

REGULAMIN
GOSPODARKI FINANSOWEJ
W SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „MERKURY”
W WARSZAWIE

§ 1.

Gospodarka finansowa Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „MERKURY” w Warszawie, zwanej dalej „Spółdzielnią”, oparta jest na przepisach:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze;
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych;
- 3) ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości;
- 4) ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych;
- 5) ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług;
- 6) Statutu Spółdzielni;
- 7) regulaminów obowiązujących w Spółdzielni.

§ 2.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści swoim członkom.
2. Działalność Spółdzielni finansowana jest w szczególności z:
 - 1) funduszy tworzonych w Spółdzielni;
 - 2) przychodów ze świadczonych usług.
3. Zakres przedmiotowy działalności Spółdzielni określa Statut Spółdzielni.
4. Bieżąca działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni.

§ 3.

1. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i działalność gospodarczą na podstawie planów gospodarczych określających:
 - 1) cele i zadania rzeczowe;
 - 2) wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych;
 - 3) źródła finansowania nakładów.
2. Uchwalanie planów gospodarczych należy do właściwości Rady Nadzorczej lub właścicieli lokali.

§ 4.

1. Spółdzielnia sporządza sprawozdania finansowe oraz prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w odrębnych przepisach w szczególności postanowieniach ustawy o rachunkowości, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawy o podatku od towarów i usług.
2. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej i rozliczania kosztów w Spółdzielni określa polityka rachunkowości i założowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 5.

1. Zarządzanie nieruchomościami przez Spółdzielnię opiera się na samowystarczalności finansowej. Koszty działalności Spółdzielni muszą znajdować pokrycie w opłatach pobieranych od użytkowników lokali, przez których rozumie się członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Koszty i przychody rozliczane są odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Działalność w zakresie gospodarki majątkiem Spółdzielni regulują umowy w szczególności z tytułu:
 - 1) najmu lokali;
 - 2) dzierżawy gruntów;
 - 3) wynajmowania powierzchni pod reklamę;
 - 4) wynajmowania miejsc parkingowych.
4. Stawki opłat dla poszczególnych umów określa Zarząd Spółdzielni.

§ 6.

1. Zasady i tryb wnoszenia wkładów budowlanych i mieszkaniowych określają umowy o budowę lokalu albo umowy o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Rozliczenie kosztów inwestycji następuje wg zasad określonych w Statucie Spółdzielni i regulaminach obowiązujących w Spółdzielni.

§ 7.

W Spółdzielni mogą funkcjonować następujące fundusze:

- 1) fundusz udziałowy;
- 2) fundusz zasobowy;
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych;
- 4) fundusz wkładów budowlanych;
- 5) fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości;
- 6) centralny fundusz remontowy;
- 7) fundusz inwestycyjny;
- 8) inne fundusze celowe.

§ 8.

1. Fundusz udziałowy utworzony został z wpłat udziałów wnoszonych przez członków do dnia 9 września 2017 r.
2. Fundusz udziałowy może zostać pomniejszony z tytułu:
 - 1) zwrotu udziału byłym członkom w trybie wynikającym z postanowień ustawy Prawo spółdzielcze, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni;
 - 2) pokrycia strat bilansowych Spółdzielni.

§ 9.

1. Fundusz zasobowy utworzony został z wpłat wpisowego wnoszonych przez członków do dnia 9 września 2017 r. i może być powiększany w szczególności z tytułu:
 - 1) części nadwyżek bilansowych (zysku netto) Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia;
 - 2) wartości z przeszacowania zwiększającego majątek Spółdzielni;
 - 3) wolnych środków obrotowych uzyskanych w wyniku przekształcenia prawa do lokalu.
2. Fundusz zasobowy może zostać pomniejszony w szczególności z tytułu:
 - 1) przekazania, sprzedaży albo likwidacji środków trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe w części niesfinansowanej wkładami budowlanymi;
 - 2) finansowania budowy lokali stanowiących mienie Spółdzielni;
 - 3) umorzenia środków trwałych niepodlegających amortyzacji, jeżeli umorzenie to nie obciąża wkładów budowlanych;
 - 4) wartości z przeszacowania zmniejszającego majątek Spółdzielni;
 - 5) pokrycia straty bilansowej (straty netto) Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia;
 - 6) zasilenia funduszu remontowego na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 10.

