REGULAMIN

GOSPODARKI FINANSOWEJ ORAZ ZASAD TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZAMI W TARNOWSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

Rozdział I. Podstawa prawna

§ 1

Niniejszy regulamin został opracowany w oparciu o :

1. Ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.)
2. Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 17.10.2013 r. poz. 1222)
3. Ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2002 r. Nr 76 poz. 694 z późn. zm.)
4. Ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jedn. Dz. U. z 2011 r. Nr 74 poz. 397 z późn. zm.)
5. Ustawę z dnia 4 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (tekst jedn. Dz. U. z 2012 r. poz. 592)
6. Statut Spółdzielni uchwalony w dniu 18 czerwca 2010 r.

Rozdział II. Postanowienia ogólne

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

   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 Tarnowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej określa Statut.
3. Bieżąca działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.
4. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której właścicielem jest Spółdzielnia, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób

niebędących członkami. Środki finansowe pochodzące z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości. Spłata kredytu obciąża wszystkich użytkowników lokali w tej nieruchomości.

5. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i pozostałą działalność gospodarczą nie zaliczaną do tej gospodarki na podstawie planów gospodarczo – finansowych określających:

   1.1. cele i zadania rzeczowe,
   1.2. wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
   1.3. źródła finansowania nakładów.

2. Uchwalanie planów gospodarczo – finansowych Spółdzielni należy do zakresu działania Rady Nadzorczej.

§ 4

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość oraz sporządza sprawozdania finansowe i sprawozdania z działalności na zasadach określonych w obowiązujących przepisach, w szczególności ustawy o rachunkowości, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy Prawo spółdzielcze. Formę i sposób ewidencji księgowej określają przyjęte przez Zarząd Spółdzielni zasady prowadzenia rachunkowości w Spółdzielni (polityka rachunkowości).
2. Sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu i ogłaszaniu wg zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo spółdzielcze.
3. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego dokonuje Rada Nadzorcza a umowę z wybranym podmiotem zawiera Zarząd Spółdzielni.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni wraz ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta wykłada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia członkom zapoznania się z tymi dokumentami.
5. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni oraz dokonuje podziału nadwyżki bilansowej lub ustala sposób pokrycia straty bilansowej.

Rozdział III. Majątek Spółdzielni

§ 5

1. Majątek Spółdzielni obejmuje:

   1.1. aktywa trwałe, na które składają się: wartości niematerialne i prawne, rzeczowe aktywa trwałe, należności długoterminowe, inwestycje długoterminowe i długoterminowe rozliczenia międzyokresowe,

1.2. aktywa obrotowe, na które składają się: zapasy, należności krótkoterminowe, inwestycje krótkoterminowe, krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

2. Rzeczowe aktywa trwałe stanowią:

2.1. środki trwałe, w tym: grunty, budynki, lokale, obiekty inżynierii lądowej i wodnej, urządzenia techniczne i maszyny, środki transportu, inne środki trwałe,

2.2. środki trwałe w budowie (inwestycje) i zaliczki na środki trwałe w budowie.

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

4. Spółdzielnia dokonuje odpisów amortyzacyjnych dla poszczególnych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych wg stawek określonych w przepisach podatkowych.

5. Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych stanowi plan amortyzacji sporządzony na pierwszy dzień każdego roku obrotowego, określający stawki i kwoty rocznych odpisów dla poszczególnych składników majątku.
   Od środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych przyjmowanych na majątek w ciągu roku dokonuje się odpisów amortyzacyjnych począwszy od miesiąca następnego po ich wprowadzeniu do ewidencji.
   Amortyzacja obciąża koszty działalności operacyjnej Spółdzielni.

6. W Spółdzielni nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych od budynków, lokali, budowli i urządzeń zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych lub służących działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Umorzenie środków trwałych zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych pomniejsza odpowiednio fundusze finansujące wartość tych środków.
   W myśl art. 16c pkt. 1 i 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych amortyzacji nie podlegają grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntów oraz budynki, lokale, budowle i urządzenia zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych lub służące działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnie mieszkaniowe.
   Natomiast zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wymienione środki trwałe podlegają umorzeniu w ciężar funduszy, którymi zostały sfinansowane.

