

UCHWAŁA NR 38/2019

Rady Nadzorczej Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

z dnia 14.11.2019 r.

w sprawie:

uchwalenia „Regulaminu gospodarki finansowej Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

Rada Nadzorcza Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej działając na podstawie uprawnień wynikających z § 90 ust. 1 pkt 9 Statutu Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej, uchwała, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się „Regulamin gospodarki finansowej Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.
2. Regulamin stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

§ 3

1. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.
2. Jednocześnie traci moc „Regulamin gospodarki finansowej Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej” uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 32/2011 w dniu 26.05.2011 r., z późniejszymi zmianami.

SEKRETARZ

PRZEWODNICZĄCY

RADY NADZORCZEJ

RADA NADZORCZA
Otwockiej Spółdzielni
Mieszkaniowej

RADY NADZORCZEJ



RADCA PRAWNY
Marek Tadeusz Lenarczyk
WA-9929

Załącznik do uchwały
Rady Nadzorczej nr 38/2019
z dnia 14. 11. 2019 r.

REGULAMIN
gospodarki finansowej
Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej

Uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 38/2019 z dnia 14.11.2019 r.

Otwock 2019 r.

I Postanowienia ogólne

Wykaz aktów prawnych przyjętych za podstawę opracowania regulaminu:

- Ustawa Prawo Spółdzielcze z dnia 16 września 1982 r. (tj. Dz.U. z 2018 poz. 1285),
- Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r. (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 845, z późniejszymi zmianami),
- Ustawa o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 351z późniejszymi zmianami),
- Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15 lutego 1992 r. (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 865 z późniejszymi zmianami),
- Statut Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

§ 1

- 1 Spółdzielnia prowadzi działalność określoną w § 4 Statutu Spółdzielni.
- 2 Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści Członkom Spółdzielni.
- 3 Podstawę działalności Spółdzielni stanowią uchwalane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni plany finansowo-gospodarcze określające:
 - 1) cele i zadania rzeczowe;
 - 2) wielkość nakładów jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych;
 - 3) źródła finansowania nakładów.

§ 2

- 1 Działalność Spółdzielni jest finansowana:
 - 1) funduszami tworzonymi w Spółdzielni,
 - 2) przychodami ze świadczonych usług w zakresie wynikającym ze Statutu,
 - 3) 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.

§ 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 netto Spółdzielni wykazywany w sprawozdaniu finansowym i podlegający zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków obejmuje:
 - 1) Koszty i przychody z działalności podstawowej z wyłączeniem wyniku finansowego z działalności określonej w 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.
3. Wynik finansowy określony w art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków w uchwale o zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni za dany rok obrotowy.
4. Wynik finansowy określony w ust. 2 stanowi nadwyżkę bilansową Spółdzielni lub stratę bilansową Spółdzielni:
 - 1) nadwyżka bilansowa powstała w wyniku działalności gospodarczej, po pomniejszeniu o obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego przeznaczona jest na zasilenie funduszy własnych Spółdzielni, na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi lub na inne cele określone uchwałami Walnego Zgromadzenia, w tym na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych;
 - 2) strata bilansowa, powstała z tytułu działalności gospodarczej, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków pokrywana jest z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy - z funduszu udziałowego i innych funduszy celowych Spółdzielni według kolejności, w jakiej fundusze te są wymienione w § 13 ust. 2.

§ 4

- 1 Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe i sprawozdania statystyczne zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 2 Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa Polityka Rachunkowości zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni.
- 3 Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega weryfikacji pod względem rzetelności i prawidłowości przez biegłych rewidentów zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- 4 Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego dokonuje Rada Nadzorcza spośród zebranych ofert zawierających, w szczególności, cenę badania.
- 5 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.
- 3 Odpisy amortyzacyjne środków trwałych niezaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz koszty ich remontów obciążają koszty działalności, której środki te służą.



Handwritten signature in blue ink.