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzony jest w szczególności z:
 - 1) wpłaconych wkładów mieszkaniowych i zaliczek na wkład mieszkaniowy;
 - 2) waloryzacji wkładów mieszkaniowych w związku z wygaśnięciem praw do lokali;
 - 3) waloryzacji wkładów mieszkaniowych w wyniku przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych może zostać pomniejszony w szczególności z tytułu:
 - 1) wypłaty zwaloryzowanych wkładów mieszkaniowych po wygaśnięciu prawa do lokali;
 - 2) przeniesienia wkładu mieszkaniowego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych po przekształceniu prawa lokatorskiego w prawo odrębnej własności lokalu;
 - 3) umorzenia wkładów mieszkaniowych i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

§ 11.

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzony jest w szczególności z:
 - 1) wpłaconych do Spółdzielni wkładów budowlanych i zaliczek na wkład budowlany;
 - 2) należnych lecz niewniesionych wkładów budowlanych;
 - 3) aktualizacji wartości środków trwałych według obowiązujących przepisów.
2. Fundusz wkładów budowlanych może zostać pomniejszony w szczególności z tytułu:
 - 1) wypłaty uprzednio przyjętych wkładów budowlanych;
 - 2) zaliczenia wkładu budowlanego na poczet zadłużeń eksploatacyjnych i innych;
 - 3) umorzenia środków trwałych sfinansowanych z funduszu.

§ 12.

1. Celem tworzenia funduszy remontowych jest zabezpieczenie środków finansowych na utrzymanie zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie technicznym.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy wszystkich użytkowników lokali.
3. Fundusze remontowe tworzone są w szczególności z:
 - 1) odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – wysokość tych odpisów ustala corocznie Rada Nadzorcza lub właściciele lokali;
 - 2) kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych;
 - 3) kar umownych i odszkodowań za niewłaściwe wykonanie robót remontowych;
 - 4) odpisów na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
4. Środki funduszu remontowego mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie zaliczonych do obowiązków Spółdzielni remontów nieruchomości. Z funduszu remontowego nie finansuje się obciążających użytkowników lokali remontów i napraw, o których mowa w regulaminie użytkowania lokali uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 13.

1. Ewidencję księgową funduszu remontowego dla celów analiz i właściwej gospodarki funduszem prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości, zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni zakładowym planem kont.
2. Ewidencja księgowa funduszu remontowego uwzględnia podział wpływów i wydatków funduszu na poszczególne nieruchomości. Różnica między wpływami a wydatkami z funduszu remontowego nieruchomości przenoszona jest do rozliczenia na rok następny.
3. Zasady tworzenia i wykorzystania środków funduszu remontowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 14.

1. Centralny fundusz remontowy tworzony jest z:
 - 1) odpisów na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia;

- 2) pożyczek i kredytów;
 - 3) kar umownych i odszkodowań za niewłaściwe wykonanie robót remontowych;
 - 4) różnic pomiędzy wypłaconymi odszkodowaniami a kosztami usunięcia szkód.
2. Środki zgromadzone na centralnym funduszu remontowym przeznacza się na:
- 1) zwrotne dofinansowanie remontów zarządzanych nieruchomości na podstawie uchwały Rady Nadzorczej;
 - 2) finansowanie remontów mienia Spółdzielni;
 - 3) spłatę pożyczek i kredytów zaciągniętych na finansowanie remontów mienia Spółdzielni.

§ 15.

1. Fundusz inwestycyjny tworzony jest w szczególności z:
- 1) odpisów w ciężar kosztów budowy nowo wznoszonych budynków;
 - 2) odpisów amortyzacyjnych i umorzeniowych od środków trwałych;
 - 3) odsetek od rachunku bankowego funduszu inwestycyjnego;
 - 4) dotacji i darowizn osób fizycznych i prawnych;
 - 5) nadwyżek finansowych Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Środki zgromadzone na funduszu inwestycyjnym przeznacza się w szczególności na:
- 1) finansowanie kosztów pozyskania terenów pod inwestycje realizowane przez Spółdzielnię;
 - 2) finansowanie kosztów budowy obiektów stanowiących mienie Spółdzielni;
 - 3) zwrotne finansowanie robót budowlanych w realizowanych inwestycjach mieszkaniowych, pokrycie kosztów związanych z postępowaniami administracyjnymi i sądowymi w okresie przygotowania inwestycji oraz pogwarancyjnymi w zakresie usuwania wad i usterek;
 - 4) zwrotne finansowanie kosztów modernizacji zasobów mieszkaniowych;
 - 5) pokrycie kosztów przygotowania inwestycji wstrzymanych albo zaniechanych.

