

REGULAMIN
gospodarki finansowej
Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Tekst ujednolicony Regulaminu uchwalonego uchwałą nr 32/2011 z dnia 26.05.2011 r. uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/2016 z dnia 15.01.2016 r.

Otwock 2016r.

I Postanowienia ogólne

Wykaz aktów prawnych przyjętych za podstawę opracowania regulaminu:

- Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (Dz.U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz.U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. Dz.U. z 2009 r. Nr.152 poz. 1223 z późniejszymi zmianami),
- Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15 lutego 1992 r. (Dz.U. z 2000 r. nr 54 poz.654 z późniejszymi zmianami),
- Statut Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 1

- 1 Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści Członkom Spółdzielni.
- 2 Podstawę działalności Spółdzielni stanowią plany finansowo-gospodarcze określające:
 - 1) cele i zadania rzeczowe
 - 2) wielkość nakładów jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych
 - 3) źródła finansowania nakładówUchwalanie planów należy do właściwości Rady Nadzorczej Spółdzielni.

§ 2

- 1 Działalność Spółdzielni jest finansowana środkami:
 - 1) Funduszu udziałowego
 - 2) Funduszu zasobowego
 - 3) Funduszu wkładów mieszkaniowych
 - 4) Funduszu wkładów budowlanych
 - 5) Przychodami ze świadczonych usług
 - 6) Innymi środkami finansowymi
- 2 Spółdzielnia może korzystać z kredytów i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez **Walne Zgromadzenie Członków**. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 3

- 1 Różnica między kosztami a przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym zgodnie z art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

- 2 Wynik finansowy Spółdzielni wykazywany w sprawozdaniu finansowym i podlegający zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków obejmuje:
 - 1) Koszty i przychody z działalności podstawowej z wyłączeniem kosztów i przychodów związanych z art.4 ust. 1-2 i 4 oraz art.5 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
 - 2) koszty i przychody działalności operacyjnej,
 - 3) koszty i przychody działalności finansowej,
 - 4) straty i zyski nadzwyczajne.
- 3 Wynik finansowy określony w ust.2 stanowi nadwyżkę bilansową Spółdzielni lub stratę bilansową Spółdzielni:
 - 1) nadwyżka bilansowa po pomniejszeniu o obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego (podatek dochodowy od osób prawnych) na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków może być przeznaczona na cele statutowe Spółdzielni w szczególności fundusz zasobowy, fundusz remontowy lub pokrycie **nadwyżki kosztów nad przychodami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, działalność społeczną, oświatową i kulturalną.**
 - 2) strata bilansowa na podstawie uchwały **Walnego Zgromadzenia Członków** winna być pokryta z funduszu zasobowego lub innych funduszy spółdzielni zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielni.

§ 4

- 1 Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe i sprawozdania statystyczne zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa **Polityka Rachunkowości** zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni.
- 2 Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega weryfikacji pod względem rzetelności i prawidłowości przez biegłych rewidentów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego dokonuje na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta wyklada się w siedzibie Spółdzielni, co najmniej 14 dni przed terminem **Walnego Zgromadzenia Członków** w celu umożliwienia Członkom Spółdzielni zapoznania się z tymi materiałami.

§ 5

- 1 Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych przepisami powszechnie obowiązującymi.
- 2 Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się według stawek określonych przez Zarząd dla poszczególnych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz zasad polityki rachunkowości z uwzględnieniem przepisów powszechnie obowiązujących. Kwoty

