

# REGULAMIN

## GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „GÓRNIK” W NOWEJ RUDZIE

### I. Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami)
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r o spółdzielniach mieszkaniowych /usm/ ( Dz.U. z 2003r Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami)
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r o własności lokali (Dz.U. z 2000r Nr 80 poz.903 oraz z 2004r Nr 141 poz. 1492)
4. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 o podatku dochodowym od osób prawnych /uopdop/ (Dz.U. Nr 54 poz. 654 z późniejszymi zmianami)
5. Ustawa z dnia 29 września 1994 o rachunkowości /uor/ (Dz.U. Dz 2002r Nr 76 poz. 694 z późniejszymi zmianami)
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „GÓRNIK” w Nowej Rudzie

### II. Postanowienia ogólne

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków. Działalność Spółdzielni jest finansowana :
  - funduszami tworzonymi w Spółdzielni,
  - przychodami ze świadczonych usług,
  - innymi środkami finansowymi.
2. Bieżąca działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
3. Zakres przedmiotowy działalności Spółdzielni określa Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „GÓRNIK” w Nowej Rudzie.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczo-finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Plany gospodarczo-finansowe określają:
  - cele i zadania rzeczowe,
  - wielkość nakładów , jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
  - źródła finansowania nakładów.
5. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w ustawie o rachunkowości. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej i rozliczania kosztów, jakie obowiązują Spółdzielnię określa polityka rachunkowości wraz z zakładowym planem kont, zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni.
6. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu i ogłoszeniu wg zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą – prawo spółdzielcze.

q. a. in

7. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego dokonuje Rada Nadzorcza .
8. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznanie się z nim.
9. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni oraz dokonuje podziału nadwyżki bilansowej lub ustala sposób pokrycia straty bilansowej.
10. Koszty należących do obowiązków Spółdzielni remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
11. Koszty modernizacji budynków, budowli i urządzeń technicznych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych przypadających na lokale:
  - na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu – są finansowane uzupełniającymi wpłatami na wkłady mieszkaniowe lub budowlane,
  - stanowiące odrębną własność – są finansowane uzupełniającymi wpłatami właścicieli lokali położonych w modernizowanych budynkach,
  - wynajmowane oraz zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni – są finansowane środkami funduszu zasobowego Spółdzielni.
12. Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia (płace podstawowe, dodatki, premie, nagrody itp.) na podstawie wewnętrznych regulaminów wynagradzania ustalonych wg zasad i w trybie określonym przepisami Kodeksu Pracy.

### **III. Działalność Spółdzielni, ustalanie i rozliczanie wyniku finansowego**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:
  - a) inwestycji mieszkaniowych i nie mieszkaniowych,
  - b) zarządzania nieruchomościami,
  - c) społecznym i oświatowo-kulturalnym,
  - d) innej działalności niż zarządzanie nieruchomościami (najem lokali użytkowych, dzierżawa, pozostała działalność operacyjna i finansowa)
2. Działalności wymienione w ust.1 pkt a) – b) prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków, osób nie będących członkami i właścicielami są rozliczane według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.
3. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
  - obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomościami,
  - struktury organizacyjnej Spółdzielni uchwalonej przez Radę Nadzorczą,
  - planów rzeczowo- finansowych ,
  - zasad rozliczania kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

