. fundusz zasobów mieszkaniowych;
- 6.2. fundusz wkładów mieszkaniowych;
- 6.3. fundusz wkładów budowlanych.

W myśl art.16c pkt 1 i 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych spółdzielcze zasoby mieszkaniowe nie podlegają amortyzacji. Natomiast na podstawie art. 6 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podlegają umorzeniu w ciężar funduszy, którymi zostały sfinansowane.

7. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:

- 7.1. budynki mieszkalne, lokale w budynkach mieszkalnych,
- 7.2. obiekty infrastruktury technicznej: dojazdy, chodniki, ogrodzenia, place zabaw, boiska, śmietniki, które są funkcyjnie związane z użytkowaniem budynków mieszkalnych,
- 7.3. grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntu.

8. Obiekty wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych sfinansowane zostały ze środków zaciągniętych na ten cel kredytów umorzonych i obciążających członków Spółdzielni oraz wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Kredyt umorzony tworzy między innymi fundusz zasobowy w środkach trwałych.

9. Wartość początkowa środków trwałych i dotychczas dokonane odpisy umorzeniowe na podstawie art. 31 ustawy o rachunkowości i odrębnych przepisów art. 15 ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych mogą ulegać aktualizacji wyceny.

Wyniki aktualizacji wpływają na fundusze finansujące te środki trwałe tj. zasobowy lub wkładów zasobów mieszkaniowych lub fundusz z aktualizacji wyceny w odniesieniu do środków trwałych niemieszkaniowych.

Tryb i terminy aktualizacji wyceny środków trwałych określa Minister właściwy do spraw finansów publicznych w przypadku gdy wskaźnik wzrostu cen nakładów inwestycyjnych w okresie trzech kwartałów w roku poprzedzającym rok podatkowy w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego przekroczy 10%.

Rozdział IV. Finansowanie remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych

§ 6

1. Koszty włączonych do obowiązków Spółdzielni remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz obiekty infrastruktury technicznej finansowane są z odpisów na fundusz remontowy oraz innych źródeł zwiększających fundusz remontowy.

2. Remonty środków trwałych nie stanowiących zasobów mieszkaniowych obciążają bezpośrednio koszty działalności bieżącej lub są rozliczane w czasie jako rozliczenia międzyokresowe.

3. Docieplenie ścian budynków i stropodachów może być finansowane funduszem remontowym pochodzącym z odpisów na remonty lub innych źródeł w przypadku, gdy w opinii rzeczoznawcy budowlanego docieplenie stanowi remont budynku, zgodnie z pismem Ministra Finansów z dnia 28.06.2006r. (I i K 6-7/2006. Finansowanie pochodzi z odpisów na remonty danej nieruchomości.

4. W przypadku zakwalifikowania przez rzeczoznawcę robót dociepleniowych jako ulepszenie środków trwałych, nakłady te zwiększają wartość nieruchomości.

5. Koszty termomodernizacji lokali użytkowych w najmie, lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni oraz obiektów infrastruktury technicznej, nie związanej bezpośrednio z budynkami mieszkalnymi, są finansowane środkami funduszu zasobowego Spółdzielni.

6. Środki na inwestycje, które mają służyć potrzebom własnym Spółdzielni, a w szczególności użytkownikom lokali, nie związane z lokalami mieszkalnymi, pochodzą ze środków funduszu zasobowego Spółdzielni.

Rozdział V. Tworzenie funduszy zasadniczych i ich wydatkowanie

§ 7

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1.1. fundusz udziałowy,
- 1.2. fundusz zasobowy,
- 1.3. fundusz wkładów mieszkaniowych,
- 1.4. fundusz wkładów budowlanych,
- 1.5. fundusz wkładów zaliczkowych,
- 1.6. fundusz remontowy,

2. Fundusz udziałowy, fundusze wkładów mieszkaniowych i wkładów budowlanych oraz wkładów zaliczkowych to fundusze własne członków Spółdzielni i osób nie będących członkami Spółdzielni, które podlegają zwrotowi przy wystąpieniu ze Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami Statutu Spółdzielni i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Fundusze wymienione w p.pkt. 1.1. – 1.5. to fundusze podstawowe Spółdzielni.

