

# REGULAMIN

## ZASAD GOSPODARKI FINANSOWEJ ORAZ TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZAMI W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PIEKARY” W LEGNICY

### Rozdział I

#### Podstawa prawna

##### § 1.

Działalność finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej określona jest w:

1. Ustawie z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zmianami).
2. Ustawie z dnia 16 września 1982 roku - Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity – Dz.U. z 2003r. Nr 188, poz. 1848 z późn. zmianami)
3. Ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (jednolity tekst Dz.U. z 2009r. Nr 152, poz. 1223 z późn. zmianami).
4. Ustawie z dn. 15 lutego 1992r o podatku dochodowym od osób prawnych( Dz.U. z 2000r Nr 54 poz. 654 z późn. zmianami).
5. Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej.
6. Regulaminach wewnętrznych.

### Rozdział II

#### Postanowienia ogólne

##### § 2.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego na podstawie planów rzeczowo - finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą w interesie swoich członków.

Działalność spółdzielni jest finansowana:

- funduszami własnymi spółdzielni,
- wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi członków,
- przychodami z tytułu opłat eksploatacyjnych,
- przychodami ze świadczonych usług,
- innymi środkami finansowymi.

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie Członków.

Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości tych członków spółdzielni oraz osób nie będących członkami, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

2. Plany rzeczowo-finansowe określają:

- cele i zadania rzeczowe,
- wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
- źródła finansowania nakładów.

Określenie szczegółowych zasad i zatwierdzanie planów należy do właściwości Rady Nadzorczej.

3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
4. 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 na wniosek Zarządu SM.

Roczne sprawozdania finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta wyklada się w lokalu spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków lub jego I części w celu umożliwienia członkom spółdzielni zapoznania się z nim.

### Rozdział III

#### Fundusze Spółdzielni Mieszkaniowej

##### § 3.

**I. Spółdzielnia tworzy i gospodaruje następującymi funduszami:**

1. funduszem udziałowym,
2. funduszem zasobowym,
3. funduszem wkładów zaliczkowych,
4. funduszem wkładów mieszkaniowych,
5. funduszem wkładów budowlanych,
6. funduszem remontowym zasobów mieszkaniowych,

7. zakładowym funduszem świadczeń socjalnych,
8. innymi funduszami tworzonym na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.

## II. Zasady tworzenia i wydatkowania funduszy:

### 1. Fundusz udziałowy

- 1) **tworzy się z tytułu** wpłat udziałów przez członków w wysokościach określonych w statucie spółdzielni,
- 2) **wydatkowanie funduszu:** na zwrot udziałów po ustaniu członkostwa i pokrycie strat bilansowych.

### 2. Fundusz zasobowy

#### *A/ finansujący środki trwałe (zasoby)*

#### 1) tworzy się z tytułu:

- a) umorzenia kredytów na mieszkania lokatorskie, wg obowiązujących przepisów o finansowaniu budownictwa spółdzielczego,
- b) nieodpłatnego otrzymania zasobów mieszkaniowych, gruntów,
- c) przeceny środków trwałych (fundusz aktualizacji zasobów),
- d) równowartości spłaty kredytów na lokale użytkowe sfinansowane wstępnie z kredytu,

#### 2) wydatkowanie funduszu:

- a) na nieodpłatne przekazanie zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia Członków,
- b) na zwrot do banku finansującego kwot z tytułu cofnięcia umorzenia kredytu po przekształceniu prawa lokatorskiego na własnościowe lub w odrębną własność,
- c) na odpis umorzenia zasobów mieszkaniowych sfinansowanych własnymi środkami,

#### *B/ finansujący środki obrotowe (wolne środki)*

#### 1) tworzy się z tytułu:

- a) wpłat wpisowego przez członków,
- b) wpłat wkładu budowlanego z tytułu zbycia prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego uprzednio sfinansowanego środkami własnymi spółdzielni,
- c) innych wpływów środków obrotowych według decyzji organów samorządowych spółdzielni (m.in. środki uzyskane z przetargów lokali wolnych w sensie prawnym, różnice z tytułu wkładów wypłaconych a wniesionych przez nowych lokatorów).

