

## Regulamin Gospodarki Finansowej

### Dział I Podstawa prawna

- ⇒ Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (z późniejszymi zmianami)
- ⇒ Ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późniejszymi zmianami)
- ⇒ Ustawa z 29.09.1994 r. o rachunkowości (z późniejszymi zmianami) i inne ustawy z tym związane,
- ⇒ Statut Spółdzielni

### Dział II Postanowienia ogólne

#### § 1

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków. Działalność Spółdzielni jest finansowana:
  - 1.1. funduszami tworzonymi w spółdzielni,
  - 1.2. przychodami ze świadczonych usług,
  - 1.3. innymi środkami finansowymi.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

#### § 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczo-finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą określających:
  - 1.1. cele i zadania rzeczowe,
  - 1.2. wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
  - 1.3. źródła finansowania nakładów.

#### § 3

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Formę i sposób ewidencji księgowej określają przyjęte przez Zarząd Spółdzielni zasady polityki rachunkowości.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo Spółdzielcze.
3. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.
4. Roczne sprawozdanie finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta (jeżeli było przez niego badane) wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane i zatwierdzone w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznanie się z nim.

#### § 4

Ustalenie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.

## § 5

Spółdzielnia samodzielnie gospodaruje wielkością środków na wynagrodzenia stosownie do potrzeb swej działalności w ramach limitów przewidzianych w planach gospodarczo-finansowych.

Regulamin wynagradzania ustala Zarząd uwzględniając postanowienia Kodeksu Pracy i innych powszechnie obowiązujących uregulowań prawnych w tym zakresie, w zakresie dotyczącym Zarządu – Rada Nadzorcza.

## Dział III Działalność Spółdzielni

### § 6

1. Spółdzielnia prowadzi zgodnie ze statutem:

- 1.1. działalność inwestycyjną w zakresie budownictwa mieszkaniowego,
- 1.2. działalność konserwacyjną i remontową na użytek własny i mieszkańców osiedli,
- 1.3. zarządza nieruchomościami,
- 1.4. działalność oświatową i kulturalną.

2. Działalności wymienione w pkt. 1.1. – 1.4. prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków są rozliczane z członkami według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.

3. Jeżeli niektóre rodzaje działalności Spółdzielni są prowadzone w celu osiągnięcia dochodu to koszty i przychody tych działalności wyodrębnia się ewidencyjnie.

### § 7

W ewidencji i rozliczeniach wyodrębnia się koszty Zarządu – są one ewidencjonowane uwzględniając obroty.

### § 8

1. Inwestycje Spółdzielni są prowadzone z uwzględnieniem wymagań wynikających z zasad organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć, uchwalonych przez Walne Zgromadzenie,
2. Angażowanie środków własnych Spółdzielni na finansowanie kosztów inwestycji niezwiązanych z lokalami, które mają służyć potrzebom własnym Spółdzielni, jest możliwe tylko w formie pożyczki wewnętrznej, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej określającej m.in. warunki pożyczki (termin spłaty).

Poniesione przez Spółdzielnię nakłady na inwestycje zaniechane rozlicza się jako wynik finansowy Spółdzielni.

### § 9

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

- 1.1. obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
- 1.2. struktury organizacyjnej Spółdzielni zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą,
- 1.3. planów rzeczowo-finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 1.4. zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

2. Wymiar opłat za używanie lokali oraz rozliczenia kosztów gospodarki są dokonywane w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi. Jeśli jednak w ciągu roku następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów, w porównaniu do wcześniej zakładanych, to może być dokonana korekta planu rzeczowo-finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

## § 10

1. Działalność oświatowo - kulturalna jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
  - 1.1. merytorycznego programu tej działalności uchwalonego przez Radę Nadzorczą,
  - 1.2. planów rzeczowo-finansowych.
2. Koszty działalności oświatowo - kulturalnej są finansowane z opłat wnoszonych przez członków zgodnie z § 161 statutu.

