

## **REGULAMIN** **Gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej**

### **Podstawy prawne:**

Regulamin opracowany został na podstawie obowiązujących przepisów w oparciu o:

1. Ustawę z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz.U. z 2017 r. poz. 1560 z póź. zm.),
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2018 r. poz. 845 z póź. zm.),
3. Ustawa z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2018 poz. 395 z póź. zm.) i odpowiednich przepisów wykonawczych do tej ustawy,
4. Ustawa z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 1036 z póź. zm.),
5. Regulaminy wewnętrzne,
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej.

### **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

#### § 1.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku ekonomicznego w interesie swoich członków.
2. Działalność Spółdzielni jest finansowana:
  - a) funduszami tworzonymi w Spółdzielni,
  - b) przychodami ze świadczonych usług,
  - c) uzupełniane kredytami bankowymi, pożyczkami,
  - d) innymi środkami finansowymi.
3. Plany rzeczowo – finansowe Spółdzielni opracowywane są samodzielnie a następnie uchwalane przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

#### § 2.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu w trybie i według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo spółdzielcze.
3. Roczne sprawozdania finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta (jeżeli było przez niego badane) wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

#### § 3.

Ustalenie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia straty bilansowej następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

#### § 4.

Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych aktualizowana jest według zasad określonych w ustawie o rachunkowości.

#### § 5.

1. Aktualizacja wartości środków trwałych spółdzielni oraz ich amortyzacji dokonuje się na podstawie obowiązujących przepisów. Zasady rozliczeń spółdzielni z członkami z tytułu zwrotu wkładów mieszkaniowych oraz równowartości spółdzielczego prawa do lokalu własnościowego określają odrębne przepisy.
2. Remonty bieżące i kapitalne środków trwałych – z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych – obciąża koszty działalności, której środki te służą. Koszty remontów kapitalnych mogą być rozliczane w czasie na podstawie decyzji Rady Nadzorczej Spółdzielni finansowane ze środków funduszu remontowego.

#### § 6.

1. Do Spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:
  - a) budynki mieszkalne oraz lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych,
  - b) kotłownie wraz z wyposażeniem w budynkach mieszkalnych,
  - c) obiekty małej architektury,
  - d) obiekty infrastruktury technicznej tj. drogi wewnątrz osiedlowe, podjazdy, miejsca postojowe dla samochodów, chodniki, ogrodzenia, itp. które są funkcjonalnie związane z użytkowaniem budynków mieszkalnych,
  - e) grunty.

#### § 7.

1. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Podział nadwyżki bilansowej lub pokrycie wyniku finansowego netto może nastąpić po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie.
3. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na cele określone przez Walne Zgromadzenie na podstawie Uchwały.

#### § 8.

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.
2. 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.

#### § 9.

1. Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia stosownie do potrzeb swej działalności, w ramach środków przewidzianych w planach rzeczowo – finansowych.
2. Zasady wynagradzania pracowników określone są w umowach o pracę zawieranych wg zasad i w trybie określonym przepisami Kodeksu Pracy oraz Regulaminu Wynagradzania.

## II. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI

#### § 10.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:
  - a) inwestycji mieszkaniowych,
  - b) gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - c) społeczno – wychowawczym,
  - d) najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - e) innymi zgodnymi ze statutem Spółdzielni.

2. Rodzaje działalności wymienione w ust. 1 pkt., a, b, c spółdzielnia rozlicza po koszcie własnym bez naliczania zysku.
3. Rodzaje działalności wymienione w ust. 1 pkt., d, e, spółdzielnia rozlicza wg odrębnych zasad ustalonych przez Radę Nadzorczą.
4. Jeżeli Spółdzielnia prowadzi więcej niż jeden rodzaj działalności, w ewidencji i rozliczeniach wyodrębnia się koszty zarządu i administracji ogólnej. 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.
5. Inwestycje mieszkaniowe spółdzielni są finansowane ze środków własnych wniesionych przez przyszłych użytkowników lokali, które mogą być budowane.

Zaangażowanie środków własnych spółdzielni w finansowanie inwestycji mieszkaniowych może nastąpić jedynie na podstawie decyzji Rady Nadzorczej uchwalającej plany rzeczowe oraz finansowe.

Spółdzielnia może z upoważnienia przyszłych użytkowników lokali, które mają być wybudowane, zaciągnąć kredyt na finansowanie inwestycji mieszkaniowych, jeśli upoważnienie to będzie złożone w formie pisemnej i będzie zawierać zobowiązanie się przyszłego użytkownika lokalu do spłacenia tego kredytu wraz z odsetkami i w terminach wynikających z umowy kredytowej.

Kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji mieszkaniowych nie może przekraczać najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

Zasady i tryb wnoszenia środków własnych przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów budowy, a także zasady rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali (kosztów budowy), określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

6. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest finansowana z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali.