- wynikające z naliczenia odpisów amortyzacyjnych przeznacza się na zakup środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych.
- 3 Odpisy amortyzacyjne środków trwałych niezaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz koszty ich remontów obciążają koszty działalności, której środki te służą.
 - 4 Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:
 - 1) budynki mieszkalne i lokale w budynkach mieszkalnych
 - 2) budynki niemieszkalne finansowane wkładami budowlanymi
 - 3) budynki niemieszkalne i pomieszczenia związane z zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania budynków mieszkalnych i ich administrowaniem
 - 4) budowle i obiekty infrastruktury technicznej , które są funkcyjnie związane z użytkowaniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych o których mowa w pkt.2
 - 5) grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów
 - 5 W myśl art.16c pkt.1 i 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych spółdzielcze zasoby mieszkaniowe nie podlegają amortyzacji. Umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednie fundusze spółdzielni zgodnie z art.6 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 - 6 Zasady rozliczeń z Członkami wkładów mieszkaniowych i budowlanych określa statut Spółdzielni i „Regulamin w sprawie ustalania i wnoszenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz rozliczeń finansowych z tego tytułu z Członkami”.
 - 7 Spółdzielnia samodzielnie ustala środki na wynagrodzenia stosownie do potrzeb działalności w ramach planu finansowego- gospodarczym. Zasady wynagradzania określa Zakładowy Układ Zbiorowy Pracowników Spółdzielni oraz regulamin wynagradzania Członków Zarządu.

II Działalność Spółdzielni

§ 6

- 1 Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:
 - 1) **inwestycji mieszkaniowych i nie mieszkaniowych**
 - 2) **gospodarki zasobami lokalowymi i pozostałymi**
 - 3) gospodarki ciepłej
 - 4) **społeczno, oświatowo, kulturalnym**
 - 5) pomocniczym, wspomagającym działalność podstawową Spółdzielni
 - 6) działalności pozostałej operacyjnej i finansowej
- 2 Działalności wymienione w ust. 1 pkt.2 i 3 w części związanej z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości są rozliczane wg kosztów rzeczowych ponoszonych przez Spółdzielnię bez naliczania marży zysku.
- 3 Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą poza zakresem określonym w ust. 1 niniejszego regulaminu.

Dodatkowa działalność gospodarcza może być prowadzona w zakresie ustalonym w statucie. Realizacja dodatkowej działalności gospodarczej winna być poprzedzona analizą przewidywanych kosztów i zakładanych efektów ekonomicznych przedsięwzięcia oraz wskazaniem środków finansowych na jej realizację.

Dodatkowa działalność gospodarcza winna być ewidencjonowana na odrębnych kontach księgowych.

Uzyskany dochód z tej działalności może być przeznaczony na cele statutowe spółdzielni (remonty, działalność społeczno, oświatowo kulturalną lub inne cele statutowe).

§ 7

- 1 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości ewidencjonuje się w księgach rachunkowych w układzie umożliwiającym kalkulację stawek opłat w poszczególnych nieruchomościach z uwzględnieniem typów lokali
- 2 W ewidencji i rozliczeniach kosztów wyodrębnia się koszty ogólne zarządu. Podziału tych kosztów na poszczególne rodzaje działalności uwzględniając powszechnie obowiązujące przepisy dokonuje Rada Nadzorcza uchwalając roczne plany finansowo-gospodarcze Spółdzielni.

§ 8

- 1 Inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni są prowadzone z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
 - 1) zasad organizacyjno- finansowych poszczególnych przedsięwzięć, uchwalonych przez statutowo uprawniony organ spółdzielni,
 - 2) pozwolenia na budowę uzyskanego zgodnie z przepisami Prawa budowlanego,
 - 3) zasad rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali, uchwalonych przez statutowo uprawniony organ spółdzielni.
- 2 Zasady organizacyjno- finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych powinny rozstrzygać m.in.:
 - 1) jakie tytuły prawne mają być ustanawiane dla lokali, planowanych do wybudowania,
 - 2) jakie mają być źródła finansowania kosztów przedsięwzięcia,
 - 3) zasady organizacji obsługi inwestycyjnej,
 - 4) zasady doboru partnerów spółdzielni niezbędnych dla przygotowania i realizacji przedsięwzięcia.
- 3 **Angażowanie środków finansowych spółdzielni na finansowanie kosztów inwestycji nie związanych z budową środków trwałych, które będą służyły potrzebom własnym spółdzielni jest możliwe na podstawie uchwały Rady Nadzorczej ustalającej warunki zwrotu zaangażowanych środków finansowych.**
- 4 Poniesione przez Spółdzielnię nakłady na inwestycje zaniechane rozliczane są w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