7. Do spółdzielczych zasobów zalicza się:

7.1. budynki mieszkalne, lokale w budynkach mieszkalnych wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami takimi jak: strychy, komórki, garaże, klatki schodowe, dźwigi osobowe, urządzenia do wymiany ciepła, kotłownie i hydrofornie wbudowane,

7.2. pomieszczenia w budynkach mieszkalnych lub poza nimi, w szczególności budynki stanowiące siedzibę Zarządu, Administracji Osiedlowych, Klubów Osiedlowych, kotłowni i hydroforni wolnostojących, osiedlowych warsztatów konserwacyjno – remontowych,

7.3. obiekty infrastruktury technicznej: dojazdy, chodniki, ogrodzenia, place zabaw, boiska, altany śmietnikowe, które są funkcjonalnie związane z użytkowaniem budynków mieszkalnych,

7.4. grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów.

Podstawową jednostką gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest nieruchomość zabudowana stanowiąca przedmiot oddzielnej uchwały Zarządu podjętej na podstawie art. 42 i 43 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

8. Obiekty wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych sfinansowane zostały ze środków pochodzących z zaciągniętych na ten cel kredytów częściowo umarzanych, a częściowo obciążających członków Spółdzielni oraz z wpłaconych przez członków wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
Równowartość umorzonych kredytów mieszkaniowych udzielanych Spółdzielni w poprzednich okresach zwiększała fundusz zasobowy w środkach trwałych. Wpłacone wkłady mieszkaniowe z tytułu uzyskania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu oraz obciążające członka spłaty kredytu zwiększały fundusz wkładów mieszkaniowych, a wkłady budowlane związane z własnościowym prawem do lokalu oraz ewentualne spłaty kredytu zwiększały fundusz wkładów budowlanych.

9. Wartość początkowa środków trwałych i dotychczas dokonane odpisy umorzeniowe mogą ulegać aktualizacji wyceny na podstawie art. 31 ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z art. 15 ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. 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%.
Wyniki aktualizacji wyceny środków trwałych są odnoszone na fundusze finansujące te środki.

Rozdział IV. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami

§ 6

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

1.1. fundusz udziałowy,
1.2. fundusz wkładów mieszkaniowych,
1.3. fundusz wkładów budowlanych,
1.4. fundusz wkładów zaliczkowych,
1.5 fundusz z aktualizacji wyceny spółdzielczych zasobów mieszkaniowych,
1.6. fundusz kaucji na lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu,
1.7. fundusz zasobowy,
1.8. fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
1.9. fundusz na spłatę kredytów i pożyczek długoterminowych,
1.10. zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

2. Fundusze wymienione w poz. 1.1 do 1.4 to fundusze własne członków Spółdzielni i osób nie będących członkami Spółdzielni, które podlegają zwrotowi przy wystąpieniu ze Spółdzielni wg zasad wynikających z obowiązujących przepisów Statutu Spółdzielni i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
3. Fundusz zasobowy wymieniony w poz. 1.7 stanowi kapitał zapasowy Spółdzielni.
4. Fundusze wymienione w poz. 1.8 do 1.10 stanowią fundusze specjalne Spółdzielni.
5. Zasady tworzenia funduszy wymienionych w poz. 1.5, 1.6, określają § 15 i § 15 Regulaminu.

§ 7

Fundusz udziałowy

1. Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków Spółdzielni.
   Zasady tworzenia i wykorzystania funduszu udziałowego określa statut Spółdzielni. Wysokość udziału, w obowiązującym obecnie statucie, została ustalona w wysokości 15% minimalnego wynagrodzenia za pracę obowiązującego w miesiącu, w którym osoba ubiegająca się o członkostwo w Spółdzielni złożyła deklarację.
2. Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:
   2.1. zwrotu udziałów byłym członkom w terminie ustalonym w statucie,
   2.2. przeznaczenia funduszu na pokrycie straty bilansowej, w części przekraczającej fundusz zasobowy,
   2.3. przedawnienia udziałów.

