

ZASADY GOSPODARKI FINANSOWEJ
w Spółdzielni Mieszkaniowej „Oświata – Ochota” w Warszawie
przyjęte Uchwałą Rady Nadzorczej nr 53/IV z dnia 22 maja 2006 roku
i znowelizowane Uchwałą nr 17/VII z dnia 15 lipca 2015 roku.

1. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą zgodnie z przepisami ustawy – Prawo spółdzielcze, innych ustaw oraz zarejestrowanego Statutu – z późniejszymi zmianami.
2. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków i ich rodzin oraz potrzeb gospodarczych i kulturalnych wynikających z zamieszkiwania w spółdzielczych budynkach.

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku gospodarczego, przy zapewnieniu korzyści swoim członkom. Okresem obrachunkowym jest rok kalendarzowy. Roczne plany rzeczowo-finansowe opracowywane przez Zarząd Spółdzielni podlegają zatwierdzeniu (uchwaleniu) przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość zgodnie z obowiązującymi przepisami:
 - 2.1. ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości,
 - 2.2. Zakładowego Planu Kont zatwierdzonego przez zarząd.

§ 3

1. Zarząd Spółdzielni jest zobowiązany sporządzić roczne sprawozdanie finansowe nie później niż w ciągu 3 miesięcy od dnia bilansowego i przedstawiać je właściwym organom, zgodnie z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa i postanowieniami Statutu.

2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości przez Radę nadzorczą na podstawie ustawy – Prawo spółdzielcze oraz przez biegłych rewidentów na podstawie ustawy o rachunkowości. Zgodnie z postanowieniami Statutu biegłego rewidenta do badania rocznych sprawozdań finansowych wybiera Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.
3. Roczne sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta oraz roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni Zarząd wyklada w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma ono być rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo je przeglądać.
4. Roczne sprawozdanie finansowe podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie, które podejmuje również decyzję co do podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia strat.

§ 4

1. W terminie 3 miesięcy od dnia bilansowego Zarząd obowiązany jest złożyć we właściwym miejscowo urzędzie skarbowym wstępne, roczne zeznanie o wysokości dochodu (straty) osiągniętego przez Spółdzielnię w roku podatkowym.
2. W terminie 15 dni od daty zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie (nie później jednak niż w ciągu 9 miesięcy od dnia bilansowego) Zarząd obowiązany jest złożyć do rejestru sądowego:
 - 2.1. roczne sprawozdanie finansowe obejmujące: bilans, rachunek zysków i strat, informację dodatkową oraz sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych,
 - 2.2. opinię biegłego rewidenta.
 - 2.3. roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni.
3. W terminie 15 dni od daty zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie, Zarząd obowiązany jest złożyć do ogłoszenia w Monitorze Sądowym:
 - 3.1. roczne sprawozdanie finansowe obejmujące: bilans, rachunek zysków i strat, informację dodatkową oraz sprawozdanie z przepływu środków pieniężnych,
 - 3.2. opinię biegłego rewidenta.
 - 3.3. odpis uchwały Walnego Zgromadzenia o zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego i podziale nadwyżki bilansowej lub pokryciu straty.

4. W terminie 10 dni od daty zatwierdzenia rocznego sprawozdania finansowego (nie później jednak niż przed upływem 9 miesięcy od zakończenia roku podatkowego) Zarząd obowiązany jest złożyć we właściwym miejscowo urzędzie skarbowym zeznanie o ostatecznej wysokości dochodu (straty) osiągniętego przez Spółdzielnię w roku podatkowym.
5. Do ostatecznego rocznego zeznania podatkowego dołącza się:
 - 5.1. roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni,
 - 5.2. opinię biegłego rewidenta,
 - 5.3. raport biegłego rewidenta,
 - 5.4. odpis uchwały Walnego Zgromadzenia zatwierdzającej roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni.