§ 9

- 1 **Gospodarka zasobami lokalowymi i pozostałymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:**
 - 1) obowiązków spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
 - 2) struktury organizacyjnej spółdzielni uchwalanej przez Radę Nadzorczą,
 - 3) planów finansowo-gospodarczych uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
 - 4) **zasad rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali uchwalonych przez Radę Nadzorczą.**
- 2 Przychody spółdzielni związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości **winy być** dostosowane do wydatków ponoszonych na pokrycie kosztów tej gospodarki.
- 3 **Podstawowymi kategoriami przychodów spółdzielni na pokrycie kosztów gospodarki zasobami lokalowymi i pozostałymi są:**
 - 1) opłaty eksploatacyjne od lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
 - 2) czynsz najmu od lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
 - 3) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokali,
 - 4) pożytki z mienia spółdzielni oraz dochody z własnej działalności gospodarczej,
 - 5) pożytki z nieruchomości wspólnych.
- 4 **Opłaty pobierane od członków mogą być niższe od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, jeżeli Rada Nadzorczą w planie finansowo-gospodarczym przeznaczy na ten cel część pożytków z majątku wspólnego Spółdzielni i innych jej działalności.**
- 5 Wymiar opłat za użytkowanie lokali oraz rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są dokonywane w okresach rocznych. Jeśli jednak w ciągu roku następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów, w porównaniu do wcześniej planowanych, to dokonywana jest korekta wymiaru opłat za używanie lokali na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
- 6 Różnica między kosztami a przychodami **eksploatacji i utrzymania nieruchomości** liczona na koniec roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej działalności w roku następnym.
- 8 **Dochód z gospodarowania mieniem Spółdzielni, nie związanym z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania budynków mieszkalnych wykazywany jest w sprawozdaniu finansowym jako zysk ze sprzedaży i stanowi element nadwyżki bilansowej.**
- 9 Z pożytków z mienia spółdzielni mogą korzystać tylko Członkowie posiadający tytuły prawne do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.

§ 10

- 1 Gospodarka cieplna (zakup i produkcja energii cieplnej oraz jej dostarczenie do lokali) jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
 - 1) Ustawy Prawo energetyczne,
 - 2) planów rzeczowo- finansowych gospodarki cieplnej,
 - 3) **zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z indywidualnymi użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody.**

- 2 Wymiar opłat i rozliczenia kosztów gospodarki cieplnej są dokonywane w okresach rocznych liczonych od 1.07 do 30.06 roku następnego.
Jeśli jednak w okresie rozliczeniowym następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów w porównaniu do wcześniej planowanych, to dokonywana jest korekta wymiaru opłat na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
- 3 Różnica między kosztami a przychodami gospodarki cieplnej na dzień bilansowy ewidencjonowana jest na rozrachunkach i rozliczana w roku następnym zgodnie z Regulaminem indywidualnego rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania i podgrzewania wody.

§ 11

- 1 Działalność społeczno, oświatowo kulturalna jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
 - 1) merytorycznego programu tej działalności,
 - 2) planów finansowo- gospodarczych spółdzielni.
- 2 **Koszty działalności społeczno, oświatowo, kulturalnej nie znajdujące pokrycia w opłatach wynikających z art. 4 ust.5 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w środkach pozyskiwanych z zewnątrz (np. dotacje samorządu terytorialnego) i przychodach własnych tej działalności (opłaty indywidualne za niektóre rodzaje świadczonych usług) stanowią element wyniku finansowego Spółdzielni z działalności gospodarczej (w pozycji zysk(strata) brutto ze sprzedaży).**
- 3 Użytkownicy lokali posiadający własnościowe prawo do lokalu i prawo odrębnej własności nie będący członkami spółdzielni mogą odpłatnie korzystać z tej działalności na warunkach określonych przez Zarząd Spółdzielni.