§ 8

Fundusz zasobowy

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,
   1.3. otrzymanego od gminy lub skarbu państwa prawa wieczystego użytkowania gruntów,
2. Fundusz zasobowy w środkach trwałych pomniejsza się z tytułu:
   2.1. przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności, w części sfinansowanej funduszem zasobowym,
   2.2. umorzenia środków trwałych zasobów mieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym,
   2.3. nieodpłatnego przekazania zasobów mieszkaniowych lub infrastruktury na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia,

2.4. zmniejszenia wartości gruntów własnych sfinansowanych z funduszu zasobowego w związku z przekształceniem na odrębną własność spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali,

2.5. zmniejszenia wartości prawa wieczystego użytkowania gruntu w związku z przekształceniem na odrębną własność spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali.

Wartość wyprowadzanego z majątku Spółdzielni gruntu jest ustalana w oparciu o wielkość udziału lokalu w nieruchomości.

§ 9

Fundusz zasobowy w środkach obrotowych

1. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych tworzony jest z następujących tytułów:

   1.1. wpłat wpisowego przez członków w wysokości określonej w statucie Spółdzielni, (obecnie wpisowe stanowi 25% minimalnego wynagrodzenia za pracę, obowiązującego w miesiącu składania deklaracji)

   1.2. wpłat nominalnej kwoty umorzenia kredytu w przypadku wygaśnięcia praw do lokali lub przeniesienia do lokali w prawo odrębnej własności,

   1.3. nadwyżki bilansowej zwiększającej fundusz na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.

2. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych pomniejsza się o:

   2.1. równowartość cofniętego Spółdzielni umorzenia kredytu,

   2.2. pokrycie nakładów na inwestycje wstrzymane wg decyzji Rady Nadzorczej,

   2.3. stratę bilansową, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni,

   2.4. finansowanie inwestycji, w wyniku których powstają budowle, obiekty i urządzenia wspólnego użytku, służące członkom Spółdzielni i współwłaścicielom – na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej,

   2.5. spłaty do PKO nominalnej kwoty umorzenia kredytu w przypadku wygaśnięcia praw do lokali lub przeniesienia praw do lokali w prawo odrębnej własność.

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

4. Zaangażowanie środków funduszu zasobowego Spółdzielni w nabycie udziałów (akcji) w innych podmiotach gospodarczych jest możliwe pod warunkiem podjęcia przez Walne Zgromadzenie uchwały w sprawie przystąpienia Spółdzielni do tego podmiotu i w sprawie kwoty przeznaczonej na ten cel.

§ 10

Fundusz wkładów mieszkaniowych

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:

1.1. wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków dysponujących spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu,
1.2. 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,
2.2. przeniesienie wkładu mieszkaniowego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych, po przeniesieniu prawa lokatorskiego w prawo odrębnej własności lokalu,
2.3. umorzenia wkładów dotyczących lokatorskich zasobów mieszkaniowych w wyniku zużycia budynku.

§ 11

Fundusz wkładów budowlanych

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:

1.1. wpłat wkładów budowlanych wnoszonych przez członków Spółdzielni,
1.2 waloryzacji wkładów budowlanych w związku z wygaśnięciem praw do lokali (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni).

2. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:

2.1. wypłaty zwaloryzowanych wkładów budowlanych w związku z wygaśnięciem spółdzielczych własnościowych praw do lokali (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni).
2.2 przeniesienie prawa własnościowego w prawo odrębnej własności lokalu,
2.3. umorzenia wkładów dotyczących zasobów własnościowych z tytułu zużycia budynku.

§ 12

Wielkość wymaganych wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów określa statut Spółdzielni.

§ 13

Fundusz wkładów zaliczkowych

1. Fundusz wkładów zaliczkowych tworzony jest z wpłat zaliczek przez przyszłych użytkowników lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu w okresie budowy lokali na odrębną własność.