## § 11

1. Spółdzielnia prowadzi również działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali i wydzierżawiania gruntów jak również może prowadzić inną działalność.
2. Koszty tej działalności w całości są finansowane przychodami z zawartych umów, a wynik finansowy z tej działalności na koniec roku stanowi zysk lub stratę. Dochód z pozostałej działalności Spółdzielni jest opodatkowany podatkiem dochodowym od osób prawnych.

## Dział IV Fundusze

### § 12

Spółdzielnia tworzy fundusze:

1. udziałowy,
2. zasobowy,
3. wkładów mieszkaniowych,
4. wkładów budowlanych,
5. wkładów zaliczkowych,
6. remontowy,
7. świadczeń socjalnych.

### § 13

1. Fundusz udziałowy tworzy się z wpłat udziałów przez członków w wysokościach określonych w statucie Spółdzielni.
2. Fundusz jest wydatkowany za zwrot udziałów po ustaniu członkostwa.
3. Fundusz może być wydatkowany na pokrycie strat bilansowych.

### § 14

Na fundusz zasobowy składają się:

1. fundusz zasobowy w środkach obrotowych,
2. fundusz zasobowy w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe.

### § 15

1. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych tworzy się z tytułu:
  - 1.1. wpłat wpisowego przez członków;
  - 1.2. wpłaty wkładu budowlanego z tytułu zbycia prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego uprzednio sfinansowanego środkami własnymi Spółdzielni;
  - 1.3. innych wpływów środków obrotowych wg decyzji Rady Nadzorczej Spółdzielni;
2. Fundusz jest wydatkowany na:
  - 2.1. zasilenie funduszu remontowego;
  - 2.2. pokrycie niedoboru na gospodarce nie znajdujące pokrycia w następnym roku obrachunkowym w opłatach lokatorskich;

- 2.3. pokrycie nakładów inwestycyjnych i kosztów zabezpieczenia inwestycji wstrzymanych decyzją organów samorządowych Spółdzielni;
- 2.4. inne wydatki według decyzji Rady Nadzorczej Spółdzielni.

#### **§ 16**

1. Fundusz zasobowy w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe tworzy się z tytułu:
  - 1.1. umorzenia kredytów na mieszkania lokatorskie;
  - 1.2. nieodpłatnie otrzymanych zasobów mieszkaniowych;
  - 1.3. przeceny środków trwałych i aktualizacji zasobów mieszkaniowych;
  - 1.4. wyksięgowania umorzeń mieszkań sfinansowanych funduszem, przeniesionych z praw lokatorskich na odrębną własność;
2. Zmniejszenie funduszu następuje z tytułu:
  - 2.1. nieodpłatnego przekazania zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury na podstawie uchwał WZ;
  - 2.2. zwrotu do banku kwot cofnięcia kredytów po przekształceniu prawa lokatorskiego na własnościowe lub uzyskania mieszkania wolnego w sensie prawnym po zwolnieniu przez członka posiadającego prawo lokatorskie;
  - 2.3. odpisu umorzenia zasobów mieszkaniowych sfinansowanych umorzonymi kredytami, dotacjami lub nieodpłatnie otrzymanymi zasobami mieszkaniowymi.

#### **§ 17**

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:
  - 1.1. wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków,
  - 1.2. wpłaconych wcześniej zaliczek na poczet wkładów mieszkaniowych,
  - 1.3. należnych, lecz nie wniesionych przez członka wkładów mieszkaniowych z tytułu spłat ratalnych,
  - 1.4. waloryzacji w związku z przekształceniem prawa do lokalu,
  - 1.5. aktualizacji wartości środków trwałych wg powszechnie obowiązujących przepisów.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:
  - 2.1. zwrotu wkładów mieszkaniowych,
  - 2.2. zaliczenia wkładu mieszkaniowego członka na poczet wymagalnych zobowiązań,
  - 2.3. przeniesienia wkładu mieszkaniowego na poczet wkładu budowlanego,
  - 2.4. przeniesienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na prawo własności,