- 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. 1 i 2;
 - 5) grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów służące gospodarowaniu zasobem mieszkaniowym.
- 5 Na podstawie art.16c pkt. 2 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych budynki, lokale, budowle i urządzenia zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych 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 posiadaczami spółdzielczych praw do lokali”.
- 7 Spółdzielnia samodzielnie ustala środki na wynagrodzenia stosownie do potrzeb działalności w ramach planu finansowo-gospodarczego. Zasady wynagradzania określa Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy Spółdzielni oraz regulamin wynagradzania Członków Zarządu Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

II Działalność Spółdzielni

§ 6

- 1 Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:
 - 1) inwestycji mieszkaniowych i nie mieszkaniowych;
 - 2) gospodarki zasobami lokalowymi i pozostałymi;
 - 3) gospodarki cieplnej;
 - 4) społecznym, oświatowym i kulturalnym;
 - 5) pomocniczym, wspomagającym działalność podstawową Spółdzielni;
 - 6) działalności pozostałej operacyjnej i finansowej.
- 2 Działalność wymieniona w ust. 1 dla członków Spółdzielni prowadzona jest zgodnie z art. 1 ust 1¹ Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia w kalkulacji cen oraz w dokonywanych rozliczeniach nie nalicza marży zysku.
- 3 Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą poza zakresem określonym w ust. 1.
- 4 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.
- 5 Dodatkowa działalność gospodarcza winna być ewidencjonowana na odrębnych kontach księgowych.

- 6 Uzyskany dochód z tej działalności zwiększa odpowiednio wynik finansowy o którym mowa w § 3 ust. 3.

§ 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 odpowiednio przez Walne Zgromadzenie Członków lub Radę Nadzorczą;
 - 2) pozwoleń na budowę uzyskanego zgodnie z przepisami Prawa budowlanego;
 - 3) zasad rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali określonych w Regulaminie ustalania i rozliczania kosztów realizacji zadań inwestycyjnych oraz kosztów przypadających na poszczególne lokale w Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
- 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 wyłonienia wykonawców 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 w zakresie nieruchomości zarządzanych przez Spółdzielnię oraz posiadanego mienia 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 winny 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 Nadzorcza w planie finansowo-gospodarczym przeznaczy na ten cel część pożytków z majątku wspólnego Spółdzielni i innych jej działalności lub jeżeli kalkulacja stawek określona na podstawie art. 4 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zawiera rozliczenie wyniku nieruchomości w okresie dłuższym niż jeden rok.
- 5 Wymiar opłat za użytkowanie lokali oraz rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są zestawiane 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.
- 7 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 wyniku finansowego o którym mowa w § 3 ust 3.
- 8 Z pożytków z mienia Spółdzielni mogą korzystać tylko członkowie posiadający tytuły prawne do lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu.
- 9 Ewidencję pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości budynkowej.
- 10 Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 10

1. W kosztach eksploatacji i utrzymania lokali szczególną grupę kosztów stanowią koszty niezależne, media, w tym:
 - 1) Dostawa zimnej wody i odbiór ścieków ;
 - 2) Podgrzanie wody, w budynkach wyposażonych w instalacje centralnej ciepłej wody;



- 3) Centralne ogrzewanie;
 - 4) Dostawa gazu, w budynkach wyposażonych w zbiorcze gazomierze;
 - 5) Wywóz nieczystości.
2. Zasady ustalania opłat na pokrycie kosztów niezależnych określają:
- 1) Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali - dla ustalania opłat za dostawę gazu w budynkach wyposażonych w zbiorcze gazomierze i wywóz nieczystości;
 - 2) Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z indywidualnymi użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody;
 - 3) Regulamin rozliczenia kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków, ustalania opłat za wodę i ścieki oraz zasad kompleksowego montażu, wymiany wodomierzy lokalowych OSM.
3. Rozliczenie opłat na pokrycie kosztów niezależnych odbywa się zgodnie z przepisami prawa a w szczególności:
- 1) Ustawy Prawo energetyczne;
 - 2) Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków;
 - 3) Ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.
4. Rozliczenie opłat określonych w ust.1 odbywa się bez wynikowo w okresach:
- 1) Dostawa zimnej wody i odbiór ścieków – 01.01 - 31.12 danego roku;
 - 2) Podgrzanie wody – 01.01 - 30.06 i 01.07 - 31.12 danego roku;
 - 3) Centralne ogrzewanie - 01.07 - 30.06 następnego roku;
 - 4) Dostawa gazu, w budynkach wyposażonych w zbiorcze gazomierze - 01.01 - 31.12 danego roku;
 - 5) Wywóz nieczystości – w deklaracjach danego roku składanych na podstawie chwał rady gminy, w okresach miesięcznych.
5. Ustalone, w okresach wskazanych w ust. 4, wyniki do czasu ich rozliczenia z użytkownikami lokali ewidencjonowane są zgodnie z polityką rachunkowości na rozrachunkach lub rozliczeniach międzyokresowych.