Opłaty pobierane od użytkowników lokali mogą być niższe od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, jeśli spółdzielnia uzyska dotację budżetową lub zapewni inne środki na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Podstawa do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali są roczne plany rzeczowe i finansowe związane z tą działalnością.

Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu. Zasady i tryb wynajmu lokali użytkowych ustala Zarząd w porozumieniu z Radą Nadzorczą.

Ogólnego rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi oraz w okresach kwartalnych jako rozliczenia uzupełniające.

Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, dokonywana jest korekta wymiaru opłat za użytkowanie lokali. Szczególne zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

7. Koszty związane z utrzymaniem spółdzielczych placówek społeczno – wychowawczych i kulturalnych oraz prowadzeniem działalności społeczno – wychowawczej są finansowane ze środków funduszu społeczno – wychowawczego oraz źródeł zewnętrznych (np. ze środków samorządu terytorialnego).

### III. FUNDUSZE

#### § 11.

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
  - a) udziałowy,
  - b) zasobowy,
  - c) wkładów mieszkaniowych,
  - d) wkładów budowlanych,
  - e) remontowy,
  - f) społeczno – wychowawczy,
  - g) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
2. Fundusz udziałowy powstaje z wpłat udziałów członkowskich i stanowi zabezpieczenie na pokrycie ewentualnych strat Spółdzielni. Zwrot udziału może nastąpić po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem jego wypłaty.
3. Fundusz zasobowy powstaje z:
  - a) wpisowego wnoszonego przez członków,
  - b) przedawnionych lub umorzonych zobowiązań spółdzielni,
  - c) równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych sfinansowanych ze środków własnych spółdzielni lub otrzymanych nieodpłatnie,
  - d) wpłat nadwyżki bilansowej,
  - e) innych źródeł.

Środki funduszu zasobowego są przeznaczone na zaspokojenie potrzeb spółdzielni w zakresie finansowania środków obrotowych oraz na pokrycie strat bilansowych.

Fundusz zasobowy zmniejsza się o umorzenie wartości środków trwałych (z wyjątkiem umorzenia przypadającego na lokale zajmowane na warunkach własnościowych), a także o nie umorzoną wartość środków trwałych przekazanych nieodpłatnie innemu podmiotowi.

4. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych powstaje z wpłat członków wnoszonych na pokrycie kosztów budowy przydzielonych im lokali. Wielkość wkładów, jakie są obowiązani wnosić członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów, określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
5. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzy się z:
  - a) odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi; wysokość tych odpisów jest ustalona w ramach opracowanych planów remontowych i uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
  - b) kwot potrąconych wykonawcom robót remontowych z tytułu wad i usterek,
  - c) odszkodowań ubezpieczeniowych uzyskanych za szkody w zasobach mieszkaniowych,
  - d) wpłat na dofinansowanie remontów,
  - e) kwoty z podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni,
  - f) innych źródeł określonych odrębnymi przepisami.

Środki funduszu są przeznaczone na finansowanie konserwacji i remontów bieżących oraz kapitałnych zasobów mieszkaniowych (budynków oraz budowli i urządzeń technicznych związanych z budynkami).

Gospodarowanie środkami funduszu remontowego odbywa się według zasad przyjętych w regulaminie funduszu remontowego uchwalonego przez Radę Nadzorczą.

Stawki odpisów na fundusz remontowy ustala się odrębnie dla każdej nieruchomości ustalonej w rzeczowo – finansowym planie rocznym. Na wniosek Zarządu, Rada Nadzorczą może podjąć uchwałę o zmianie stawki odpisów na fundusz remontowy.

Szczegółowe zasady gospodarowania środkami funduszu remontowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

6. Fundusz społeczno – wychowawczy powstaje z:

- a) odpisów naliczonych w ciężar kosztów lokali użytkowych,
- b) dobrowolnych wpłat członków,
- c) opłat za korzystanie z usług i urządzeń społeczno – wychowawczych,
- d) innych źródeł określonych odrębnymi przepisami.

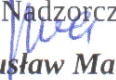
Środki funduszu są przeznaczone na finansowanie działalności społeczno – wychowawczej prowadzonej na rzecz członków i ich rodzin.

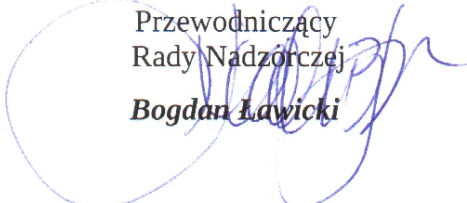
- 7. Spółdzielnia tworzy Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

#### IV . POSTANOWIENIA KOŃCOWE

##### § 12.

1. Niniejszy „Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej” został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 24/2019, z dn. 24.10.2019r. i wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.
2. Z dniem podjęcia niniejszego regulaminu traci moc obowiązywania „Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Dąbrowie Tarnowskiej” z dnia 6 listopada 1995 r.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
  
**Bogusław Marek**

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
  
**Bogdan Ławicki**