

REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIAST” WE WROCŁAWIU

Rozdział I. Podstawa prawna

§ 1

Działalność finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej „Piast” we Wrocławiu (dalej zwana Spółdzielnią) określona jest w:

- a) Ustawie z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.),
- b) Ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.),
- c) Ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2002r. Nr 76 poz. 694 z późn. zm.),
- d) Ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654 z późn. zm.), zwaną dalej u.p.d.o.p.
- e) Ustawie z dnia 4 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (tekst jednolity Dz. U. z 1996 r. Nr 70, poz. 335 z późn. zm.),
- f) Statucie Spółdzielni,
- g) regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.

Rozdział II. Postanowienia ogólne

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego. Działalność Spółdzielni jest finansowana:
 - a) funduszami tworzonymi w Spółdzielni,
 - b) przychodami ze świadczonych usług,
 - c) innymi środkami finansowymi.
2. Zakres przedmiotowy działalności Spółdzielni określa Statut Spółdzielni.
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, uchwalonej przez Walne Zgromadzenie.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i działalność gospodarczą na podstawie planów gospodarczo-finansowych określających:
 - a) cele i zadania rzeczowe,
 - b) wielkości nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
 - c) 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.
2. Formę i sposób ewidencji księgowej określają przyjęte przez Zarząd Spółdzielni zasady (polityki) prowadzenia rachunkowości w Spółdzielni.
3. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu i ogłoszeniu według zasad określonych w Ustawie o rachunkowości oraz Ustawie - Prawo spółdzielcze.
4. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego dokonuje Rada Nadzorcza.
5. 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.
6. Zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni należy do właściwości Walnego Zgromadzenia.

Rozdział III. Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni

§ 5

1. Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni stanowią:
 - a) wartości niematerialne i prawne,
 - b) grunty własne,
 - c) prawa wieczystego użytkowania gruntów,
 - d) 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 według stawek określonych w polityce rachunkowości.
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 niezaliczane 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.
7. Umorzenie środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych i prawo wieczystego użytkowania gruntów pomniejsza odpowiednio fundusze finansujące wartość tych środków trwałych:
 - a) fundusz zasobów mieszkaniowych,
 - b) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - c) fundusz wkładów budowlanych.
8. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:
 - a) budynki mieszkalne, lokale w budynkach mieszkalnych,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej: dojazdy, chodniki, ogrodzenia, place zabaw, boiska, śmietniki, które są funkcyjnie związane z użytkowaniem budynków mieszkalnych,
 - c) grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntu.
9. Nieruchomości wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych sfinansowane zostały z wkładów mieszkaniowych i budowlanych, a także z zaciągniętych na ten cel kredytów.
10. Wartość początkowa środków trwałych i dotychczas dokonane odpisy umorzeniowe mogą podlegać 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.

Rozdział IV. Finansowanie remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych

§ 6

1. Koszty remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz obiektów 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.
3. Docieplenie ścian budynków i stropodachów może być finansowane funduszem remontowym pochodzącym z odpisów na remonty danej nieruchomości lub z innych źródeł.
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, niezwiązanych 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, niezwiązane z lokalami mieszkalnymi, pochodzą ze środków funduszu zasobowego Spółdzielni i są określane planem inwestycyjnym przez Radę Nadzorczą.
7. Spółdzielnia może zaciągnąć kredyt na sfinansowanie robót termomodernizacyjnych na nieruchomości. W przypadku gdy kredyt związany jest z koniecznością ustanowienia zabezpieczenia hipotecznego na nieruchomości na zaciągnięcie kredytu wymagana jest zgoda większości członków i osób niebędących członkami Spółdzielni posiadających prawa do lokali w danej nieruchomości.
8. Spłata zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie robót termomodernizacyjnych nieruchomości obciąża wszystkich użytkowników lokali w tej nieruchomości.