2. Fundusz wkładów zaliczkowych ulega zmniejszeniu z tytułu:

2.1. zwrotu zaliczek nie wykorzystanych na budowę lokalu (w kwocie nominalnej),
2.2. przeniesienia wkładów zaliczkowych na fundusz wkładów budowlanych,

§ 14

Fundusz z aktualizacji wyceny spółdzielczych zasobów mieszkaniowych

1. Fundusz z aktualizacji wyceny spółdzielczych zasobów mieszkaniowych został utworzony w celu ewidencjonowania skutków aktualizacji wyceny środków trwałych na podstawie art. 31 ustawy o rachunkowości. Zwiększenie tego funduszu następuje po ogłoszeniu aktualizacji wyceny środków trwałych przez Ministra Finansów i dokonaniu wyceny przez Spółdzielnię. Fundusz z aktualizacji wyceny ulega zmniejszeniu z tytułu waloryzacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz z tytułu przenoszenia spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności.
2. W bilansie Spółdzielni fundusz ten jest prezentowany w pasywach w grupie A. Kapitał (fundusz) własny wiersz V – Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny w wartości netto (po uwzględnieniu przypadającego na ten fundusz umorzenia spółdzielczych zasobów mieszkaniowych).

§ 15

Fundusz kaucji na lokale mieszkalne i lokale o innym przeznaczeniu

1. Fundusz kaucji tworzony jest z wpłat kaucji stanowiących zabezpieczenie finansowe dla Spółdzielni od użytkowników lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w okresie obowiązywania umowy najmu.
2. Zasady rozliczenia i zwrotu kaucji uregulowane są w umowach najmu lokali.

§ 16

1. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
   1.1. Obowiązek tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wynika z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
   1.2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali będących członkami Spółdzielni, osób niebędących członkami, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokali, najemców lokali oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego, które obowiązane są do opłacania odszkodowania zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
   1.3. W ramach funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w nieruchomościach wyposażonych w dźwigi osobowe tworzony jest fundusz na bieżące remonty urządzeń dźwigowych.
   1.4. Koszty remontów lokali użytkowych oraz innych obiektów i budynków nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych są zaliczane bezpośrednio w ciężar ich kosztów eksploatacji.
   1.5. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

1.6. Wysokość odpisu na fundusz remontowy uchwala Zarząd Spółdzielni w oparciu o roczny plan rzeczowo – finansowy poszczególnych nieruchomości oraz na podstawie planu ekonomiczno – finansowego Spółdzielni zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.

1.7. Fundusz remontowy danej nieruchomości może być wykorzystany tylko na potrzeby remontowe tej nieruchomości.

2. Centralny fundusz remontowy Spółdzielni utworzony został ze środków zgromadzonych na funduszu remontowym Spółdzielni do dnia 31.12.2003 r. Fundusz ten może być zwiększony z tytułu:

   2.1. podziału nadwyżki bilansowej,

   2.2. części funduszy remontowych nieruchomości przeznaczonych na ten cel na warunkach i w wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie Członków.

3. Szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych nieruchomości i centralnego funduszu remontowego Spółdzielni określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

4. Fundusze remontowe Spółdzielni są tworzone na podstawie § 83 Statutu Spółdzielni i wykazywane w pasywach bilansu w grupie zobowiązań jako fundusze specjalne (celowe).

§ 17

Fundusz na spłatę kredytów i pożyczek długoterminowych

1. Fundusz ten jest funduszem celowym, tworzonym z naliczeń w opłatach za mieszkania obciążone kredytem mieszkaniowym lub pożyczką mieszkaniową. Kwoty obciążeń z tytułu obsługi kredytów i pożyczek są ustalane na podstawie obowiązujących przepisów.

2. Spłata kredytów i odsetek do banku lub zakładu pracy odbywa się w terminach i kwotach wynikających z umów.

3. Fundusz na spłatę kredytów i pożyczek długoterminowych wykazuje się w pasywach bilansu w grupie zobowiązań, jako fundusze specjalne.

§ 18

Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych

1. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony jest na podstawie odrębnych przepisów.

2. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony jest z:

   2.1. odpisów w ciężar kosztów wg zasad określonych w ustawie o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych,

   2.2. odpłatności pracowników za korzystanie z usług socjalnych,

   2.3. odsetek od środków na rachunku bankowym funduszu,

   2.4. innych wpływów.

3. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych jest wydatkowany na:

   3.1. działalność wypoczynkowo – kolonijną,
   3.2. pomoc dla pracowników znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej,
   3.3. pożyczki na wkłady mieszkaniowe i budowlane,
   3.4. pożyczki na remonty mieszkań,
   3.5. umorzenia pożyczek dla zmarłych pracowników,
   3.6. inne wydatki określone w regulaminie gospodarki zakładowym funduszem świadczeń socjalnych

4. Zasady tworzenia i wydatkowania środków zakładowego funduszu świadczeń socjalnych określa ustawa z dnia 4 marca 1994 r. z późn. zm. oraz „Regulamin gospodarki zakładowym funduszem świadczeń socjalnych Tarnowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej" zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

Rozdział V. Działalność Spółdzielni, ustalanie i rozliczanie wyników finansowych.

§ 19

1. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie ze statutem w zakresie:

   1.1 inwestycji mieszkaniowych i nie mieszkaniowych,
   1.2. gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
   1.3. działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej,
   1.4. pozostałej działalności gospodarczej, nie zaliczanej do gospodarki zasobami mieszkaniowymi (najem lokali użytkowych, dzierżawa terenów, pozostała działalność operacyjna i finansowa).

2. Działalności wymienione w ust.1 pkt. 1.1 i 1.2 prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków i na rzecz osób nie będących członkami są rozliczane wg kosztów rzeczywiście poniesionych. Dochody z tytułu działalności wymienionych w ust. 1 pkt. 3 i 4 są objęte opodatkowaniem podatkiem dochodowym od osób prawnych.

§ 20

Działalność inwestycyjna Spółdzielni

1. Działalność inwestycyjna Spółdzielni obejmuje:
   - nakłady na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe finansowane ze środków własnych przyszłych użytkowników oraz z zaciągniętych przez Spółdzielnię kredytów,
   - nakłady na inwestycje nie mieszkaniowe finansowane z własnych środków pochodzących z odpisów amortyzacyjnych lub z innych wolnych środków finansowych.

2. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych w zakresie budownictwa jest możliwe po zatwierdzeniu założeń organizacyjno – finansowych przez Radę Nadzorczą.

3. Założenia organizacyjno-finansowe powinny określać w szczególności:
   3.1. krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali,
   3.2. standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
   3.3. źródła finansowania inwestycji,
   3.4. organizację procesu inwestycyjnego.
4. Nakłady na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe rozliczane są według zasad określonych w obowiązujących przepisach i w statucie Spółdzielni.
5. Koszty obsługi inwestycyjnej obciążają nakłady realizowanej inwestycji.

§ 21

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
   1.1. obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomościami,
   1.2. struktury organizacyjnej Spółdzielni zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą,
   1.3. planów rzeczowo – finansowych Spółdzielni i nieruchomości,
   1.4. zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali, uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia, prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów wymienionych w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia15 grudnia 2000 r.
3. Spółdzielnia ustala:
   3.1. wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w oparciu o art. 6 ust. 1. ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz art.17 ust. 1 pkt. 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych,
   3.2. wynik z gospodarki mediami (energia cieplna, woda i odprowadzanie ścieków, gaz centralny), zgodnie z obowiązującymi regulaminami wewnętrznymi,
   3.3. wynik z innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, który stanowi podstawę do ustalenia dochodu podlegającego opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

§ 22

1. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat na pokrycie tych kosztów. Różnica zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości w roku następnym, zgodnie z art. 6 ust. 1 usm., jako działalność zwolniona z podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art. 17 ust.1 pkt. 44 updop.

2. Wynik, jaki uzyskuje Spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi sumę wyników poszczególnych nieruchomości. Jest on prezentowany w „rachunku zysków i strat" jako zmiana stanu produktów. Wynik ten rozlicza się zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako:

   2.1. nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiącą niedobór na gospodarce zasobami mieszkaniowymi zwiększający koszty roku następnego,

   2.2. nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiącą – nadwyżkę gzm zwiększającą przychody roku następnego.