II. Działalność gospodarcza Spółdzielni.

§ 5

1. Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:
 - 1.1. inwestycji mieszkaniowych,
 - 1.2. gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 1.3. najmu lokali stanowiących własność Spółdzielni.
2. Działalność wymienioną w ust. 1.1, 1.2., Spółdzielnia prowadzi bezwynikowo i rozlicza po kosztach własnych bez naliczania marży zysku.
3. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi i innymi środkami finansowymi.
4. Członkowie Spółdzielni obowiązani są uczestniczyć w kosztach budowy, eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości spółdzielczych oraz w zobowiązaniach Spółdzielni z innych tytułów przez wnoszenie wkładów budowlanych oraz uiszczanie innych opłat zgodnie z postanowieniami Statutu.

§ 6

1. Wobec prowadzenia więcej niż jednego rodzaju działalności, w ewidencji i rozliczeniach wyodrębnia się koszty zarządu i administracji ogólnej.

2. Wyodrębnienia kosztów zarządu i administracji ogólnej dokonuje się również w przypadku prowadzenia jednego rodzaju działalności, jeśli działalność ta jest zorganizowana w formie dwu lub więcej jednostek organizacyjnych na wewnętrznym rozrachunku gospodarczym.
3. Sposób podziału kosztów zarządu i administracji ogólnej na poszczególne rodzaje działalności i na jednostki organizacyjne określa Zarząd w regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali oraz w rocznych planach rzeczowo-finansowych Spółdzielni.

§ 7

1. Inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni są finansowane ze środków wnoszonych przez przyszłych użytkowników lokali, które mają być wybudowane w ramach danego zadania inwestycyjnego.
2. Zaangażowanie środków własnych Spółdzielni w finansowanie inwestycji mieszkaniowych może nastąpić jedynie na podstawie decyzji Rady nadzorczej, zaś zaciąganie kredytów inwestycyjnych – z zachowaniem wymogów określonych w art. 6 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2003 nr 119, poz 1116).
3. Spółdzielnia może, z upoważnienia swoich członków – przyszłych użytkowników lokali, które mają być wybudowane, zaciągnąć kredyt na finansowanie inwestycji mieszkaniowych. Upoważnienie musi być złożone w formie pisemnej i powinno zawierać zobowiązanie się członka – przyszłego użytkownika lokalu do spłacenia zaciągniętego w jego imieniu przez Spółdzielnię kredytu w raz z odsetkami, w terminach wynikających z umowy kredytowej. Upoważnienie to winno być zawarte w umowie w sprawie finansowania kosztów budowy i warunków uzyskania spółdzielczego lokalu mieszkalnego.
4. Kredyt zaciągany przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji mieszkaniowych nie może przekraczać najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
5. Zasady i tryb wnoszenia przez przyszłych użytkowników lokali środków własnych na pokrycie kosztów budowy określają każdorazowo zawarte umowy.
6. Zasady rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów budowlanych na lokale nowo oddane do użytku określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

7. Zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami z tytułu zwrotu wartości spółdzielczego prawa do lokalu własnościowego określa się wg cen rynkowych i w formie przetargu.

§ 8

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest finansowana z opłat eksploatacyjnych wnoszonych przez użytkowników lokali.
2. Opłaty pobierane od użytkowników lokali mogą być niższe od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, jeśli Spółdzielnia zapewni inne środki na pokrycie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia wysokości opłat za używanie lokali jest roczny plan rzeczowo-finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, dokonywana jest korekta wymiaru opłat za używanie lokali.
4. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi. Różnica między kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni powstała w danym roku kalendarzowym zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.
5. Szczegółowe zasady rozliczania gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia wysokości opłat za używanie lokali określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 9

Najemcy lokali wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu.

§ 10

Koszty związane z prowadzeniem działalności społeczno-kulturalnej są finansowane ze środków przewidzianych na ten cel w rocznych planach rzeczowo-finansowych uchwalonych przez radę Nadzorczą.

III. Fundusze Spółdzielni.

§ 11

1. W ramach prowadzonej działalności Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1.1. fundusz udziałowy,
 - 1.2. fundusz zasobowy,
 - 1.3. fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 1.4. fundusz wkładów budowlanych,
 - 1.5. fundusz remontowy.
2. Zasady tworzenia i wykorzystania tych funduszy określają odrębne regulaminy.

§ 12

Regulamin wchodzi w życie z dniem uchwalenia.