Rozdział V. Tworzenie funduszy zasadniczych i ich wydatkowanie

§ 7

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - a) fundusz udziałowy,
 - b) fundusz zasobowy,
 - c) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - d) fundusz wkładów budowlanych,
 - e) fundusz wkładów zaliczkowych,
 - f) fundusz z aktualizacji wyceny,
 - g) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - h) fundusz społeczno-kulturalny,
 - i) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

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. 1. lit. a-e to fundusze podstawowe Spółdzielni.

Fundusz udziałowy

§ 8

1. Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków Spółdzielni. Zasady tworzenia i wykorzystania funduszu udziałowego określa Statut Spółdzielni. Wysokość udziału określa uchwała Walnego Zgromadzenia.
2. Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:
 - a) zwrotu udziału byłym członkom w terminie ustalonym w Statucie Spółdzielni,
 - b) przeznaczenia funduszu na pokrycie straty bilansowej, w części przekraczającej fundusz zasobowy,
 - c) przedawnienia udziałów.

Fundusz zasobowy

§ 9

1. Fundusz zasobowy finansuje majątek Spółdzielni oraz jej bieżącą działalność i jest tworzony z następujących tytułów:
 - a) umorzenia kredytów na mieszkania lokatorskie,
 - b) nieodpłatnie otrzymanych zasobów mieszkaniowych, w tym wartości otrzymanej bonifikaty udzielonej przez Urząd Miasta w związku z przekształceniem praw wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności,
 - c) wartości prawa wieczystego użytkowania gruntów,
 - d) różnicy między kosztem budowy lokalu a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu,
 - e) wpłat wpisowego przez członków w wysokości określonej w statucie Spółdzielni,
 - f) wpłat nominalnej kwoty umorzenia kredytu w przypadku wygaśnięcia praw do lokali lub przeniesienia praw na odrębną własność,

- g) równowartości przejętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych sfinansowanych ze środków funduszy Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
- h) przeniesienia skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię,
- i) nadwyżki bilansowej, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- j) różnicy wartości między wkładami mieszkaniowymi lub budowlanymi a części wartości wkładów sfinansowanych mieniem Spółdzielni (funduszem zasobowym), w przypadku przeniesienia własności lokali,
- k) różnicy między wartością przetargową a wartością rynkową rozliczoną z poprzednim lokatorem w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu,
- l) 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 pomniejsza się o:

- a) przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo, odrębnej własności w części sfinansowanej funduszem zasobowym,
- b) umorzenie środków trwałych zasobów mieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe,
- c) nieodpłatnego przekazania zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia,
- d) 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.
- e) równowartość środków trwałych niemieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym przekazanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię,
- f) równowartość cofniętego Spółdzielni umorzenia kredytu,
- g) pokrycie nakładów inwestycyjnych na inwestycje wstrzymane wg decyzji Rady Nadzorczej,
- h) inne wydatki według decyzji organów samorządowych Spółdzielni (Rady Nadzorczej),
- i) przeniesienie skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię,
- j) stratę bilansową, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni,

- k) 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,
- l) spłatę do PKO BP SA nominalnej kwoty umorzenia kredytu w przypadku wygaśnięcia praw do lokali lub przeniesienia praw na odrębną własność,

§ 10

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, 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:
 - a) przystąpienie Spółdzielni do tego podmiotu jest usankcjonowane uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - b) kwota zaangażowania określona została uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Fundusz wkładów mieszkaniowych (mieszkania lokatorskie)

§ 11

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:
 - a) wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków,
 - b) wpłacanych wcześniej zaliczek na poczet wkładów mieszkaniowych,
 - c) waloryzacji wkładów mieszkaniowych w wyniku preceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych,
 - d) waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokali.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - a) wypłaty zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokali według wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa,
 - b) przeniesienia wkładu mieszkaniowego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa lokatorskiego na prawo odrębnej własności lokalu,
 - c) umorzenia wkładów zasobów mieszkaniowych i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

Fundusz wkładów budowlanych

§ 12

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:
 - a) wpłat wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni,
 - b) waloryzacji wkładów budowlanych z tytułu przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych,
 - c) waloryzacji wkładów budowlanych w związku z wygaśnięciem praw do lokali (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni).
2. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - a) wypłaty zwaloryzowanych wkładów według wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa w związku z wygaśnięciem spółdzielczych własnościowych praw do lokali (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni),
 - b) umorzenia wartości funduszu na skutek zużycia budynku,
 - c) przeniesienia wkładu budowlanego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa własnościowego na prawo odrębnej własności lokalu,
 - d) umorzenia wkładów zasobów budowlanych i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

§ 13

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 Spółdzielni.