§ 12

- 1 Pozostała działalność operacyjno- finansowa obejmuje :
 - 1) pozostałe koszty i przychody operacyjne w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt.32 Ustawy o rachunkowości,
 - 2) koszty i przychody finansowe w rozumieniu art.42 ust.3 Ustawy o rachunkowości,
 - 3) straty i zyski nadzwyczajne w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt.33 Ustawy o rachunkowości.
- 2 Zasady rozliczenia wyniku finansowego działalności pozostałej operacyjnej i finansowej określa §3 ust.3 niniejszego regulaminu.

III Fundusze

§ 13

- 1 Spółdzielnia tworzy fundusze:
 - 1) udziałowy
 - 2) zasobowy

- 3) wkładów mieszkaniowych
- 4) wkładów budowlanych
- 5) na remonty zasobów mieszkaniowych
- 6) świadczeń socjalnych
- 7) inne fundusze celowe (fundusz wkładów zaliczkowych, fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych).

Tworzenie innych funduszy jest możliwe, jeśli przewidują to przepisy ustawowe lub statut spółdzielni.

§ 14

- 1 **Fundusz udziałowy tworzony jest z wpłat udziałów członków w wysokości i terminie określonym przez Statut Spółdzielni.**
- 2 Fundusz udziałowy przeznaczony jest na finansowanie bieżącej działalności Spółdzielni.
- 3 Fundusz udziałowy pomniejsza się o wypłaty udziałów członkowskich i ewentualne pokrycie straty bilansowej Spółdzielni na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.
- 4 Udziały członkowskie wypłaca się w wartości nominalnej.

§ 15

- 1 Fundusz zasobowy służy do finansowania inwestycji Spółdzielni oraz bieżącej działalności.
- 2 Fundusz zasobowy powstaje z :
 - 1) wpłat wpisowego wnoszonych przez Członków Spółdzielni w wysokości i terminie określonym przez Statut Spółdzielni.
 - 2) równowartości przejętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych- sfinansowanych ze środków funduszy Spółdzielni
 - 3) przejętych nieodpłatnie obcych środków trwałych,
 - 4) umorzenia kredytu po rozliczeniu inwestycji,
 - 5) spłat kredytów zaciągniętych na budowę lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni,
 - 6) nadwyżek bilansowych Spółdzielni określonych w uchwałach **Walnego Zgromadzenia Członków**,
 - 7) wartości gruntów będących w wieczystym użytkowaniu,
 - 8) wartości gruntów stanowiących własność spółdzielni,
 - 9) pozostałych przychodów zwiększających wartość środków trwałych.
- 4 Fundusz zasobowy pomniejsza się o:
 - 1) wartość sprzedanych środków trwałych stanowiących własność Spółdzielni,
 - 2) wartość wyodrębnionych środków trwałych finansowanych opisywanym funduszem,
 - 3) równowartość cofniętego Spółdzielni umorzenia kredytu,
 - 4) równowartość umorzenia środków trwałych nie podlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża innych funduszy Spółdzielni,
 - 5) uznanie skutków spadku wartości środków trwałych, które sfinansowano tym funduszem,

- 6) pokrycie straty bilansowej Spółdzielni na podstawie uchwały **Walnego Zgromadzenia Członków**.
- 5 Angażowanie wolnych środków funduszu zasobowego na zakup udziałów (akcji) w innych podmiotach gospodarczych jest możliwe jeśli Zarząd Spółdzielni uzyska akceptację w formie uchwały Rady Nadzorczej określającej wysokość kwoty przeznaczonej na zakup.
- 6 Wolne środki funduszu zasobowego mogą być okresowo angażowane na:
 - 1) założenie lokat bankowych,
 - 2) zakup obligacji skarbu państwa,
 - 3) inne formy lokat kapitałowych.Decyzję o formie inwestycji finansowej podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 16

