

# **REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W NOWEM**

## I Podstawy prawne działalności finansowej Spółdzielni.

### § 1

Działalność finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej określona jest w :

1. ustawie z dnia 16 września 1982r. - Prawo spółdzielcze  
( Dz. U. z 1995r. Nr 54 poz. 288 z późniejszymi zmianami ).
2. ustawie z dnia 15 grudnia 2000r. o Spółdzielniach mieszkaniowych  
( Dz. U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami ).
3. ustawie z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości  
( Dz. U. z 1994r. Nr 121 poz. 591 tekst jednolity  
Dz. U. z 2002r. Nr 76 poz. 694 z późniejszymi zmianami ).
4. statucie Spółdzielni Mieszkaniowej.
5. regulaminach wewnętrznych Spółdzielni Mieszkaniowej.
6. ustawie podatkowej.
7. ustawie o ubezpieczeniach społecznych.
8. innych ustawach.

## II Fundusze Spółdzielni Mieszkaniowej.

### § 2

Spółdzielnia tworzy fundusze określone w statucie.  
Są one następujące:

1. Fundusz udziałowy.
2. Fundusz zasobowy.

3. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych z wyodrębnieniem funduszu zaliczkowego wkładów, funduszu wkładów mieszkaniowych, funduszu wkładów budowlanych.
4. Fundusz z aktualizacji aktywów i pasywów.
5. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych z wyodrębnieniem funduszu remontowego na docieplenie budynków mieszkalnych.
6. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.
7. Zmniejszenie funduszy z tytułu umorzenia zasobów mieszkaniowych.
8. Fundusz na spłatę kredytów długoterminowych i odsetek udzielonych na cele budownictwa mieszkaniowego.

### III Gospodarka funduszami i finansowanie działalności Spółdzielni.

#### § 3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego w interesie swoich członków.
2. Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi i pożyczkami do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie rocznych planów ekonomiczno - finansowych opracowanych przez Zarząd Spółdzielni i zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
4. Działalność gospodarcza Spółdzielni obejmuje:
  - 1) gospodarkę zasobami mieszkaniowymi w tym:
    - działalność eksploatacyjną
    - pozostałe przychody i koszty operacyjne
    - przychody i koszty finansowe
    - zyski i straty nadzwyczajne
  - 2) działalność społeczną, oświatową, kulturalną w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi

- 3) działalność inwestycyjną powiększającą mienie Spółdzielni i stanowiące własność odrębną lokali oraz najem i sprzedaż lokali
  - 4) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, wynajem nieruchomości
  - 5) gospodarkę funduszami
  - 6) działalność wykonawstwa własnego na rzecz GZM oraz sprzedaży materiałów i towarów.
5. Spółdzielnia pokrywa swoje koszty osiąganymi przychodami z następujących źródeł:
- opłaty za używanie lokali mieszkalnych
  - opłaty za używanie lokali użytkowych osób posiadających do nich tytuł własnościowego prawa do lokalu użytkowego
  - opłaty za najem lokali użytkowych
  - opłaty za dzierżawę terenów, reklamy, itp.
  - opłaty za wodę i odprowadzanie ścieków
  - opłaty za zużycie gazu
  - opłaty za konserwację domofonów
  - opłaty za wywóz nieczystości
  - opłaty za zużycie energii elektrycznej, c.o. i c.w.
  - opłaty za podatek od nieruchomości, gruntowy i wieczyste użytkowanie gruntów
  - odsetki bankowe, karne, spłacone koszty sądowe i egzekucyjne
  - pomoc budżetowa na pokrycie kosztów działań podjętych na mocy ustaw
  - dochody ze sprzedaży majątku trwałego
  - innych.

#### IV Fundusze

## 1. Fundusz udziałowy

Fundusz udziałowy powstaje z wpłat udziałów przez członków w wysokościach określonych w statucie Spółdzielni i przeznaczony jest na wypłatę zwrotu udziałów po ustaniu członkostwa oraz na pokrycie ewentualnych strat bilansowych Spółdzielni jeżeli środki funduszu zasobowego nie wystarczą na ten cel.

## 2. Fundusz zasobowy.

### 2.1. Fundusz zasobowy tworzy się z tytułu:

- 1) wpłat wpisowego wnoszonych przez członków w wysokościach określonych w statucie Spółdzielni
- 2) umorzenia kredytów na mieszkania lokatorskie
- 3) równowartości przejętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych sfinansowanych ze środków własnych Spółdzielni
- 4) nieodpłatnie otrzymanych zasobów mieszkaniowych
- 5) wartości wynikających z przeszacowania zwiększającego majątek Spółdzielni
- 6) innych źródeł wg decyzji organów samorządowych Spółdzielni
- 7) nadwyżki bilansowej na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia
- 8) nadwyżki przychodów nad kosztami z tytułu zbycia lokali mieszkalnych wolnych w sensie prawnym.