Fundusz udziałowy

§ 8

1. Fundusz udziałowy utworzony ze środków zgromadzonych do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. do 9 września 2017r. stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków Spółdzielni..

2. Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:

- 2.1. zwrotu udziału byłym członkom.
- 2.2. przeznaczeniu funduszu na pokrycie straty bilansowej, w części przekraczającej fundusz zasobowy;

Fundusz zasobowy

§ 9

1. Fundusz zasobowy w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe tworzony jest z następujących tytułów:

- 1.1. umorzenia kredytów na mieszkania lokatorskie;
- 1.2. nieodpłatnie otrzymanych zasobów mieszkaniowych, w tym wartości otrzymanej bonifikaty udzielonej przez Urząd Miasta w związku z przekształceniem praw wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności;
- 1.3. wartości prawa wieczystego użytkowania gruntów;
- 1.4. aktualizacji wartości środków trwałych według powszechnie obowiązujących przepisów;
- 1.5. różnicy między kosztem budowy lokalu a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

2. Fundusz zasobowy w środkach trwałych pomniejsza się o:

- 2.1. przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności w części sfinansowanej funduszem zasobowym;
- 2.2. umorzenie środków trwałych zasobów mieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe;
- 2.3. nieodpłatnego przekazania zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia;
- 2.4. zmniejszenie wartości gruntów własnych w związku z przekształceniem na własność odrębną spółdzielczych lokatorskich lub własnościowych praw do lokali. Wartość gruntu wyliczona wielkością udziału lokalu w nieruchomości.

§ 10

1. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych tworzony jest z następujących tytułów:
 - 1.1. wpłat nominalnej kwoty umorzenia kredytu w przypadku wygaśnięcia praw do lokali lub przeniesienia praw na odrębną własność;
 - 1.2. równowartości przejętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych sfinansowanych ze środków funduszy Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie;
 - 1.3. przeniesienia skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię;
 - 1.4. nadwyżki bilansowej, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni;
 - 1.5. różnicy wartości między wkładami mieszkaniowymi lub budowlanymi a części wartości wkładów sfinansowanych mieniem Spółdzielni (funduszem zasobowym), w przypadku przeniesienia własności lokali;
 - 1.6. różnicy między wartością przetargową a wartością rynkową rozliczoną z poprzednim lokatorem w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu;
 - 1.7. różnicy między wartością początkową zdejmowanej z ewidencji księgowej wartości gruntów a w części sfinansowanej funduszem zasobowym w przypadku zbycia - sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntów.

2. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych pomniejsza się o:
 - 2.1. równowartość środków trwałych niemieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym przekazanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię;
 - 2.2. równowartość cofniętego Spółdzielni umorzenia kredytu;
 - 2.3. pokrycie nakładów inwestycyjnych na inwestycje wstrzymane wg decyzji Rady Nadzorczej;
 - 2.4. inne wydatki według decyzji organów samorządowych Spółdzielni (Rady Nadzorczej);
 - 2.5. przeniesienie skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię;
 - 2.6. stratę bilansową , na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni;
 - 2.7. finansowanie inwestycji, w wyniku których powstają budowle, obiekty i urządzenia wspólnego użytku, zagospodarowanie terenów (mała architektura, place zabaw dla dzieci) służące wspólnie członkom Spółdzielni i współwłaścicielom;
 - 2.8. spłat do PKO nominalnej kwoty umorzenia kredytu w przypadku wygaśnięcia praw do lokali lub przeniesienia praw na odrębną własność;

§ 11

1. Środki funduszu zasobowego pochodzące z wpłat wpisowego i nadwyżki bilansowej służą do finansowania bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni.

