

# **REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ W TRZEBNICY**

## **Podstawa prawna:**

- Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze – tekst jednolity – Dz.U. z 2017r. poz. 1560,
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych – tekst jednolity – Dz.U. z 2013r. poz.1222 oraz z 2017 r. poz.1596,
- Ustawa z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości – tekst jednolity – Dz.U. z 2013r. poz. 330 z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych – tekst jednolity – Dz.U. z 2014r. poz. 851 z późniejszymi zmianami,
- Statut Spółdzielni,

## **Postanowienia ogólne**

### **§ 1**

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni, na podstawie rocznych planów gospodarczo finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą, zgodnie z postanowieniami ww. przepisów oraz w myśl obowiązującego porządku prawnego. Działalność Spółdzielni jest finansowana z:
  - funduszy tworzonych w Spółdzielni,
  - przychodów ze świadczonych usług,
  - innych środków finansowych.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych wymaga zgody Rady Nadzorczej.
3. Okresowo wolne środki finansowe Spółdzielnia może lokować w:
  - lokatach terminowych oraz po uzgodnieniu z Radą Nadzorczą w innych instrumentach finansowych.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczo-finansowych określających:
  - cele i zadania rzeczowe,
  - wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
  - źródła finansowania nakładów.Określenie szczegółowych zasad i trybu opracowania projektów planów oraz uchwalanie tych planów należy do właściwości Rady Nadzorczej.
5. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określają Podstawowe zasady polityki rachunkowości, zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.
6. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo spółdzielcze.

Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.

Roczne sprawozdanie finansowe łącznie z opinią Biegłego Rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w częściach, na którym ma być rozpatrywane oraz udostępnia na stronie internetowej Spółdzielni, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

7. Ustalenie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w częściach.
8. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych przepisami powszechnie obowiązującymi.
9. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się dla poszczególnych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, z określeniem stawek według przepisów powszechnie obowiązujących.
10. Środki trwałe należące do grup rodzajowych takich jak budynki, urządzenia techniczne, zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych, finansowanych funduszem wkładów mieszkaniowych, budowlanych, zasobów mieszkaniowych oraz zasobowym, podlegają wyłącznie umorzeniu, które pomniejsza odpowiednio fundusze finansujące wartość tych środków trwałych.
11. Prawo wieczystego użytkowania gruntów podlega umorzeniu w powiązaniu z funduszem zasobowym, w wysokości 1,5 % rocznie.
12. Środki trwałe nie zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz wartości niematerialne i prawne, podlegają amortyzacji, której dokonuje się na podstawie planu amortyzacji, określającego stawki i kwoty rocznych odpisów, dla poszczególnych środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych.
13. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:
  - budynki mieszkalne, lokale w budynkach mieszkalnych,
  - budynki niemieszkalne – garaże, kotłownie,
  - obiekty infrastruktury technicznej tj. dojazdy, chodniki, parkingi, ogrodzenia, place zabaw, boiska, śmietniki, tarasy, które są funkcyjnie związane z użytkowaniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
  - grunty i prawo wieczystego użytkowania.
14. Koszty remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych są finansowane środkami funduszu remontowego i rozliczne na poszczególne nieruchomości.
15. Środki na inwestycje, które mają służyć potrzebom własnym Spółdzielni, pochodzą z funduszu zasobowego Spółdzielni i są określone przez Radę Nadzorczą.
16. Spółdzielnia samodzielnie gospodaruje wielkością środków na wynagrodzenia (płace podstawowe, dodatki, premie, nagrody, itp.) stosownie do potrzeb swej działalności, w ramach limitów przewidzianych w rocznym planie gospodarczo-finansowym. Zasady wynagrodzenia określa regulamin wynagrodzeń.
17. Prawo do pożytków z majątku wspólnego przysługuje każdemu członkowi Spółdzielni.
18. Prawo do pożytków z nieruchomości wspólnej przysługuje właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej. Pożytki należne właścicielom lokali w danej nieruchomości przeznacza się na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz utrzymanie tych lokali.