**2) wydatkowanie funduszu:**

- a) na zasilanie funduszu remontowego,
- b) na pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi nie znajdującego pokrycia w najbliższym czasie w opłatach lokatorskich,
- c) na zakupy inwestycyjne,
- d) na inne wydatki według decyzji właściwych organów samorządowych spółdzielni.

**3. Fundusz wkładów zaliczkowych**

- 1) **tworzony jest z tytułu** wpłat zaliczek przez przyszłych użytkowników lokali mieszkalnych lub użytkowych,
- 2) **wydatkowanie funduszu:** przeznaczenie zaliczek na wkład mieszkaniowy lub budowlany.

**4. Fundusz wkładów mieszkaniowych**

**1) tworzony jest z tytułu:**

- a) wpłaty wkładów przez członków,
- b) waloryzacji wkładów.

**2) wydatkowanie funduszu:**

- a) umorzenie wartości funduszu na skutek zużycia budynku,
- b) wypłata zwaloryzowanych wkładów po uwzględnieniu umorzeń po ustaniu członkostwa,
- c) wyksięgowanie zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego na rzecz właściciela.

**5. Fundusz wkładów budowlanych**

**1) tworzony jest z tytułu:**

- a) przeniesienia zwaloryzowanych wkładów mieszkaniowych przy przekształceniu praw lokatorskich na własnościowe,
- b) wpłat wkładów na mieszkania i lokale użytkowe własnościowe,
- c) waloryzacji wkładu budowlanego z tytułu przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych,
- d) waloryzacji wkładów budowlanych w związku z ustaniem członkostwa (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni),

**2) wydatkowanie funduszu:**

- a) odpisy umorzeniowe z tytułu zużycia budynków,
- b) wypłata zwaloryzowanych wkładów po uwzględnieniu umorzenia w związku z ustaniem członkostwa i przekazaniem lokalu na rzecz Spółdzielni,
- c) wyksięgowanie zwaloryzowanych wkładów budowlanych na rzecz właścicieli.

**6. Fundusz remontowy**

**1) tworzony jest z tytułu:**

- a) odpisu w ciężar kosztów opłat wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu, bądź lokali stanowiących mienie spółdzielni.

Wysokość odpisów na cele remontowe określa Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu SM,

- b) obciążenia za zużycie urządzeń technicznych i odnawianie lokali po ich zwolnieniu,
- c) wypłaconych przez ubezpieczycieli odszkodowań za szkody majątkowe w zasobach spółdzielni,
- d) przeksięgowanie wolnych środków z funduszu zasobowego zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej,
- e) dobrowolnych wpłat na fundusz remontowy,
- f) zbycia praw do wieczystego użytkowania gruntów,
- g) przeksięgowania nadwyżki w gospodarce zasobami mieszkaniowymi na pokrycie niedoboru funduszu remontowego,
- h) przeznaczenia, decyzją Walnego Zgromadzenia Członków zysku osiągniętego na działalności gospodarczej,

**2) wydatkowanie funduszu:**

- a) remonty zasobów mieszkaniowych, dźwigów, garaży,
- b) pokrycie kosztów utrzymania własnych grup remontowych z tytułu wykonywanych przez nich remontów,
- c) przygotowanie mieszkań do zasiedlenia po zwolnieniu przez poprzednich lokatorów,
- d) usuwanie skutków szkód pokrywanych ze środków otrzymanych od ubezpieczycieli.

Dla każdej nieruchomości prowadzona jest ewidencja wpływów i wydatków. Przez wpływy należy rozumieć naliczenia na fundusz remontowy.