W przypadku straty bilansowej środki funduszu z wpłat wpisowego służą na pokrycie straty bilansowej Spółdzielni na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.

2. Środki własne spółdzielni wymienione w pkt. 1 przeznacza się na finansowanie kosztów inwestycji wymienionych w § 10 pkt 2.7., które mają służyć potrzebom własnym Spółdzielni, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

3. Zaangażowanie środków funduszu zasobowego Spółdzielni w formie udziałów (akcji) w innych podmiotach gospodarczych jest możliwe jeśli:

3.1. przystąpienie Spółdzielni do tego podmiotu jest usankcjonowane uchwałą Walnego Zgromadzenia;

3.2. kwota zaangażowania określona została uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Fundusz wkładów mieszkaniowych (mieszkania lokatorskie)

§ 12

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:

1.1. wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków;

1.2. wpłacanych wcześniej zaliczek na poczet wkładów mieszkaniowych;

1.3. waloryzacji wkładów mieszkaniowych w wyniku preceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych;

1.4. waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokali.

2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:

2.1. wypłaty zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokali według wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa;

2.2. przeniesienia wkładu mieszkaniowego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa lokatorskiego na prawo odrębnej własności lokalu;

2.3. umorzenia wkładów zasobów mieszkaniowych i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

Fundusz wkładów budowlanych

§ 13

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:

1.1. wpłat wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni;

1.2. waloryzacji wkładów budowlanych z tytułu preceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych;

1.3. waloryzacji wkładów budowlanych w związku z wygaśnięciem praw do lokali.

2. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:

2.1. wypłaty zwaloryzowanych wkładów według wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa w związku z wygaśnięciem spółdzielczych własnościowych praw do lokali;

2.2. umorzenia wartości funduszu na skutek zużycia budynku;

2.3. przeniesienia wkładu budowlanego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa własnościowego na prawo odrębnej własności lokalu;

2.4. umorzenia wkładów zasobów budowlanych i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

§ 14

Wielkość wymaganych wkładów mieszkaniowych i budowlanych, jakie są zobowiązani wносить członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów określa „Regulamin rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania własności odrębnej lokali uchwalony przez Radę Nadzorczą”.

Fundusz wkładów zaliczkowych

§ 15

1. Fundusz wkładów zaliczkowych tworzony jest w przypadku rozpoczęcia nowych inwestycji mieszkaniowych i tworzony jest z tytułu wpłat zaliczek przez przyszłych użytkowników lokali mieszkalny lub lokali o innym przeznaczeniu w okresie budowy na własność odrębną.
2. Fundusz wkładów zaliczkowych ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - 2.1. zwrotu zaliczek nie wykorzystanych na budowę lokalu (w kwocie nominalnej bez waloryzacji);
 - 2.2. przeniesienia zaliczek na pokrycie kosztów budowy lokali stanowiących odrębną własność lokali.

Fundusz remontowy na remonty zasobów mieszkaniowych

§ 16

1. Obowiązek tworzenia odpisu na fundusz remontowy wynika z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemców lokali oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego, które zobowiązane są do opłacania odszkodowania zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Celem tworzenia funduszu na remonty jest zabezpieczenie środków finansowych na pokrycie kosztów remontów do których jest zobowiązana spółdzielnia i utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym.
4. Koszty remontów lokali użytkowych, nie sfinansowane wkładami budowlanymi oraz innych obiektów i budynków nie zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, finansowane są bezpośrednio w ciężar kosztów eksploatacji tych nieruchomości.
5. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu na remonty prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.
6. Wysokość odpisu na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorczą w oparciu o roczny plan rzeczowo - finansowy remontów poszczególnych nieruchomości.
Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy powinna uwzględniać:
 - 6.1. faktyczne potrzeby remontowe, które są określone w corocznych planach rzeczowo - finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą, a wynikających z bieżących przeglądów budynków;
 - 6.2. stan środków funduszu z roku poprzedniego;

6.3. spłatę salda ujemnego na funduszu na remonty nieruchomości.