## **Działalność Spółdzielni**

### **§ 2**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność i ewidencję księgową, w zakresie:
  - a) gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - b) pozostałej działalności (najem, dzierżawa, pozostała działalność operacyjna i finansowa).
2. Spółdzielnia generuje wyniki:
  - na nieruchomościach podstawowych, do przeniesienia na rok następny,
  - na pozostałej działalności Spółdzielni, jako zysk netto, o którego podziale decyduje Walne Zgromadzenie w częściach.
3. Działalności prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków w § 2 ust. 1. a) są rozliczane z członkami według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
  - obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
  - struktury organizacyjnej Spółdzielni, uchwalonej przez Radę Nadzorczą,
  - planów gospodarczo-finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - zasad rozliczania przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

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 dokonywana jest korekta planu rzeczowo-finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

Opłaty pobierane od członków mogą być niższe od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, jeżeli Rada Nadzorcza w planie gospodarczo-finansowym przeznaczy na ten cel część pożytków z majątku wspólnego Spółdzielni i innych jej działalności, jednakże dotyczy to tylko składnika opłaty eksploatacja.

Dostarczanie do lokali energii cieplnej, wodnej, elektrycznej i gazowej prowadzone jest z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

  - ustawy Prawo energetyczne,
  - planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni,
  - zasad rozliczania kosztów dostawy energii do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali.

Wymiar opłat i rozliczenia kosztów energii dokonywane są w okresach rocznych jw.

Rozliczenia finansowego dokonuje się indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali po upływie okresu rozliczeniowego, w terminie 6 miesięcy.

Jeśli rzeczywiste koszty dostawy energii do lokalu są niższe od pobranych zaliczek Spółdzielnia zwraca nadpłatę użytkownikowi lokalu.

Jeśli rzeczywiste koszty dostawy energii do lokalu są wyższe od pobranych zaliczek, użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę do Spółdzielni.

Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi na koniec roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym, zgodnie z § 2 ust. 2.
5. Pozostała działalność Spółdzielni obejmuje:
  - koszty i przychody dotyczące lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych w najmie,
  - koszty i przychody z tytułu dzierżawy terenów Spółdzielni,
  - koszty i przychody reklam wolnostojących,

- pozostałe koszty i przychody operacyjne,
- koszty i przychody finansowe,
- przychody z tytułu zarządzania nieruchomościami nie stanowiącymi własności Spółdzielni,
- inne.

## Fundusze

### § 3

1. W Spółdzielni występują fundusze:
  - udziałowy,
  - zasobowy,
  - wkładów mieszkaniowych,
  - remontowy.
 Możliwe jest tworzenie nowych funduszy, jeśli przewidują to przepisy ustawowe lub Statut Spółdzielni.
2. Fundusz udziałowy powstał z wpłat udziałów członkowskich. Od 09.09.2017 fundusz nie będzie zwiększany (wpłaty). Fundusz może być zmniejszany o zwroty udziałów w nominale (dla osób, które wystąpiły z tym roszczeniem do 09.09.2017r.). Dopuszcza się wykorzystanie środków funduszu na pokrycie ewentualnych strat bilansowych Spółdzielni.  
Fundusz udziałowy jest funduszem zanikającym w Spółdzielni.
3. Na fundusz zasobowy składają się:
  - fundusz zasobowy w środkach obrotowych,
  - fundusz zasobowy w środkach trwałych.
4. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych powstaje z:
  - nadwyżek bilansowych Spółdzielni określonych przez Walne Zgromadzenie w częściach,
  - kwot waloryzacji środków trwałych zlikwidowanych lub sprzedanych przez Spółdzielnię,
  - równowartości przejętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych – sfinansowanych ze środków własnych Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
  - pozostałych przychodów.
5. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych pomniejsza się o:
  - przeniesienie skutków rewaluacji środków trwałych sprzedanych lub zlikwidowanych przez Spółdzielnię,
  - straty bilansowe Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia w częściach,
  - finansowanie inwestycji w wyniku których powstają urządzenia wspólnego użytku, np. place zabaw,
  - finansowanie modernizacji lokali, budynków i budowli własnych Spółdzielni,
  - inne.
 Wolne środki funduszu zasobowego w środkach obrotowych wykorzystywane są na zaspokojenie zapotrzebowania Spółdzielni na środki obrotowe.
6. Fundusz zasobowy w środkach trwałych tworzony jest z :
  - umorzeń kredytów bankowych,
  - równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych mieszkaniowych, sfinansowanych ze środków własnych Spółdzielni lub otrzymanych nieodpłatnie.