## **7. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych**

### **1) tworzony jest z tytułu:**

- a) odpisu w ciężar kosztów według zasad określonych w ustawie z dnia 4 marca 1994r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (tekst jednolity – Dz.U. Nr 70/96 poz. 335 z późniejszymi zmianami),
- b) odsetek od środków na rachunku bankowym funduszu,
- c) odsetek od pożyczek dla pracowników,
- d) innych wpływów,

### **2) wydatkowanie funduszu:**

- a) działalność wypoczynkowo-kolonijną,
- b) działalność kulturalno-oświatową,
- c) pomoc dla pracowników znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej,
- d) pożyczki na remonty mieszkań,
- e) umorzenie pożyczek,

### **3) szczegółowe zasady i warunki korzystania z usług i świadczeń finansowanych z funduszu oraz zasady przeznaczenia środków funduszu na poszczególne cele i rodzaje działalności socjalnej, określa odrębny regulamin ustalony przez Zarząd Spółdzielni w uzgodnieniu z zakładowymi organizacjami związkowymi.**

## **Rozdział IV**

### **Działalność operacyjna gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

#### **§ 4.**

#### **1. Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:**

- 1) gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 2) technicznej obsługi zasobów,
- 3) działalności remontowo-konserwacyjnej,
- 4) obsługi Zarządu,
- 5) działalności społeczno-wychowawczej

**2. Działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmuje:**

- 1) eksploatację lokali mieszkalnych,
- 2) eksploatację lokali użytkowych
- 3) eksploatację garaży,
- 4) eksploatację dźwigów,
- 5) dzierżawę terenu (gruntu),
- 6) gospodarkę mediami (dostawa energii elektr., energii ciepłej dla potrzeb c.o. i c.w., z.w., gazu, wywóz nieczystości).

***A/ Dochodami na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:***

- 1) opłaty eksploatacyjne członków za używanie lokali mieszkalnych, dźwigów i garaży,
- 2) opłaty za najem lokali handlowo-usługowych i opłaty eksploatacyjne od lokali użytkowych własnościowych,
- 3) opłaty za dzierżawę terenów, reklamy itp.,
- 4) opłaty za c.o., c.w., z.w., gaz, energię elektr. i inne opłaty związane z eksploatacją,
- 5) inne wpływy.

***B/ Podstawowe koszty działalności GZM (koszty eksploatacji) stanowią:***

- 1) koszty osobowe działu eksploatacji:
  - a) wynagrodzenia osobowe
  - b) narzuty na wynagrodzenia
  - c) odpis na ZFŚS,
- 2) zużycie materiałów,
- 3) energia elektryczna, energia ciepła dla potrzeb c.o. i c.w.,
- 4) zużycie wody i odprowadzenie ścieków,
- 5) wywóz nieczystości,
- 6) wydatki na prace konserwacyjne
- 7) pozostałe koszty: podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów itp.,
- 8) część kosztów Zarządu.

Koszty utrzymania i eksploatacji zasobów mieszkaniowych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości.

Jednostką kalkulacyjną jest powierzchnia użytkowa lokali  $\text{zł/m}^2$ .

Różnica między faktycznymi kosztami eksploatacji i utrzymaniem nieruchomości a zaliczkowo pobranymi opłatami użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym.

### **3. Koszty działalności grupy remontowo-konserwacyjnej Działu Technicznej Obsługi Zasobów**

Grupa remontowo-konserwacyjna Działu Technicznej Obsługi Zasobów świadczy usługi na rzecz gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Działalność tej grupy rozlicza się rachunkami wewnętrznymi z tytułu:

- remontów zasobów mieszkaniowych w ciężar funduszu remontowego,
- działalności eksploatacyjno-konserwacyjnej w ciężar kosztów eksploatacji bieżącej.