- 1 Fundusz wkładów mieszkaniowych finansuje budowę mieszkań o statusie lokatorskim.
Fundusz tworzy się z:
 - 1) wpłaconych do spółdzielni wkładów mieszkaniowych,
 - 2) przeniesienia wkładów zaliczkowych na poczet wkładów mieszkaniowych,
 - 3) uznania skutków zwiększenia wartości zasobów mieszkaniowych finansowanych wkładami mieszkaniowymi,
 - 4) spłat rat kredytu zaciągniętego w celu wybudowania mieszkań lokatorskich,
 - 5) dotacji, subwencji, dofinansowania z tytułu prowadzonego procesu ulepszenia, modernizacji itp. budynków mieszkalnych,
 - 6) uzupełnienia wkładów mieszkaniowych z tytułu prowadzonych modernizacji budynków.
- 2 Fundusz wkładów mieszkaniowych zmniejszany jest z tytułu:
 - 1) zwrotu wkładów mieszkaniowych,
 - 2) przeniesienia wkładu mieszkaniowego na poczet wkładu budowlanego,
 - 3) ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu na rzecz członka,
 - 4) uznanie skutków zmniejszenia wartości lokali,
 - 5) uznanie skutków zdarzeń losowych
 - 6) pokrycie wymagalnych zobowiązań Członka.

§ 17

- 1 Fundusz wkładów budowlanych finansuje budowę mieszkań i lokali o innym przeznaczeniu o statusie własnościowym.
Fundusz tworzy się z:
 - 1) wpłaconych do spółdzielni wkładów budowlanych,
 - 2) przeniesienia wkładów zaliczkowych na poczet wkładów budowlanych,
 - 3) uznanie skutków zwiększenia wartości zasobów mieszkaniowych finansowanych wkładami budowlanymi,
 - 4) spłat rat kredytu zaciągniętego przez spółdzielnie w celu wybudowania lokali własnościowych,
 - 5) przeniesienia wkładów mieszkaniowych,
 - 6) uzupełnienia wkładów budowlanych z tytułu przekształceń mieszkań lokatorskich na własnościowe,

- 7) dotacji, subwencji, dofinansowania z tytułu prowadzonego przez spółdzielnię procesu ulepszenia, modernizacji itp. budynków mieszkalnych
- 8) uzupełnienie wkładów budowlanych z tytułu prowadzonych modernizacji budynków,
- 2 Fundusz wkładów budowlanych zmniejszany jest z tytułu:
 - 1) zwrotu wkładów budowlanych,
 - 2) uznania skutków zmniejszenia wartości lokali,
 - 3) przeniesienie prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu,
 - 4) uznania skutków zdarzeń losowych,
 - 5) pokrycie wymagalnych zobowiązań Członka.

§ 18

- 1 Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzony jest z:
 - 1) odpisów dokonywanych w ciężar kosztów eksploatacji utrzymana nieruchomości wysokość tych odpisów ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni,
 - 2) **dotatkowych wpłat użytkowników lokali finansujących w części kosztowniejsze zadania remontowe, np. docieplenia budynków,**
 - 3) **uzyskanych przez spółdzielnię odszkodowań od firm ubezpieczeniowych z tytułu szkód, których koszt likwidacji stanowi wydatki funduszu remontowego**
 - 4) **podziału nadwyżki bilansowej wynikającej z Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków**
 - 5) **innych środków określonych odrębnymi przepisami .**
- 2 Środki funduszu mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie zaliczonych do obowiązków spółdzielni remontów zasobów mieszkaniowych. Wolne środki mogą być przejściowo zaangażowane na założenie lokat bankowych, zakup bonów skarbowych itp. a otrzymane odsetki zasilają ten fundusz.
- 3 Szczegółowe zasady tworzenia funduszu remontowego i jego wydatkowania określa Regulamin tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego.
- 4 Dla funduszu remontowego prowadzony jest odrębny rachunek bankowy.