3. Szczegółowy katalog kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi określa statut Spółdzielni.

§ 23

Działalność społeczna, kulturalna i oświatowa

1. Zadaniem Spółdzielni, wynikającym z § 4 Statutu Spółdzielni jest również prowadzenie działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej.
2. Działalność ta jest finansowana w oparciu o art. 4 ust. 5 art. 5 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 95 ust. 3 i § 97 ust. 4 Statutu Spółdzielni.
3. Opłata na działalność społeczną, kulturalną i oświatową stanowi element kalkulacyjny stawki z tytułu eksploatacji podstawowej. Z uwagi na obowiązujące przepisy w zakresie podatku dochodowego od osób prawnych Spółdzielnia ma obowiązek rozliczania kosztów i przychodów działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej w ramach działalności gospodarczej objętej podatkiem CIT.
4. Szczegółowe zasady prowadzenia działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej określa odrębny regulamin.

§ 24

Gospodarka mediami

1. Gospodarka mediami obejmuje rozliczenia z tytułu zużycia :

   1.1. energii cieplnej dla potrzeb centralnego ogrzewania i odgrzewania wody,
   1.2. wody i odprowadzania ścieków,
   1.3. gazu w budynkach wyposażonych w centralne gazomierze.

2. Wynik gospodarki mediami podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali – odbiorcami mediów.
3. Różnice powstałe między pobranymi zaliczkami a rzeczywistymi kosztami zużycia mediów 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. Szczegółowe zasady rozliczeń energii cieplnej określa „Regulamin ustalania opłat i rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody", a w zakresie zużycia wody, odprowadzania ścieków i zużycia gazu „Regulamin ustalania i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Tarnowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej". Wymienione regulaminy uchwalane są przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

§ 25

Inna działalność gospodarcza Spółdzielni nie zaliczana do gospodarki zasobami mieszkaniowymi

Wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi podlegający opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych obejmuje:

1. Rozliczenia z tytułu pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej, którą stanowią grunty oraz części i urządzenia służące do wspólnego użytku wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. Są to w szczególności: wynajmowanie powierzchni ścian budynku lub dachu na reklamy, anteny itp., wynajmowanie suszarni, pralni lub dodatkowych piwnic, dzierżawa gruntów w obrębie wydzielonej nieruchomości pod działalność usługową.
2. Rozliczenia z tytułu pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni uzyskanych z: najmu lokali użytkowych wraz z przynależną działką lub prawem użytkowania gruntu, najmu wolnych pomieszczeń w budynkach administracyjnych, magazynowych, warsztatowych, kulturalno - oświatowych, dzierżawy gruntów stanowiących mienie Spółdzielni, udostępnienia ścian, dachów i ogrodzeń budynków stanowiących mienie Spółdzielni dla potrzeb reklamy a także ze świadczonych przez Spółdzielnię usług na rzecz członków, właścicieli i najemców.
3. Rozliczenia z tytułu pozostałej działalności operacyjnej (różnica kosztów i przychodów dotyczących działalności opodatkowanej),
4. Rozliczenia z tytułu działalności finansowej (różnica kosztów i przychodów dotyczących działalności opodatkowanej),
5. Rozliczenia z tytułu zdarzeń nadzwyczajnych (strat i zysków z tytułu zdarzeń losowych nie dotyczących gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

§ 26

Pozostała działalność operacyjna, finansowa oraz straty i zyski nadzwyczajne

1. Pozostała działalność operacyjna Spółdzielni obejmuje koszty i przychody nie związane bezpośrednio z jej podstawową działalnością.
2. Pozostałe koszty operacyjne, to w szczególności:

   2.1. koszty sądowe i koszty działalności egzekucyjnej komorników,

2.2. wypłacone odszkodowania, kary i grzywny,
2.3. straty ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych,
2.4. nieplanowane odpisy amortyzacyjne (odpisy z tytułu trwałej utraty wartości),
2.5. odpisane części lub całości wierzytelności w wyniku postępowań upadłościowych, układowych i naprawczych,
2.6. utworzone rezerwy na pewne lub o dużym stopniu prawdopodobieństwa przyszłe zobowiązania (straty z transakcji gospodarczych w toku),
2.7. odpisy aktualizujące wartość aktywów niefinansowych,
2.8. darowizny lub nieodpłatne przekazanie aktywów trwałych.