### 2.2. Fundusz zasobowy zmniejsza się o:

- 1) zwrot do PKO BP kwot z tytułu cofnięcia umorzenia kredytów po przekształceniu prawa lokatorskiego do zajmowanego lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności lub na własnościowe prawo
- 2) wartości wynikające z przeszacowania zmniejszającej majątek Spółdzielni
- 3) wartości przekazanych, sprzedanych lub zlikwidowanych środków trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe, w części nie sfinansowanej wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi
- 4) pokrycie straty bilansowej na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia
- 5) pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi nie znajdujące pokrycia w najbliższym czasie w opłatach wg decyzji organów samorządowych Spółdzielni
- 6) zasilenie funduszu remontowego

- 7) kwoty na pokrycie nakładów inwestycyjnych na inwestycje wstrzymane wg decyzji organów samorządowych Spółdzielni
- 8) zakupy środków trwałych niemieszkaniowych wynikające z potrzeb Spółdzielni.
- 9) inne wydatki według decyzji właściwych organów samorządowych Spółdzielni.

### 3. Fundusz wkładów mieszkaniowych i fundusz wkładów budowlanych.

- 3.1. Fundusz wkładów mieszkaniowych i fundusz wkładów budowlanych powstają z wpłat członków, z tytułu wniesienia wkładu mieszkaniowego lub wkładu budowlanego
- 3.2. Wielkość wkładów jakie są zobowiązani wносить członkowie określają odrębne przepisy
- 3.3. Rozliczenia z tytułu wkładów i równowartości spółdzielczego prawa do lokalu są określone w prawie spółdzielczym, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i w statucie Spółdzielni
- 3.4. Do funduszu wkładów budowlanych zaliczony jest także fundusz wkładów lokali użytkowych - garaży ( własnościowe prawo do lokalu użytkowego - garażu ) oraz fundusz wkładów lokali użytkowych ( własnościowe prawo do lokalu użytkowego )
- 3.5. Fundusze wkładów ulegają zmniejszeniu w przypadku:
  - 1) Fundusz wkładów mieszkaniowych:
    - zwrotu zwaloryzowanego wkładu po wygaśnięciu prawa po ustaniu członkostwa
    - przekształcenia prawa do lokalu w prawo odrębnej własności do lokalu
  - 2) Fundusz wkładów budowlanych:
    - zwrotu zwaloryzowanego wkładu po wygaśnięciu prawa własności
    - przekształcenia prawa do lokalu w prawo odrębnej własności do lokalu.

### 4. Fundusz z aktualizacji aktywów i pasywów.

Fundusz aktualizacji aktywów i pasywów służy do ewidencji zwiększeń i zmniejszeń funduszy z tytułu aktualizacji wyceny środków trwałych i ich

umorzeń, waloryzacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz wolnych środków wynikłych z rozliczenia wkładów z członkami i bankiem finansującym.

#### 5. Zmniejszenie funduszy z tytułu umorzenia zasobów mieszkaniowych.

Fundusz służy do ewidencji zmniejszeń funduszy zasadniczych stanowiących równowartość umorzenia środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.

Fundusz obciąża się za bieżące naliczenia oraz nieodpłatne przyjęcie umorzeń zasobów mieszkaniowych i aktualizacji wartości umorzeń, a ponadto zużycie pierwszego wyposażenia w przedmioty małowartościowe pochodzące z finansowania budownictwa mieszkaniowego.

#### 6. Fundusz na spłatę kredytów długoterminowych i odsetek udzielonych na cele budownictwa mieszkaniowego.

Służy do naliczeń spłaty kredytów i odsetek udzielonych na cele budownictwa mieszkaniowego do długoterminowej spłaty w wysokości określonej według obowiązujących przepisów ( Ustawa o pomocy państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych Dz.U. 5/96 poz.32 z późniejszymi zmianami ).

#### 7. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

Podstawę tworzenia i wydatkowania funduszu określa ustawa o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych. Szczegółowe zasady gospodarki funduszem określa odrębny regulamin.

#### 8. Fundusz remontowy.

8.1. Fundusz remontowy obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

8.2. Celem tworzenia funduszu jest zabezpieczenie środków finansowych na utrzymanie zasobów w należyłym stanie technicznym.