#### **§ 18**

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:
  - 1.1. wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni,
  - 1.2. waloryzacji wkładów budowlanych w związku ze zdaniem lokalu Spółdzielni,
  - 1.3. aktualizacji wartości środków trwałych wg powszechnie obowiązujących przepisów.
2. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:
  - 2.1. zwrotu wkładów budowlanych,
  - 2.2. zaliczenia wkładu budowlanego na poczet wymagalnych zobowiązań członka,
  - 2.3. należnych lecz nie wniesionych przez członka wkładów budowlanych z tytułu spłat ratalnych,
  - 2.4. uznania skutków zmniejszenia wartości lokali w wyniku zmniejszenia ich wartości rynkowej,
  - 2.5. przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na prawo własności,
  - 2.6. umorzenia wkładu budowlanego zasobów mieszkaniowych nie podlegających amortyzacji i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

### § 19

1. Wielkość wymaganych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, jakie są zobowiązani wносить członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów określa odrębny regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.
2. Środki funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie kosztów budowy bądź modernizacji lokali dla członków, którzy je wnieśli.

### § 20

1. Obowiązek tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wynika z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych tworzy się z:
  - 2.1. odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – wysokość tych odpisów ustala corocznie Rada Nadzorczą w planach gospodarczo - finansowych,
  - 2.2. kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych,
  - 2.3. wpłat na dofinansowanie remontów,
3. Odpisy kosztowe, o których mowa w ust. 2.1 nalicza się od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.
4. Wysokość stawek odpisów na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych powinna uwzględniać:
  - 4.1. faktyczne potrzeby remontowe, które są określane w corocznych planach gospodarczo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą, wynikające z wieloletniego programu rewitalizacji zasobów Spółdzielni oraz bieżących przeglądów budynków,
  - 4.2. stan nie wykorzystanych środków funduszu z roku poprzedniego.
5. Zmiana stawek odpisów w ciągu roku jest ustalana na wniosek Zarządu przez Radę Nadzorczą w szczególnie uzasadnionych przypadkach.
6. Stawki odpisów na fundusz naliczany dla lokali mogą być ustalane jednolicie dla zasobów objętych wspólnym rozliczaniem kosztów eksploatacji bądź też różnicowane w zależności od potrzeb wg nieruchomości.

### § 21

1. Środki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie zaliczonych do obowiązków Spółdzielni remontów zasobów mieszkaniowych.
2. Rodzaj robót finansowanych środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych określany jest corocznie w planie rzeczowym .

### § 22

1. Ewidencję finansową funduszu prowadzi się na koncie syntetycznym 856 przychody po stronie MA, rozchody po stronie WN. Saldo konto MA stanowi stan funduszu.
2. Dla celów analiz i właściwej gospodarki funduszem po stronie przychodów i rozchodów prowadzi się ewidencję analityczną, która uwzględnia podział przychodów i rozchodów funduszu na poszczególne nieruchomości.
3. Nie wykorzystane fundusze lub przekroczenie przechodzą na rok następny.

### § 23

1. Celem Spółdzielni jest nie tylko zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i gospodarczych ale również oświatowych i kulturalnych członków i ich rodzin (§ 5 pkt 4 statutu, art. 1 ust. 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych). Działalność oświatowo – kulturalna jest finansowana z opłat wnoszonych przez członków.

#### § 24

Zasady tworzenia i dysponowania środkami Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych określa Ustawa z 04.03.1994 r. (z późniejszymi zmianami) oraz Regulamin uzgodniony z reprezentantem załogi a zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

#### Dział V Postanowienia końcowe

#### § 25

1. Traci moc dotychczas obowiązujący w Spółdzielni Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni z dnia 1 grudnia 2006 r.
2. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 12.08.2010r. Uchwała 32/2010.
3. Regulamin niniejszy obowiązuje z dniem 12.08.2010r

Zatwierdzono na posiedzeniu  
**Plenum Rady w dn. 12.08.2010r.**  
protokół nr 10 / 2010 uchwała nr 32 /2010

STARSZY INSPEKTOR  
d.s. organizacyjno-samorządowych  
i obsługi prawnej

*mgr Ewa Pychyńska*