7. Nie dokonuje się odpisów na remonty od lokali użytkowych w najmie. Poniesione koszty remontów tych lokali stanowią koszty eksploatacji i utrzymania na danej nieruchomości.

§ 17

1. Środki funduszu remontowego mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie zaliczonych do obowiązków Spółdzielni remontów zasobów mieszkaniowych.
2. Funduszem remontowym nie finansuje się:
 - 2.1. remontów i napraw obciążających użytkowników i właścicieli lokali;
 - 2.2. przedsięwzięć termomodernizacyjnych zakwalifikowanych jako ulepszenie w środkach trwałych nieruchomości;
 - 2.3. remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.

§ 18

1. Fundusz na remonty tworzony jest na podstawie § 115 Statutu Spółdzielni i wykazuje się w pasywach bilansu w grupie zobowiązań jako fundusze specjalne.
2. Ewidencję finansową funduszu remontowego dla celów analiz i właściwej gospodarki funduszem prowadzi się ewidencje syntetyczną i analityczną nieruchomościami zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni zakładowym planem kont.
3. Ewidencja ta uwzględnia podział wpływów i wydatków funduszu na poszczególne nieruchomości. Różnica między wpływami a wydatkami z funduszu na remonty nieruchomości przenoszona jest do rozliczenia na rok następny.
4. Zasady tworzenia i wykorzystania środków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych określa: "Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Bystrzycy Kłodzkiej".

Rozdział VI. Działalność inwestycyjna w Spółdzielni

§ 19

1. Działalność inwestycyjna w Spółdzielni finansowana jest w oparciu o art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w części dotyczącej budowy lokali mieszkalnych, poprzez wniesienie przez członków wkładów budowlanych w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na lokale.
2. Jeśli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy członek spółdzielni jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu założeń organizacyjno - finansowych przez Radę Nadzorczą.
4. Założenia organizacyjno – finansowe inwestycji powinny określać w szczególności:
 - 4.1. krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali;
 - 4.2. standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali;
 - 4.3. źródła finansowania inwestycji;

4.4. organizację procesu inwestycyjnego.

5. Nakłady na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe rozliczane są według zasad określonych w przepisach dotyczących finansowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego i Statutu Spółdzielni.

6. Koszty obsługi inwestycyjnej obciążają nakłady inwestycji realizowanej.

7. Działalność obsługi inwestycji rozliczana jest według faktycznie poniesionych kosztów wynikających z preliminarza wydatków na inwestycje.

Rozdział VII. Działalność Spółdzielni, ustalanie i rozliczanie wyniku finansowego

§ 20

1. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie ze statutem w zakresie:

1.1. inwestycji mieszkaniowych i niemieszkaniowych;

1.2. gospodarki zasobami mieszkaniowymi;

1.3. innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi (najem lokali użytkowych, dzierżawa, pozostała działalność operacyjna i finansowa).

2. Działalności wymienione w ust. 1 pkt 1.1. - 1.2. prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków, osób niebędących członkami i właścicielami są rozliczane według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.

§ 21

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

1.1. obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości;

1.2. struktury organizacyjnej Spółdzielni zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą;

1.3. planów rzeczowo – finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi;

1.4. zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 22

1. Spółdzielnia, na podstawie prowadzonej ewidencji dokonanych przez nią operacji w zakresie kosztów i przychodów sporządza:

1.1. wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w oparciu o zapis art. 6 ust. 1 usm.

1.2. wynik gospodarki mediami (energia cieplna, woda i odprowadzenia ścieków);

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

§ 23

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 § 120 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Bystrzycy Kłodzkiej, która to różnica zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym zgodnie z art. 6 ust. 1 usm, jako działalność zwolnioną od podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 uopodp.

2. 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”. Wynik ten rozlicza się zgodnie z art.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako:

- 2.1. nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, jako koszty zwiększające koszty roku następnego;
- 2.2. nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, jako przychody zwiększające przychody roku następnego.