§ 11

- 1 Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna jest prowadzona w oparciu o Statut, Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków w sprawie uchwalenia kierunków działalności gospodarczej oraz społecznej i kulturalnej oraz Regulamin działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej w Klubach Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
 - 1) merytorycznego programu tej działalności;
 - 2) planów finansowo- gospodarczych;
 - 3) programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni.
- 2 Koszty działalności społecznej, oświatowej i 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 .



- 3 Osoby nie będące 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.
- 2 Zasady rozliczenia wyniku finansowego działalności pozostałej operacyjnej i finansowej określa §3 ust. 3 niniejszego regulaminu.

III Fundusze

§ 13

1. Funduszami Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy;
 - 2) fundusz zasobowy;
 - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych;
 - 4) fundusz wkładów budowlanych.
2. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze celowe:
 - 1) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych;
 - 2) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych;
 - 3) inne fundusze celowe uchwalane przez Walne Zgromadzenie.
3. Spółdzielnia tworzy fundusze inne niż wskazane w ust. 1 i 2 na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących.

§ 14

1. Fundusz udziałowy utworzony został z wpłat udziałów członków wniesionych do 8 września 2017 r.
2. Fundusz udziałowy przeznacza się 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 wniesionego przez Członków Spółdzielni do 8 września 2017 r.;
 - 2) równowartości przejętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych sfinansowanych ze środków tego funduszu Spółdzielni;
 - 3) przejętych nieodpłatnie obcych środków trwałych;
 - 4) umorzenia kredytu po rozliczeniu inwestycji;
 - 5) spłat kredytów, dokonanych w poprzednich okresach, 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, niestanowiących nieruchomości budynkowych;
 - 8) wartości gruntów stanowiących własność Spółdzielni, niestanowiących nieruchomości budynkowych;
 - 9) pozostałych przychodów zwiększających wartość środków trwałych.
- 4 Fundusz zasobowy pomniejsza się o:
- 1) wartość zbytych środków trwałych stanowiących własność Spółdzielni;
 - 2) równowartość cofniętego Spółdzielni umorzenia kredytu;
 - 3) równowartość umorzenia środków trwałych nie podlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża innych funduszy Spółdzielni;
 - 4) uznanie skutków spadku wartości środków trwałych, które sfinansowano tym funduszem;
 - 5) 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 depozytów bankowych;
 - 2) zakup obligacji Skarbu Państwa;
 - 3) inne formy lokat kapitałowych, po uzyskaniu akceptacji Rady Nadzorczej.
7. 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.

§ 17

- 1 Fundusz wkładów budowlanych finansuje budowę mieszkań i lokali o innym przeznaczeniu jest związany ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu.
Fundusz tworzy się z:
 - 1) wpłaconych do Spółdzielni wkładów budowlanych;
 - 2) uznanie skutków zwiększenia wartości zasobów mieszkaniowych finansowanych wkładami budowlanymi;
 - 3) przeniesienia wkładów mieszkaniowych;
 - 4) uzupełnienia wkładów budowlanych z tytułu przekształceń mieszkań lokatorskich w odrębną własność;
 - 5) 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.

§ 18

- 1 Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych tworzony jest z:
 - 1) odpisów dokonywanych w ciężar kosztów eksploatacji utrzymania nieruchomości, wysokość tych odpisów ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni,
 - 2) dodatkowych wpłat użytkowników lokali finansujących w części kosztowniejsze zadania remontowe, np. docieplenia budynków;
 - 3) podziału nadwyżki bilansowej wynikającej z Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków;
 - 4) kredytów bankowych udzielonych na cele remontowe;
 - 5) innych środków określonych odrębnymi przepisami.
- 2 Środki funduszu mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie zaliczonych do obowiązków Spółdzielni remontów zasobów mieszkaniowych.
- 3 Wolne środki mogą być przejściowo zaangażowane na założenie lokat bankowych, zakup bonów skarbowych itp.
- 4 Szczegółowe zasady tworzenia funduszu remontowego i jego wydatkowania określa Regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w Otwockiej Spółdzielni Mieszkaniowej.