§ 16.

1. Działalność inwestycyjna Spółdzielni finansowana jest poprzez wniesienie przez członków wkładów budowlanych w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na lokal oraz wkładów mieszkaniowych w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. Koszty własnej obsługi inwestycyjnej obciążają nakłady realizowanej inwestycji.
3. Realizowane przez Spółdzielnię inwestycje są obciążane odpisem na pokrycie kosztów obsługi inwestycji i odpisem na fundusz inwestycyjny w wysokości wynikającej ze Statutu Spółdzielni. Przedmiotowe odpisy wchodzi w skład kosztów budowy.

§ 17.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest z uwzględnieniem:

- 1) obowiązków Spółdzielni jako właściciela lub zarządcy nieruchomości;
- 2) planów rzeczowo – finansowych;
- 3) zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali uchwalonych przez Radę Nadzorczą lub właścicieli lokali.

§ 18.

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

- 1) wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości;
- 2) wynik gospodarki mediami (energia cieplna, woda i odprowadzenia ścieków, gaz);
- 3) wynik z działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.

§ 19.

1. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat na pokrycie tych kosztów, która to różnica zwiększa odpowiednio koszty albo przychody danej nieruchomości w roku następnym.
2. Wynik 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 rozlicza się jako:
 - 1) nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, która zwiększa koszty w roku następnym;
 - 2) nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości zaliczaną na poczet funduszu remontowego nieruchomości, która wypracowała nadwyżkę.

§ 20.

1. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu zużycia:
 - 1) energii cieplnej (c.o. i c.w.);
 - 2) wody i odprowadzenia ścieków;
 - 3) gazu.
2. Wynik gospodarki mediami podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali po każdym półroczu. Wynik na koniec roku przenosi się do rozliczenia przyszłych okresów kosztów albo przychodów.
3. Użytkownicy lokali wnoszą miesięcznie zaliczki na poczet kosztów zużycia mediów. Nadwyżka kosztów nad wniesionymi zaliczkami (niedopłata) podlega dopłacie. Nadwyżka wniesionych zaliczek nad kosztami (nadpłata) podlega potrąceniu przy wnoszeniu opłat za użytkowanie lokalu albo, na pisemne żądanie, zwrotowi na wskazany rachunek bankowy. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów mediów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 21.

1. Wynik z działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.
2. W grupie przychodów z działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi rozróżnia się w szczególności:
 - 1) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, którą stanowią grunty oraz części wspólne i urządzenia służące do wspólnego użytku wszystkich użytkowników nieruchomości w szczególności z:
 - a) wynajmowania powierzchni na reklamy,
 - b) najmu pomieszczeń w częściach wspólnych,
 - c) najmu miejsc na dachach, np. na anteny telefonii komórkowej i satelitarnej,
 - d) dzierżawy gruntów pod działalność usługową (dotyczy gruntu w obrębie wydzielonej nieruchomości);
 - 2) pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni uzyskane w szczególności z:
 - a) najmu lokali i miejsc postojowych stanowiących mienie Spółdzielni,
 - b) dzierżawy gruntów stanowiących mienie Spółdzielni,
 - c) świadczenia usług na rzecz użytkowników lokali i najemców.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej oraz z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni (zysk brutto) i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającego opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.
4. Wyniki uzyskane z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej oraz z własnej działalności Spółdzielni, po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni, podlegają podziałowi przez Walne Zgromadzenie.

§ 22.