§ 24

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

- 1.1. energii cieplnej (c.o. i c.w.u.),
- 1.2. wody i odprowadzenia ścieków.

2. Wynik gospodarki mediami podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali – odbiorcami mediów. Wynik na koniec roku przenosi się do rozliczenia na rozliczenia przyszłych okresów kosztów bądź przychodów.

Różnice powstałe między 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).

Szczegółowe zasady rozliczeń energii cieplnej określa „Regulamin rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej i funkcjonowania systemu rozliczeniowego oraz dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali mieszkalnych i użytkowych za dostawę energii cieplnej na cele grzewcze i podgrzania wody użytkowej”.

§ 25

1. Wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt. 44 uopodp. W grupie przychodów działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi rozróżniamy:

2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, uzyskane z części wspólnej, którą stanowią grunty oraz części i urządzenia służące do wspólnego użytku wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, są to w szczególności :

- przychody z wynajmowania powierzchni na reklamy (ściany budynków, dachu, itp.);
- najem piwnic dodatkowych, suszarni, wózkowni, itp.;
- najem miejsc na dachach na anteny telefonii komórkowej, satelitarnej itp.;
- dzierżawa gruntów pod działalność usługową (dotyczy gruntu w obrębie wydzielonej nieruchomości);
- inne dotyczące części wspólnych nieruchomości.

- 2.1. ewidencję pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości;
- 2.2. dochód z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej przeznaczany jest zaliczkowo w ciągu roku obrotowego na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją danej nieruchomości, a na koniec roku obrotowego pod datą 31.12. dokonuje się rozliczenia przychodów z pożytków;
- 2.3. suma pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej, pomniejszona o poniesione koszty i podatek dochodowy od osób prawnych, nie stanowi nadwyżki bilansowej Spółdzielni i nie podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni uzyskane z tytułu:

- najmu lokali użytkowych wraz z przynależną działką lub prawem użytkowania gruntu;
- najmu wolnych pomieszczeń w budynkach mieszkalnych i administracyjnych;
- dzierżawy gruntów stanowiących mienie Spółdzielni;
- udostępnieniu ścian budynków i ogrodzeń oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących mienie spółdzielni z wyłączeniem budynków zajętych na własne potrzeby spółdzielni);
- świadczonych usług na rzecz członków, właścicieli i najemców.

3.1. pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni (zysk brutto) i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającym opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych;

3.2. wyniki uzyskane z pożytków i innych przychodów z własnej działalności spółdzielni po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni podlegają podziałowi przez Walne Zgromadzenie;

3.3. prawo do korzystania z pożytków i innych przychodów z własnej działalności Spółdzielni przysługuje wyłącznie członkom Spółdzielni. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach oraz sposób wykorzystywania tych pożytków określa się w planach gospodarczo – finansowych Spółdzielni zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 26

1. Na wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi składają się również:

- 1.1. wynik z pozostałej działalności operacyjnej;
- 1.2. wynik z operacji finansowych.

2. Do pozostałych kosztów operacyjnych Spółdzielnia zalicza między innymi:

- 2.1. utworzone rezerwy na koszty sądowe i komornicze;
- 2.2. odszkodowania wypłacone, kary (w oparciu o wyroki sądowe);
- 2.3. zaniechane inwestycje;
- 2.4. aktualizacja należności;
- 2.5. wartość nieumorzona środków trwałych przy sprzedaży, likwidacji itp.;
- 2.6. darowizny (nieodpłatnie przekazane środki trwałe, materiały itp.);
- 2.7. odpisanie należności przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych.

3. Do pozostałych przychodów operacyjnych Spółdzielni zalicza się między innymi:

- 3.1. rozwiązanie rezerw na zwrot kosztów sądowych i komorniczych;

- 3.2. odszkodowania otrzymane;
- 3.3. sprzedaż środków trwałych;
- 3.4. otrzymane darowizny;
- 3.5. inne przychody otrzymane sporadycznie;
- 3.6. odpisanie zobowiązań przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych.