3. Pozostałe przychody operacyjne to:

3.1. zwroty kosztów sądowych i kosztów działalności egzekucyjnej komorników,
3.2. otrzymane odszkodowania,
3.3. sprzedaż środków trwałych,
3.4. otrzymane darowizny,
3.5. rozwiązane rezerwy i korekty odpisów aktualizujących wartość aktywów niefinansowych,
3.6. zobowiązania przedawnione, umorzone, nieściągalne,
3.7. inne przychody otrzymane sporadycznie.

4. Koszty finansowe to:

4.1. zapłacone dostawcom odsetki za nieterminową zapłatę faktur,
4.2. odsetki budżetowe,
4.3. inne według art. 42 ust. 3 ustawy o rachunkowości.

5. Przychody finansowe to:

5.1. otrzymane odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat za lokale,
5.2. otrzymane odsetki bankowe z oprocentowania środków na rachunkach bankowych
5.3. otrzymane odsetki z oprocentowania lokat bankowych,
5.4. inne wg art. 42 ust. 3 ustawy o rachunkowości.

6. Straty nadzwyczajne to ujemne skutki finansowe zdarzeń trudnych do przewidzenia, z reguły niepowtarzalnych w krótkim okresie, a zarazem występujących poza zwykłą działalnością operacyjną Spółdzielni i niezwiązanych z ogólnym ryzykiem jej prowadzenia np. zapłacone odszkodowania z tytułu zdarzeń incydentalnych (powódź, pożar).

7. Zyski nadzwyczajne to dodatnie skutki zdarzeń wymienionych w punkcie 6 jw.

8. Ewidencja księgowa pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych, kosztów i przychodów finansowych oraz strat i zysków nadzwyczajnych jest prowadzona odrębnie dla działalności zwolnionej z CIT i opodatkowanej. Wyniki tych działalności mają wpływ na ostateczne wyniki działalności Spółdzielni tj. wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wynik z działalności gospodarczej.

§ 27

1. Wynik finansowy Spółdzielni na działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi prezentowany jest w „rachunku zysków i strat" jako zysk lub strata netto, a w bilansie jako zysk (strata) netto w dziale „fundusz" własny".
2. Wynik finansowy z gospodarki zasobami mieszkaniowymi i z nią związanymi pozostałymi kosztami i przychodami operacyjnymi, kosztami i przychodami finansowymi oraz stratami i zyskami nadzwyczajnymi stanowi nadwyżkę lub niedobór, który zgodnie z art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przechodzi do rozliczenia na rok następny jako rozliczenie międzyokresowe kosztów lub przychodów. Wynik ten w „rachunku zysków i strat" jest prezentowany jako zmiana stanu produktów.

§ 28

Zatwierdzanie sprawozdania finansowego i podział nadwyżki bilansowej.

1. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie na podstawie art. 38 § 1 pkt. 4 ustawy - Prawo spółdzielcze i § 114 pkt. 5 Statutu Spółdzielni.
2. Nadwyżka bilansowa Spółdzielni podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia według przepisów art. 76 ustawy - Prawo spółdzielcze na cele określone w § 85 Statutu.

§ 29

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia zgodnie z art.114 Statutu Spółdzielni należy również podejmowanie uchwał w przedmiocie pokrycia straty bilansowej. Zgodnie z art. 86 Statutu stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego i następnie z funduszu remontowego.

Rozdział VI. Postanowienia końcowe

§ 30

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr...40 z dnia 11.04.2014r. i obowiązuje od dnia...11.04.2014r.
2. Traci moc regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 107/95 z dnia 11.12.1995 r.