8.3. Ewidencja wpływów i wydatków prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

8.4. Nie wykorzystane środki funduszu lub jego przekroczenie przenoszone są na następny rok obrotowy.

8.5. Szczegółowe zasady tworzenia, wydatkowania środków z funduszu remontowego określa odrębny regulamin.

## V Działalność Spółdzielni

### § 5

1. Spółdzielnia zarządza nieruchomościami, których jest właścicielem lub współwłaścicielem.
2. Zarządzanie nieruchomościami w całości nabytymi przez członków właścicieli od Spółdzielni odbywa się na zasadach uregulowanych w ustawie o własności lokali.
3. Koszty działalności Spółdzielni finansuje środkami z wniesionych opłat eksploatacyjnych na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości od członków Spółdzielni, właścicieli, osób zajmujących lokale bez tytułów prawnych, najemców lokali mieszkalnych i użytkowych.
4. Zasady podziału kosztów i ustalania opłat reguluje odrębny regulamin Spółdzielni.
5. Działalność społeczno - wychowawcza może być finansowana przez:
  - a) członków Spółdzielni w ramach opłat eksploatacyjnych
  - b) właścicieli lokali nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych, posiadających wyodrębnioną własność w ramach opłat eksploatacyjnych
  - c) innych dobrowolnych wpłat osób fizycznych i prawnych.

## VI Rozliczenie wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności

### § 6

Na podstawie prowadzonej ewidencji w zakresie kosztów i przychodów Spółdzielnia sporządza:

- wynik z eksploatacji i utrzymania gospodarki zasobami mieszkaniowymi

- wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni.

1. Wynik z eksploatacji i utrzymania gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest różnicą pomiędzy przychodami i kosztami działalności podstawowej ( bez dostawy c.o. i c.w. ), pozostałymi przychodami operacyjnymi, przychodami finansowymi i zyskami nadzwyczajnymi, a kosztami z wyżej wymienionych tytułów dotyczących GZM.

Tak ustalona różnica stanowi niedobór lub nadwyżkę na gospodarce zasobami mieszkaniowymi i przechodzi do rozliczenia na następny rok, zwiększając odpowiednio koszty lub przychody z eksploatacji danej nieruchomości poprzez rozliczenia międzyokresowe kosztów.

2. Rozliczenia wyniku finansowego gospodarki cieplnej ( c.o. i c.w. ) dokonuje się indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali mieszkalnych po upływie okresu rozliczeniowego.

Sposób rozliczenia określa odrębny regulamin Spółdzielni.

3. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni jest różnicą pomiędzy przychodami i kosztami z tej działalności i obejmuje również przychody finansowe, zyski nadzwyczajne, przychody operacyjne oraz koszty z tego tytułu.

Otrzymane przychody z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni pomniejszone o poniesione koszty stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni i stanowią wynik finansowy podlegający opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Podziału nadwyżki bilansowej po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok obrotowy podejmuje Walne Zgromadzenie podejmując stosowną uchwałę.

## VII Inne postanowienia

### § 7

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość według zasad określonych w ustawie z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości.

2. Ewidencja księgowa prowadzona jest wg Zakładowego Planu Kont



zatwierdzonego przez Zarząd Spółdzielni.

3. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie i składane jest właściwym organom.

## § 8

1. Traci moc Regulamin Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowem uchwalony w dniu 28.11.2000r.
2. Tracą moc zasady tworzenia i wykorzystania funduszu na remonty uchwalone w dniu 14.01.1997r. obowiązujące od dnia 01.01.1997r.
3. Tracą moc zasady tworzenia i wykorzystania funduszu na spłatę kredytów i odsetek uchwalone w dniu 14.01.1997r. obowiązujące od dnia 01.01.1997r.
4. Tracą moc zasady tworzenia i wykorzystania funduszu zasobowego uchwalone w dniu 14.01.1997r. obowiązujące od dnia 01.01.1997r.
5. Tracą moc zasady tworzenia i wykorzystania funduszu udziałowego uchwalone w dniu 14.01.1997r. obowiązujące od dnia 01.01.1997r.
6. Tracą moc zasady tworzenia i wykorzystania funduszu wkładów zaliczkowych uchwalone w dniu 14.01.1997r. obowiązujące od dnia 01.01.1997r.
7. Tracą moc zasady tworzenia i wykorzystania funduszu wkładów budowlanych uchwalone w dniu 14.01.1997r. obowiązujące od dnia 01.01.1997r.

## § 9

1. Regulamin podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
2. Niniejszy regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 17.12.2009 uchwałą nr 21/09
3. Regulamin obowiązuje od dnia uchwalenia to jest od dnia 17.12.2009