4. Wynik pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni. Zwolnieniu podlega dochód dotyczący zasobów mieszkaniowych zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt. 44 uopdop.

5. Przychody finansowe Spółdzielni stanowią w szczególności:

- 5.1. otrzymane odsetki od lokatorów za nieterminowe wnoszenie opłat za lokale;
- 5.2. otrzymane odsetki bankowe od oprocentowania rachunków bankowych;
- 5.3. otrzymane odsetki z oprocentowania lokat bankowych;
- 5.4. inne według art. 42 ust. 3 ustawy o rachunkowości.

6. Koszty finansowe Spółdzielni stanowią w szczególności:

- 6.1. zapłacone odsetki dla dostawców za nieterminowe zapłaty faktur;
- 6.2. odsetki budżetowe;
- 6.3. inne według art. 42 ust. 3 ustawy o rachunkowości.

7. Wynik operacji finansowych stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni. Zwolnieniu podlega dochód dotyczący zasobów mieszkaniowych zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 44 uopdop.

§ 27

1. W wyniku działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi rozróżniamy również wynik ze zdarzeń nadzwyczajnych.
2. Straty i zyski nadzwyczajne powstają na skutek zdarzeń trudnych do przewidzenia, poza działalnością operacyjną i niezwiązane z ogólnym ryzykiem jej prowadzenia. W spółdzielni mogą je stanowić otrzymane odszkodowania za straty powstałe na skutek zdarzeń losowych lub straty powstałe w wyniku burzy, kradzieży itp.
3. Wynik strat i zysków nadzwyczajnych stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni.

§ 28

1. Wynik finansowy Spółdzielni na działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi prezentowany jest w rachunku zysków i strat jak zysk (strata) netto, a w bilansie występuje jako zysk (strata) netto w kapitale własnym.
2. Klasyfikacja nadwyżek i niedoborów do celów podatku dochodowego od osób prawnych jest dokonywana na podstawie Ustawy z 15.02.1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem urzędowych wyjaśnień Ministra Finansów i Izb Skarbowych. Należny podatek dochodowy obciąża nadwyżki (wynik) gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku pod datą 31 grudnia.

Rozdział VIII. Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego

§ 29

1. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie na podstawie przepisów art. 38 § 1 pkt. 4 Ustawy – Prawo spółdzielcze i § 36 Statutu Spółdzielni łącznie z zatwierdzeniem wyniku:

- 1.1. na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi i z nią związanymi:
- pozostałymi kosztami i przychodami operacyjnymi;
 - kosztami i przychodami finansowymi;
 - stratami i zyskami nadzwyczajnymi.

Wyniki te stanowiące nadwyżkę lub niedobór przechodzą do rozliczenia na rok następny jako rozliczenia międzyokresowe kosztów lub przychodów na podstawie przepisów art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych po potrąceniu należnego podatku dochodowego od osób prawnych,

1.2. na innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi określonej w art. 1 ust. 6 ustawy z 15.12.2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wynik tej działalności stanowiący zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową Spółdzielni. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia według przepisów art. 76 Ustawy – Prawo spółdzielcze. Nadwyżkę bilansową, zgodnie z art. 77 Ustawy – Prawo spółdzielcze, przeznaczają się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.

§ 30

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia na podstawie § 36 Statutu Spółdzielni należy również podejmowanie uchwał w przedmiocie sposobu pokrycia straty bilansowej zgodnie z art. 90 Ustawy - Prawo spółdzielcze. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego a następnie z innych funduszy własnych spółdzielni.

Rozdział IX. Postanowienia końcowe

§ 31

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 24/.../2019 z dnia 26 listopada 2019 roku.
2. Traci moc regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 14/48/2008 z dnia 17 września 2008 roku.