1. Na wynik działalność gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi składają się również:
 - 1) wynik z pozostałej działalności operacyjnej;
 - 2) wynik z operacji finansowych.
2. Do pozostałych kosztów operacyjnych Spółdzielni zalicza w szczególności:
 - 1) utworzone rezerwy na koszty sądowe i komornicze;
 - 2) wypłacone odszkodowania i kary w oparciu o orzeczenia sądowe;
 - 3) zaniechane inwestycje;
 - 4) aktualizacje należności;
 - 5) wartość nieumorzonych środków trwałych, np. przy sprzedaży i likwidacji;
 - 6) darowizny, np. nieodpłatnie przekazane środki trwałe i materiały;
 - 7) odpisanie należności przedawnionych, umorzonych i nieściągalnych.
3. Do pozostałych przychodów operacyjnych Spółdzielni zalicza się w szczególności:
 - 1) rozwiązanie rezerw na zwrot kosztów sądowych i komorniczych;

- 2) otrzymane odszkodowania;
 - 3) sprzedaż środków trwałych;
 - 4) otrzymane darowizny;
 - 5) odpisanie zobowiązań przedawnionych, umorzonych i nieściągalnych.
4. Do przychodów finansowych Spółdzielni zalicza się w szczególności:
- 1) otrzymane odsetki od użytkowników lokali za nieterminowe wnoszenie opłat;
 - 2) otrzymane odsetki z oprocentowania rachunków bankowych;
 - 3) otrzymane odsetki z oprocentowania lokat bankowych.
5. Do kosztów finansowych Spółdzielni zalicza się w szczególności:
- 1) zapłacone odsetki dla dostawców za nieterminowe zapłaty faktur;
 - 2) odsetki budżetowe.
6. Wyniki pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych oraz operacji finansowych stanowią element składowy wyniku finansowego Spółdzielni. Zwolnieniu z opodatkowania podatkiem od osób prawnych podlega dochód uzyskany z gospodarki zasobami mieszkaniowymi – w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

§ 23.

1. Wynik finansowy Spółdzielni na działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi prezentowany jest w rachunku zysków i strat jako zysk albo strata netto, a w bilansie prezentowany jest w kapitale własnym.
2. Klasyfikacja nadwyżek i niedoborów do celów podatku dochodowego od osób prawnych jest dokonywana na podstawie ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem urzędowych interpretacji podatkowych oraz orzeczeń sądów administracyjnych. Należy podatek dochodowy obciąża nadwyżki (wynik) gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku na dzień 31 grudnia.

§ 24.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie łącznie z zatwierdzeniem wyniku netto uzyskanego z:

- 1) pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej;
- 2) pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej.

§ 25.

Podejmowanie uchwał w przedmiocie sposobu pokrycia straty bilansowej należy do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu inwestycyjnego lub centralnego funduszu remontowego.

§ 26.

1. Niniejszy Regulamin został przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej SBM „Merkury” nr 12/2019 z dnia 15 kwietnia 2019 r. i obowiązuje od dnia 1 maja 2019 r.
2. Traci moc Regulamin gospodarki finansowej w SBM „Merkury” przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej SBM „Merkury” nr 37/2002 z dnia 6 sierpnia 2002 r.

RADA NADZORCZA

SEKRETARZ



Władysław Kazimierzak

PRZEWODNICZĄCA



Urszula Kuźmich

UCHWAŁA Nr 7/2021
Rady Nadzorczej SBM „Merkury”
z dnia 13.12.2021 r.

w sprawie: zmiany Regulaminu gospodarki finansowej w Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Merkury” w Warszawie

Działając na podstawie § 54 ust. 3 Statutu SBM „Merkury” Rada Nadzorcza uchwała następujące zmiany w Regulaminu gospodarki finansowej w Spółdzielni Budowlano Mieszkaniowej „Merkury” w Warszawie:

§ 1

§ 19 ust. 2 Regulaminu otrzymuje brzmienie:

2. Wynik 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 rozlicza się jako:

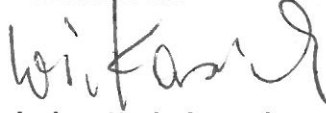
- 1) nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, która zwiększa koszty w roku następnym;
- 2) nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, która zwiększa przychody w roku następnym.

§ 2

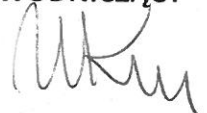
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

RADA NADZORCZA

SEKRETARZ


Władysław Kazimierzak

PRZEWODNICZĄCY


Urszula Kuźmich