Fundusz wkładów zaliczkowych

§ 14

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:
 - a) zwrotu zaliczek nie wykorzystanych na budowę lokalu (w kwocie nominalnej bez waloryzacji),
 - b) przeniesienia zaliczek na pokrycie kosztów budowy lokali stanowiących odrębną własność lokali.

Fundusz z aktualizacji wyceny

§ 15

1. Fundusz z aktualizacji wyceny tworzony jest:
 - a) obligatoryjnie z różnicy między wartością netto środków trwałych po i przed aktualizacją ich wyceny na podstawie odrębnych przepisów
 - b) z dodatniej różnicy między wartością długoterminowych aktywów finansowych i inwestycji w nieruchomości, wyceniona według cen rynkowych.
2. Fundusz ulega zmianom z tytułu:
 - a) trwałej utraty wartości środków trwałych w przypadku przeznaczenia do likwidacji, wycofania z używania lub innych przyczyn powodujących trwałą utratę wartości środka trwałego w części, w jakiej zwiększono uprzednio ich wartość na skutek aktualizacji wyceny,
 - b) trwałej utraty wartości inwestycji długoterminowych w przypadku, gdy ich wyceny Spółdzielnia dokonuje według cen rynkowych,
 - c) zmniejszeń z tytułu rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - d) waloryzacja wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - e) rozliczeniem środków uzyskanych z rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - f) przekazaniem wolnych środków do przekształceń lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu,
 - g) inne zmniejszenia np. rozliczenie adaptacji pomieszczeń na cele mieszkalne.

Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych

§ 16

1. Odpisy na fundusz na remonty 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.
2. 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.
3. Koszty remontów lokali użytkowych, niesfinansowane wkładami budowlanymi oraz innych obiektów i budynków niezaliczanych do

gospodarki zasobami mieszkaniowymi, finansowane są bezpośrednio w ciężar kosztów eksploatacji tych nieruchomości.

4. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu na remonty prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.
5. Wysokość odpisu na fundusz na remonty uchwała Rada Nadzorcza w oparciu o roczny plan rzeczowo-finansowy remontów poszczególnych nieruchomości. Wysokość stawek odpisów na fundusz na remonty powinna uwzględniać:
 - a) faktyczne potrzeby remontowe, które są określone w corocznych planach rzeczowo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą, a wynikających z bieżących przeglądów budynków,
 - b) stan środków funduszu z roku poprzedniego.

§ 17

1. Środki funduszu na remonty mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie zaliczonych do obowiązków Spółdzielni remontów zasobów mieszkaniowych.
2. Funduszem na remonty nie finansuje się:
 - a) remontów i napraw obciążających użytkowników i właścicieli lokali określonych w Regulaminie tworzenia i gospodarowania środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
 - b) remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.

§ 18

1. Fundusz na remonty wykazuje się w pasywach bilansu w grupie zobowiązań jako fundusze specjalne (celowe) - strona MA konta funduszu remontowego, natomiast strona WN konta funduszu remontowy prezentuje się w aktywach jako rozliczenia międzyokresowe krótko- lub długookresowe.
2. Ewidencję finansową funduszu na remonty dla celów analiz i właściwej gospodarki funduszem na nieruchomości prowadzi się w formie syntetycznej i analitycznej z podziałem na rodzaje lokali 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 na remonty zasobów mieszkaniowych określa Regulamin tworzenia i gospodarowania środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.