Odchylenia między wartością przychodów wewnętrznych a kosztami działalności odnoszone są na fundusz remontowy i koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

### **4. Koszty działalności sprzętowo-transportowej Działu Technicznej Obsługi Zasobów**

Usługi transportowo-sprzętowe świadczone są na cele własne i obcych zleceniodawców. Na cele własne są fakturowane na poziomie kosztów własnych według ustalonych stawek za „km” lub „godzinę”. Odchylenia między wartością fakturowaną a kosztami odnoszone są w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Fakturowanie usług na rzecz obcych zleceniodawców dokonywane jest wg stawek zatwierdzonych przez Zarząd.

### **5. Koszty ogólne komórek organizacyjnych**

- 1) W ewidencji księgowej wyodrębnia się koszty ogólne utrzymania komórek organizacyjnych obsługi (m.in. Zarządu, Dz. Technicznej Obsługi Zasobów).
- 2) Sposób i zasady rozliczania kosztów Zarządu na poszczególne rodzaje działalności określone są w planie finansowo-gospodarczym na dany rok, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
- 3) Koszty Zarządu rozlicza się miesięcznie na poszczególne rodzaje działalności:
  - a) lokale mieszkalne i handlowo-usługowe,
  - b) tymczasowe lokale użytkowe (dzierżawę terenu),
  - c) garaże,



- d) działalności działu technicznej obsługi zasobów,
  - e) działalność społeczno-wychowawczą.
- 4) Koszty ogólne osiedla (przez które rozumie się jednostki A, B, C) obejmują koszty, których nie można odnieść bezpośrednio w ciężar kosztów poszczególnych jednostek, a mianowicie: amortyzacja środków trwałych niemieszkaniowych, energia, zużycie materiałów biurowych, opłaty telekomunikacyjne, usługi remontowe, szkolenia pracowników, delegacje, utrzymanie pomieszczeń biur, itp.

Rozliczenia tych kosztów dokonuje się miesięcznie na jednostki, o których mowa powyżej, według procentowego udziału stanu zasobów mieszkaniowych danej jednostki w ogólnych zasobach na dzień 1 stycznia danego roku.

Natomiast koszty poszczególnych jednostek rozliczane są na poszczególne nieruchomości mieszkaniowe (w obrębie danej jednostki) według powierzchni użytkowej nieruchomości.

- 5) W kosztach ogólnych Działu Technicznej Obsługi Zasobów ewidencjonuje się koszty utrzymania pracowników nierobotniczych i kierownictwa nadzoru robót remontowo-konserwacyjnych i usług transportu na rzecz gospodarki własnych zasobów mieszkaniowych, a mianowicie: płace wraz z narzutami, amortyzacja środków trwałych niemieszkaniowych, energia, zużycie materiałów biurowych, opłaty telekomunikacyjne, ekwiwalent za odzież, szkolenia pracowników, utrzymania pomieszczeń biurowych.

Łączna suma kosztów Działu Technicznej Obsługi Zasobów rozliczana jest miesięcznie wskaźnikiem stanowiącym udział robocizny bezpośredniej (płace + narzuty) grupy remontowo-konserwacyjnej, transportu i działalności gospodarczej w kosztach ogólnych Działu Technicznej Obsługi Zasobów.

## **6. Działalność społeczno-wychowawcza**

Działalność społeczno-wychowawcza prowadzona jest z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

- merytorycznego programu tej działalności uchwalonego przez Zarząd,
- planów rzeczowo-finansowych.

Koszty działalności społeczno-wychowawczej nie znajdujące pokrycia w środkach pozyskiwanych z zewnątrz oraz przychodach własnych tej działalności są finansowane opłatami naliczanymi użytkownikom lokali mieszkalnych i użytkowych.

## Rozdział V

### Wynik finansowy

#### § 5.

#### Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi:

**1) Działalność podstawowa obejmuje przychody i koszty dotyczące gospodarki zasobami mieszkaniowymi, tj.:**

- a) eksploatacja lokali mieszkalnych i użytkowych własnościowych,
- b) dostawa wody zimnej i wywóz nieczystości,
- c) dostawa energii cieplnej dla potrzeb podgrzania wody i c.o.,
- d) eksploatacja dźwigów,
- e) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej.