4. W celu ustalenia wyniku finansowego, Spółdzielnia, na podstawie prowadzonej ewidencji dokonanych przez nią operacji w zakresie kosztów i przychodów sporządza:
  - wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w oparciu o zapis art.6 ust.1 usm,
  - wynik z gospodarki mediami ( energia cieplna, woda i odprowadzenie ścieków)
  - wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni
5. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 usm, która to różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym (wg art.6 ust.1 usm). Nadwyżka przychodów nad kosztami z tego tytułu jest zwolniona z podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art.17 ust.1 pkt 44 uopdop.
6. Koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości ustalane są odrębnie dla każdej nieruchomości. Łączny wynik uzyskiwany przez Spółdzielnię z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi sumę wyników poszczególnych nieruchomości i jest prezentowany w „rachunku zysków i strat” Spółdzielni jako „zmiana stanu produktów”. Wynik ten nie jest wliczany do wyniku bilansowego Spółdzielni i rozlicza się go odrębnie, zgodnie z art.6 ust. 1 usm, jako nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, lub nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości.
7. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu zużycia:
  - energii cieplnej ( c.o. i c.w.u.)
  - wody i odprowadzenia ściekówWynik z gospodarki mediami podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali – odbiorcami mediów. Wynik na koniec roku przenosi się do rozliczenia na rozrachunki z użytkownikami lokali.  
Różnice powstałe pomiędzy pobranymi zaliczkami a rzeczywistymi kosztami zużycia energii cieplnej i wody podlegają zwrotowi lub dopłacie, w zależności od tego czy wykazują nadwyżkę opłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami (zwrot), czy nadwyżkę kosztów nad opłatami zaliczkowymi ( dopłata).
8. Wynik z pozostałej działalności jest różnicą pomiędzy przychodami a kosztami z tej działalności. Stanowi on wynik finansowy Spółdzielni i po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych (zgodnie z odpowiednimi przepisami uopdop) stanowi nadwyżkę bilansową netto.

#### **IV. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni**

1. Spółdzielnia tworzy i gospodaruje następującymi funduszami:
  - funduszem udziałowym,
  - funduszem zasobowym,
  - funduszem wkładów mieszkaniowych
  - fundusz wkładów budowlanych,
  - funduszem remontowym

2. Fundusz udziałowy
  - tworzy się z tytułu wpłat udziałów przez członków w wysokościach określonych w Statucie Spółdzielni
  - wydatkowanie funduszu – na zwrot udziałów po ustaniu członkostwa.Udziały nie podlegają waloryzacji.
3. Fundusz zasobowy:
  - a) fundusz zasobowy w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe tworzony jest z następujących tytułów
    - umorzenia kredytów na mieszkania lokatorskie,
    - nieodpłatnie otrzymanych zasobów mieszkaniowych,
    - aktualizacji wartości środków trwałych według powszechnie obowiązujących przepisów
    - różnicy między kosztem budowy lokalu a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu
  - b) fundusz zasobowy w środkach trwałych pomniejsza się o:
    - przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności w części sfinansowanej funduszem zasobowym,
    - nieodpłatnego przekazania zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia,
    - umorzenie środków trwałych zasobów mieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym
    - zmniejszenie wartości gruntów własnych w związku z przekształceniem na własność odrębną spółdzielczych lokatorskich lub własnościowych praw do lokali
  - c) fundusz zasobowy w środkach obrotowych tworzony jest z następujących tytułów:
    - wpłat wpisowego przez członków w wysokości określonej w statucie Spółdzielni
    - różnicy wartości między wkładami mieszkaniowymi lub budowlanymi a części wartości wkładów sfinansowanych mieniem Spółdzielni, w przypadku przeniesienia własności lokali,
    - różnicy między wartością przetargową a wartością rynkową rozliczoną z poprzednim lokatorem w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu
    - nadwyżki bilansowej, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia po zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni,
    - innych wpływów
  - d) fundusz zasobowy w środkach obrotowych pomniejsza się o
    - przekazanie środków na zasilenie funduszu remontowego,
    - stratę bilansową, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni,
    - pokrycie nakładów inwestycyjnych na inwestycje wstrzymane wg decyzji Rady Nadzorczej,
    - inne wydatki wg decyzji organów samorządowych Spółdzielni
4. Fundusz wkładów mieszkaniowych
  - a) fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:
    - wpłat wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków,