Fundusz społeczno-kulturalny

§ 19

1. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna zwana działalnością społeczną Spółdzielni, prowadzona jest w ramach pozostałej działalności.
2. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością, o której mowa w ust. 1 o ile uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.
3. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawartych ze spółdzielnią.
4. Źródłami tworzenia funduszu społeczno-kulturalnego są :
 - a) odpłatność za korzystanie z usług,
 - b) dobrowolne wpłaty członków i podmiotów gospodarczych,
 - c) opłat wnoszone przez członków spółdzielni,
 - d) dotacje i subwencje.
5. Zlecenie usług związanych z działalnością społeczną następuje na podstawie ofert osób lub jednostek chętnych do organizacji imprez w granicach wydatków określonych przez Zarząd Spółdzielni.
6. Rozliczenie funduszu społeczno-kulturalnego następuje na koniec roku obrotowego do wielkości rzeczywiście poniesionych kosztów.
7. Zasady tworzenia i wydatkowania środków funduszu społeczno-kulturalnego określa Regulamin działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni.

Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych

§ 20

1. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony jest z:
 - a) odpisu w ciężar kosztów według zasad określonych w ustawie o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych,
 - b) odpłatności pracowników za korzystanie z usług socjalnych,
 - c) odsetek od środków na rachunku bankowym funduszu,
 - d) innych wpływów.
2. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych jest wydatkowany na:
 - a) działalność wypoczynkowo – kolonijną,
 - b) pomoc dla pracowników znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej,

- c) pożyczki na wkłady mieszkaniowe i budowlane,
- d) pożyczki na remonty mieszkań,
- e) umorzenie pożyczek dla pracowników znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej,
- f) inne wydatki określone w Regulaminie zasad wykorzystania zakładowego funduszu świadczeń socjalnych Spółdzielni.

§ 21

Zasady tworzenia i wydatkowania środków zakładowego funduszu świadczeń socjalnych określa Regulamin zasad wykorzystania zakładowego funduszu świadczeń socjalnych Spółdzielni.

Rozdział VI. Działalność inwestycyjna w Spółdzielni

§ 22

1. Działalność inwestycyjna w Spółdzielni finansowana jest w oparciu o Ustawę 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:
 - a) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali,
 - b) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - c) źródła finansowania inwestycji,
 - d) 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

§ 23

1. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie ze statutem w zakresie:
 - a) inwestycji mieszkaniowych i niemieszkaniowych,
 - b) gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - c) innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi (najem lokali użytkowych, dzierżawa, pozostała działalność operacyjna i finansowa).
2. Działalności wymienione w ust.1 lit a i b. prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków, osób nie będących członkami i właścicielami są rozliczane według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.

§ 24

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

- a) obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomościami,
- b) struktury organizacyjnej Spółdzielni zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą,
- c) planów rzeczowo – finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- d) zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

§ 25

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

- a) wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości,
- b) wynik z własnej działalności gospodarczej, który podlega podziałowi (zysk bilansowy) lub pokryciu (strata bilansowa).

§ 26

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. Różnica większa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
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” jako „zmiana stanu produktów”. Wynik ten rozlicza się, jako:

- a) nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, jako koszty zwiększające koszty roku następnego,
 - b) nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, jako przychody zwiększające przychody roku następnego.
3. Szczegóły rozliczeń z tytułu eksploatacji i utrzymania nieruchomości są określone w Regulaminie gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.

§ 27

1. Wynik finansowy z innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi ustalany jest według zasad opisanych w Ustawie o rachunkowości i polityce rachunkowości Spółdzielni.
2. Wynik finansowy Spółdzielni na działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi prezentowany jest w rachunku zysków i strat jako zysk (strata) netto, a w bilansie występuje jako zysk (strata) netto w funduszu własnym.

§ 28

Sposób podziału zysku oraz pokrycia straty bilansowej określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

Rozdział IX. Postanowienia końcowe

§ 29

Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 14.04.2016 r.