- 5 Dla funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych prowadzony jest odrębny rachunek bankowy, rozliczenia z tytułu prowadzonych remontów mogą być dokonywane z rachunku bieżącego Spółdzielni.

§ 19

Zasady tworzenia i dysponowania środkami zakładowego funduszu świadczeń socjalnych określają przepisy Ustawy o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych oraz regulaminu zakładowego funduszu świadczeń socjalnych.

§ 20

1. 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.
2. Fundusz ten zmniejsza się o różnicę z aktualizacji wyceny zaktualizowanych lecz rozchodowanych (zlikwidowanych) środków trwałych stanowiących własność Spółdzielni.

IV Inne postanowienia

§ 21

1. Spółdzielnia może pobierać kaucje zgodnie z treścią zawartych umów 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.
2. Zasady pobierania i rozliczania kaucji ustalane są w odpowiednich regulaminach Spółdzielni a w sprawach i zakresach w nich nieunormowanych będą ustalane przez Zarząd Spółdzielni.

§ 22

1. Należności Spółdzielni aktualizuje uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego zgodnie z przepisami art. 35b Ustawy 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 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 podejmowana jest po uzyskaniu przez Zarząd pozytywnej opinii Rady Nadzorczej.

§ 23

1. Zarząd Spółdzielni na wniosek użytkownika lokalu może wyrazić zgodę na ratalną spłatę zadłużenia oraz odstąpić od naliczanie 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 pisemny, uzasadniony wniosek użytkownika lokalu 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.

§ 24

1. W przypadku zaległości z zapłatą opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, spółdzielnia może w trybie procesu żądać orzeczenia przez sąd o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
2. W przypadku długotrwałych zaległości z zapłatą opłat o których mowa w § 68 Statutu, za okres co najmniej 6 miesięcy, rażącego lub uporczywego wykroczenia osoby korzystającej z lokalu przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo niewłaściwego zachowania tej osoby czyniącego korzystanie z innych lokali lub nieruchomości wspólnej uciążliwym, Spółdzielnia może w trybie procesu sądowego żądać sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w drodze licytacji na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego o egzekucji z nieruchomości. Z żądaniem tym występuje Zarząd na wniosek Rady Nadzorczej.



§ 25

1. Obowiązek uzupełnienia wkładu mieszkaniowego nie dotyczy osób otrzymujących tytuł prawny do mieszkania w wyniku realizacji uprawnień z art. 15 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. W przypadku kiedy w wyniku wygaszenia lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego prawo do wkładu nabywa kilka osób, przed ustanowieniem lokatorskiego prawa na jedną z uprawnionych osób wszystkie osoby uprawnione zobowiązane są dokonać wzajemnych rozliczeń finansowych wkładu.
3. Do rozliczeń wkładu między osobami uprawnionymi przyjmuje się wartość wkładu określoną na podstawie operatu szacunkowego na dzień dokonania rozliczeń.

§ 26

1. Osobie, której przysługiwało spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego, a której prawo wygasło z powodu nieuiszczenia opłat związanych z eksploatacją i utrzymaniem jej lokalu lub eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przysługuje roszczenie do Spółdzielni o ponowne ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego, jeżeli spłaci Spółdzielni całe zadłużenie wynikające z nieuiszczenia tych opłat wraz z odsetkami.
2. Roszczenie, o którym mowa w ust. 1, przysługuje tylko wtedy, jeżeli wcześniej nie został ustanowiony tytuł prawny do lokalu na rzecz innej osoby. Warunkiem ustanowienia przez spółdzielnię tytułu prawnego do lokalu na rzecz innej osoby jest opróżnienie lokalu przez osobę, której spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego wygasło.

V. Postanowienia końcowe

§ 27

Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą uchwałą Nr 38 /2019 w dniu 14.11.2019 r. z mocą obowiązującą z dniem podjęcia uchwały.

RADA NADZORCZA
Otwockiej Spółdzielni
Mieszkaniowej