7. Fundusz zasobowy w środkach trwałych pomniejsza się o:
  - przeniesienie lokalu własnego w prawo odrębnej własności,
  - umorzenie środków trwałych lokali własnych nie podlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
  - równowartość środków trwałych własnych przekazanych nieodpłatnie.
8. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:
  - wpłat gotówkowych wnoszonych przez członków na poczet wkładów mieszkaniowych wymaganych dla ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - należnych lecz nie wniesionych wkładów mieszkaniowych z tytułu spłat ratalnych (kredyty),
  - uzupełnień wkładów z tytułu modernizacji budynku,
  - waloryzacji wkładów,
  - aktualizacji wartości środków trwałych,
  - nakładów rzeczowych lub równowartości pracy zaliczanych członkom na poczet wymaganych wkładów mieszkaniowych.
9. Fundusz wkładów mieszkaniowych zmniejsza się z tytułu:
  - zwrotu wkładów mieszkaniowych,
  - przeniesienia lokalu w odrębną własność,
  - aktualizacji wartości środków trwałych,
  - umorzenia wkładów i zwiększenia umorzenia w związku z aktualizacją ich wyceny,
  - zaliczenia wkładu na poczet wymagalnych zobowiązań,
  - przeniesienia wkładu mieszkaniowego na wkład budowlany.
10. Fundusz wkładów budowlanych tworzony jest z:
  - wpłat gotówkowych wniesionych na poczet wkładów budowlanych wymaganych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - środki funduszu zasobowego w środkach trwałych, lokali przenoszonych na zasady własnościowego prawa do lokalu,
  - zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego przenieszonego w związku z przekształceniem prawa do lokalu,
  - uzupełnień wkładów z tytułu modernizacji budynku,
  - waloryzacji wkładów budowlanych,
  - aktualizacji wartości środków trwałych,
  - należnych lecz nie wniesionych wkładów budowlanych z tytułu spłat ratalnych (kredyty).
11. Fundusz wkładów budowlanych zmniejsza się z tytułu:
  - zwrotu wkładów budowlanych,
  - zaliczenia wkładu na poczet wymagalnych zobowiązań,
  - przeniesienia lokali w odrębną własność,
  - umorzenia wkładów i zwiększenia umorzenia w związku z aktualizacją ich wyceny,
  - uznania skutków zmniejszenia wartości lokali w wyniku zmniejszenia ich wartości rynkowej,
  - aktualizacji wartości środków trwałych.
12. Fundusz remontowy – zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego określa Regulamin przyjęty przez Radę Nadzorczą.
13. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze nie obciążające kosztów jej działania, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, określającej szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania nimi.

## **Postanowienia końcowe**

### **§ 4**

1. Spółdzielnia może tworzyć rezerwy na zobowiązania zgodnie z art. 35d ustawy o rachunkowości.  
Nie tworzy się rezerw na świadczenia pracownicze.  
Decyzje o tworzeniu rezerw na zobowiązania podejmuje Zarząd Spółdzielni.
2. Spółdzielnia dokonuje odpisów aktualizujących wartość należności zgodnie z art. 35b ustawy o rachunkowości, jeśli należności te powstały z tytułu:
  - a) umowy najmu lokalu użytkowego,
  - b) umowy o dostawy i usługi,
  - c) należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne przewyższające wartość wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
  - d) inne, określone przez Zarząd Spółdzielni.Decyzje o tworzeniu odpisów aktualizujących wartość należności podejmuje Zarząd Spółdzielni, uwzględniając rzeczywistą sytuację finansową dłużników i przewidywaną skuteczność postępowania egzekucyjnego.
3. Decyzje o uznaniu za nieściągalne od poszczególnych dłużników należności Spółdzielni z tytułów, o których mowa w § 4 ust. 2, podejmuje Zarząd Spółdzielni i informuje Radę Nadzorczą na następnym posiedzeniu. Należności nieściągalne odpisuje się w pozostałe koszty operacyjne.
4. Uznanie za nieściągalne należności Spółdzielni od członków z tytułu związanych ze spółdzielczym prawem do lokalu (wymagany wkład, opłaty za użytkowanie lokalu) stanowi podstawę do zastosowania przez Radę Nadzorczą w stosunku do danego członka, sankcji przewidzianych w Statucie Spółdzielni.  
Jeśli skutek zastosowania tych sankcji ustanie spółdzielcze prawo do lokalu, to należność Spółdzielni powinna być potrącona z kwoty wkładu związanego z lokalem do którego powstało to prawo, a jeśli kwota wkładu (równowartość prawa do lokalu) jest niższa od należności Spółdzielni, to różnica podlega rozliczeniu w ramach wyniku bilansowego na koniec roku.

### **§ 5**

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej uchwałą nr 16/2017 z dnia 18.10.2017r. i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.

**Sekretarz Rady Nadzorczej**

**Przewodniczący Rady Nadzorczej**

**Iwona Adamczyk**

**Józef Mnich**