Pożytki z tytułu najmu, dzierżawy lub opłat za korzystanie z mienia stanowiącego część wspólną nieruchomości są ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości i służą pokrywaniu kosztów utrzymania i eksploatacji części wspólnych poszczególnych nieruchomości, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

**2) Pozostałe koszty i przychody operacyjne obejmują:**

- a) opłaty sądowe, komornicze i adwokackie oraz ich zwrot przez dłużników,
- b) kary umowne i odszkodowania,
- c) koszty likwidacji środków trwałych niemieszkaniowych,
- d) spisane należności,
- e) sprzedaż majątku trwałego.

**3) Koszty i przychody finansowe obejmują:**

- a) zapłacone odsetki za nieterminowe zapłaty,
- b) otrzymane odsetki od lokatorów za nieterminowe wnoszenie opłat eksploatacyjnych, opłat za wodę i spłatę kredytu mieszkaniowego wraz z odsetkami,
- c) otrzymane odsetki od nieterminowych zapłat za wynajem lokali użytkowych, dzierżawy gruntów itp.
- d) otrzymane odsetki od oprocentowania rachunków bankowych, lokat.

Ewidencję kosztów i przychodów operacyjnych i finansowych dokonuje się z podziałem na działalność związaną z gospodarką zasobami mieszkaniowymi i pozostałą.

Wynik działalności operacyjnej i finansowej związany z nieruchomościami mieszkalnymi zwiększa koszty lub przychody poszczególnych nieruchomości.

Przychody z działalności spółdzielni uzyskane z tytułu własnej działalności gospodarczej oraz działalności finansowej pomniejszone o koszty własne przychodów z tych działalności stanowią wynik bilansowy spółdzielni.

**4) Nadwyżka bilansowa spółdzielni może być przeznaczona na:**

- a) obniżenie opłat eksploatacyjnych dla członków spółdzielni w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu,
- b) pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi dla członków spółdzielni,
- c) zwiększenie funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych,
- d) działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

**5) Stratę bilansową pokrywa się z funduszy wg następującej kolejności:**

- a) fundusz zasobowy,
- b) fundusz udziałowy,
- c) fundusz remontowy.

**6) Każdorazowo podział wyniku bilansowego Spółdzielni określa uchwała Walnego Zgromadzenia Członków.**

## Rozdział VI

### Postanowienia końcowe

#### § 6.

1. Spółdzielnia może tworzyć odpis aktualizujący na należności określone w art. 35b ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości.
2. Odpisy aktualizujące zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych, kosztów finansowych.

Decyzję o tworzeniu odpisu aktualizującego na należności podejmuje Zarząd Spółdzielni, uwzględniając rzeczywistą sytuację finansową dłużników spółdzielni i przewidywaną skuteczność postępowania egzekucyjnego.

3. Decyzje o uznaniu należności za nieściągalne od poszczególnych dłużników spółdzielni z tytułów, o których mowa w ust. 1, podejmuje Zarząd Spółdzielni. Uznanie należności za nieściągalną jest równoznaczne z jej umorzeniem w ciężar odpisu aktualizującego, o którym mowa w ust. 1, a jeśli wielkość tego odpisu jest niższa od umorzonych

należności, to różnica podlega rozliczeniu w ramach wyniku finansowego spółdzielni na koniec roku.

§ 7.

„Regulamin zasad gospodarki finansowej oraz tworzenia i gospodarowania funduszami w Spółdzielni Mieszkaniowej „Piekary” w Legnicy” zatwierdzono na posiedzeniu Rady Nadzorczej SM „Piekary” uchwałą Nr ...~~77/2011~~.....

Sekretarz  
Rady Nadzorczej



Hanna BOROŃ

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej



Stanisław MADEJ