- waloryzacji wkładów mieszkaniowych w wyniku przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych
  - waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokali
  - wniesienia wkładu równowartości pomieszczeń przekazanych członkom do adaptacji na lokale mieszkalne na prawie lokatorskim
  - równowartość robót adaptacyjnych wykonanych przez członka we własnym zakresie w lokalach na prawie lokatorskim
- b) fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:
- wypłaty waloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokali według wartości rynkowej,
  - zmniejszenia wartości zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa lokatorskiego na własność odrębną lokali,
  - nieodpłatnego przekazania infrastruktury przy budynkach sfinansowanych wkładami mieszkaniowymi
  - umorzenie na skutek zużycia (umorzenia wartości) budynku, w którym znajdują się lokale na prawie własnościowym

#### 5. Fundusz wkładów budowlanych

- a) fundusz wkładów budowlanych tworzy się z :
- wpłat wkładów budowlanych wnoszonych przez członków,
  - waloryzacji wkładów budowlanych w wyniku przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych,
  - waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokali
  - wniesienia wkładu równowartości pomieszczeń przekazanych członkom do adaptacji na lokale mieszkalne na prawie własnościowym
  - równowartość robót adaptacyjnych wykonanych przez członka we własnym zakresie w lokalach na prawie własnościowym
- b) fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:
- wypłaty waloryzowanych wkładów po ustaniu prawa do lokalu wg wartości rynkowej,
  - zmniejszenia wartości zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa własnościowego na prawo odrębnej własności,
  - nieodpłatne przekazanie infrastruktury w budynkach sfinansowanych wkładami budowlanymi,
  - umorzenie na skutek zużycia (umorzenia wartości) budynku, w którym znajdują się lokale na prawie własnościowym
- c) fundusz zaliczkowych wkładów budowlanych
- fundusz wkładów zaliczkowych tworzony jest w przypadku rozpoczęcia nowych inwestycji mieszkaniowych i tworzony jest z tytułu wpłat zaliczek przez przyszłych użytkowników lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu w okresie budowy na własność odrębną,
- d) fundusz zaliczkowy wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:
- zwrotu zaliczek nie wykorzystanych na budowę lokalu ( w kwocie nominalnej bez waloryzacji)
  - przeniesienie zaliczek na pokrycie kosztów budowy lokali stanowiących odrębną własność lokali

#### 6. Fundusz remontowy

- a) Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

*dn 2013*



- b) Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty:
  - poszczególnych nieruchomości,
  - mienia Spółdzielni
- c) ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości. Ewidencja ta uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
- d) Wysokość odpisu na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza w rocznym planie gospodarczo- finansowym dla poszczególnych nieruchomości, na podstawie oszacowanych potrzeb remontowych tych nieruchomości.

## V. Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni

- a. Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni stanowią:
  - i. wartości niematerialne i prawne,
  - ii. grunty własne,
  - iii. prawa wieczystego użytkowania gruntów,
  - iv. środki trwałe.
- b. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych w ustawie o rachunkowości.
- c. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się dla poszczególnych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych z określeniem stawek według przepisów powszechnie obowiązujących.
- d. Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych stanowi plan amortyzacji sporządzony na pierwszy dzień każdego roku obrotowego, określający stawki i kwoty rocznych odpisów poszczególnych środków trwałych.
- e. Środki trwałe nie zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz wartości niematerialne i prawne podlegają amortyzacji. Amortyzacja obciąża koszty działalności operacyjnej Spółdzielni.
- f. Odpisów amortyzacyjnych nie dokonuje się od budynków, lokali, budowli i urządzeń zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych lub służących działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Umorzenie środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych i prawo wieczystego użytkowania gruntów pomniejsza odpowiednio fundusze finansujące wartość tych środków trwałych.

## VI. Postanowienia końcowe.

1. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 59/2011 z dnia 25-10-2011r i obowiązuje od dnia jej podjęcia.

ADWOKAT PRAWNY

mgr Henryk Szulc

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ  
Spółdzielni Mieszkaniowej „GÓRNIK”

Krzysztof Kusiak

Rada Nadzorcza  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„GÓRNIK”  
57-402 NOWA RUDA

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ  
Spółdzielni Mieszkaniowej „GÓRNIK”  
mgr inż. Jacek Dobięga