§ 19

Zasady tworzenia i dysponowania środkami funduszu świadczeń socjalnych określają odrębne przepisy.

§ 20

Fundusz wkładów zaliczkowych powstaje z wpłat gotówkowych zaliczek wnoszonych przez przyszłych użytkowników lokali o statusie własnościowym i lokatorskim. Jeżeli wnoszone zaliczki przewyższają na bieżąco ponoszone przez Spółdzielnię koszty inwestycji to możliwe jest wykorzystanie tych nadwyżek jako lokat terminowych w banku.

Fundusz wkładów zaliczkowych zmniejsza się poprzez przeksięgowanie wpłaconych zaliczek na fundusz wkładów budowlanych lub mieszkaniowych po rozliczeniu inwestycji.

§ 21

Fundusz z aktualizacji wyceny środków trwałych tworzy się na podstawie art. 31 ust.4 Ustawy o rachunkowości. Na fundusz odnosi się dodatnią różnicę wartości netto środków trwałych. Fundusz ten zmniejsza się o różnicę z aktualizacji wyceny zaktualizowanych lecz rozchodowanych (zlikwidowanych) środków trwałych stanowiących własność Spółdzielni.

IV Postanowienia końcowe

§ 22

- 1 Spółdzielnia może pobierać kaucje z tytułu:
 - 1) wynajmu lokali mieszkalnych,
 - 2) wynajmu lokali użytkowych,
 - 3) dzierżawy gruntów pod garaże przenośne,
 - 4) dzierżawy gruntów pod miejsca na zorganizowanych parkingach,
 - 5) umownego zabezpieczenia realizowanych na rzecz Spółdzielni robót i usług,
 - 6) innych tytułów.Zasady pobierania i rozliczania kaucji ustala Zarząd Spółdzielni.

§ 23

- 1 Należności Spółdzielni aktualizuje uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego zgodnie z przepisami art.35b Ustawy z dnia 29 września 1994 r o rachunkowości.
- 2 Odpisu aktualizującego dokonuje się na podstawie decyzji Zarządu nie rzadziej niż na dzień bilansowy.
- 3 Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizacji.
- 4 Pozostałe koszty operacyjne lub koszty finansowe powstałe przez dokonanie odpisów aktualizujących należności nie stanowią kosztów uzyskania przychodów do momentu uznania ich za wierzytelności nieściągalne o udokumentowanej nieściągalności w rozumieniu art.16 ust.2 Ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.
- 5 Odpisów aktualizacyjnych na należności nie dokonuje się w przypadku gdy Spółdzielnia posiada zabezpieczenie w postaci nierozliczonego wkładu bądź wniesionej kaucji, do wysokości zaktualizowanej wartości wniesionego wkładu bądź kaucji.
- 6 **Decyzję o odstąpieniu od egzekwowania należności uznanych za nieściągalne i spisaniu ich w koszty Spółdzielni podejmuje Zarząd . Jeżeli wartość jednostkowa należności uznanej za nieściągalną przekracza 5000 zł decyzja o spisaniu w koszty musi być podjęta po uzyskaniu przez Zarząd opinii Rady Nadzorczej.**

§ 24

- 1 Zarząd Spółdzielni na wniosek **użytkownika lokalu** może wyrazić zgodę na ratalną spłatę zadłużenia oraz odstąpić od naliczania odsetek za zwłokę, pod warunkiem uiszczania bieżących opłat wraz z ustaloną ratą zadłużenia. W przypadku nieterminowej realizacji zobowiązania, zadłużenie wraz z odsetkami staje się natychmiast wymagalne.
- 2 Zarząd Spółdzielni na wniosek **użytkownika lokalu** spółdzielni może podjąć decyzję o odstąpieniu od naliczania całości lub części odsetek, o których mowa w §71 ust.3 Statutu, jeżeli:
 - 1) nastąpiła całkowita spłata zaległości głównej,
 - 2) członek Spółdzielni wraz z członkami gospodarstwa domowego znajdują się w trudnej sytuacji materialnej.

§ 25

- 1 Jeżeli członek spółdzielni mimo pisemnego upomnienia pozostaje w zwłoce z uiszczaniem opłat związanych z kosztami użytkowania lokalu za okres sześciu miesięcy - Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni może podjąć uchwałę o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do zajmowanego przez niego lokalu.
- 2 Jeśli wskutek zastosowania tych sankcji ustanie spółdzielcze prawo do lokalu, to należność spółdzielni może być potrącona z kwoty wkładu (równowartość prawa do lokalu) związanego z lokalem po przejęciu lokalu przez spółdzielnię, do którego ustało to prawo.

§ 26

- 1 Obowiązek uzupełnienia wkładu nie dotyczy osób otrzymujących tytuł prawny do mieszkania wolnego w sensie prawnym w wyniku realizacji uprawnień z art. 15 ust. 1 i 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (dotyczy to osób bliskich wspólnie zamieszkałych).
- 2 **Spółdzielnia odstępuje od roszczeń finansowych wynikających z uzupełnienia wkładów w stosunku do pozostałych osób ubiegających się o uregulowanie stanu prawnego do zajmowanego lokalu.**
- 3 Ograniczenie roszczeń finansowych j.w. (uzupełnienie wkładu) nie może dotyczyć obciążającego dany lokal zadłużenia z tytułu kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na finansowanie kosztów budowy lokalu.

§ 27

Spółdzielnia może ustanowić na rzecz członka ponownie przyjętego do Spółdzielni nowe spółdzielcze lokatorskie prawo do zajmowanego lokalu, jeśli ustały przyczyny będące podstawą wygaśnięcia prawa do tego lokalu

i pozbawienia członkostwa . w takiej sytuacji Spółdzielnia może odstąpić od roszczeń o uzupełnienie wkładu mieszkaniowego na podstawie decyzji Zarządu.

§ 28

Niniejszy Regulamin Gospodarki Finansowej został przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej Nr. 22/2011 z dnia 26.05.2011 r. i obowiązuje od dnia 1 czerwca 2011 r.

Jednocześnie z dniem 1 czerwca 2011 r. traci moc Regulamin Gospodarki Finansowej uchwalony dnia 19 listopada 2004r Uchwałą 44/2004 Rady Nadzorczej z późniejszymi zmianami.

**Tekst ujednolicony Regulaminu uchwalonego uchwałą z dnia 26.05.2011 r.
uwzględniający zmiany wprowadzone uchwałą Rady Nadzorczej
nr 5/2016 z dnia 15.01.2016 r.**

Uchwała Nr. 5./2016

Rady Nadzorczej Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

z dnia 15.01.2016

W sprawie:

wprowadzenia zmian do „Regulaminu gospodarki finansowej
Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

Rada Nadzorcza działając na podstawie §90 ust.1 pkt 9 Statutu Spółdzielni
uchwała, co następuje:

§ 1

Wprowadza się zmiany do „Regulaminu gospodarki finansowej Otwockiej
Spółdzielni Mieszkaniowej” zatwierdzonego uchwałą Rady Nadzorczej nr
32/2011 z dnia 26.05.2011 r. :

W § 23 ust. 6 otrzymuje brzmienie:

„6 Decyzję o odstąpieniu od egzekwowania należności uznanych za
nieściągalne i spisaniu ich w koszty Spółdzielni podejmuje Zarząd . Jeżeli
wartość jednostkowa należności uznanej za nieściągalną przekracza
5000 zł decyzja o spisaniu w koszty musi być podjęta po uzyskaniu przez
Zarząd opinii Rady Nadzorczej.”

§ 2

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ



PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

