

REGULAMIN  
GOSPODARKI FINANSOWEJ W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ "Piaski Nowe"

## I. Podstawy prawne

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 "Prawo Spółdzielcze", z późniejszymi zmianami
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 o spółdzielniach mieszkaniowych
3. Ustawa z dnia 29.09.1994 o rachunkowości, z późniejszymi zmianami
4. Statut spółdzielni mieszkaniowej
5. Regulaminy wewnętrzne
6. Ustawy podatkowe

## II. Przepisy ogólne

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni. /art..67 Prawo Spółdzielcze/
2. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie planów rzeczowo-finansowych zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków. Sprawozdanie wraz z opinią Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej lub biegłego rewidenta wyklada się w lokalu spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia. Każdy członek ma prawo je przejrzeć.
4. Ustalenie podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycie niedoboru następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.
5. Zasady wynagradzania pracowników oraz zarządu ustalają regulaminy wynagrodzeń. Środki na wynagrodzenia określa plan funduszu płac zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
6. Spółdzielnia tworzy Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych na podstawie art.,8 ust.2 ustawy z dnia 4 marca 1994 r.(Dz.U. Z 1996 r. Nr 70 poz.335 z późniejszymi zmianami). Zasady naliczania oraz wykorzystania funduszu określa Regulamin ZFŚS.
7. W sprawach gospodarki Spółdzielni oraz prowadzenia rachunkowości nieuregulowanych w statucie Spółdzielni oraz niniejszym regulaminem obowiązują odpowiednie przepisy.

### **Mieniem spółdzielni są:**

- nieruchomości służące do prowadzenia działalności usługowej, kulturalno-oświatowej administracyjnej i innej zabudowie budynkami i innymi urządzeniami,
- nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków,
- nieruchomości niezabudowane.

**Odrębna własność** (odrębna nieruchomość) stanowi samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu wyodrębniony na rzecz właściciela w budynku na zasadach przeniesienia własności.

- Właściciel nieruchomości odrębnej może być członkiem spółdzielni lub zrezygnować z członkostwa.
- Do odrębnej własności przynależą na zasadzie pomieszczeń przynależnych inne pomieszczenia np. piwnice.
- Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz część budynku lub budynków i urządzenia, które

nie służą wyłącznie do użytku właścicieli.

**Pożytkiem spółdzielni** będą dochody ze stosunku prawnego z nieruchomości, które do niej należą.

**Pożytkiem z nieruchomości** będą dochody ze stosunku prawnego z danej nieruchomości.

### **III. Źródła finansowania gospodarki spółdzielni**

1. Źródłami finansowania gospodarki spółdzielni są środki pochodzące od członków spółdzielni, w tym:
  - posiadających spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu,
  - posiadających odrębną własność do lokalu.
2. Środkami finansowania gospodarki spółdzielni są środki uzyskiwane od właścicieli lokali z odrębnym prawem własności, a nie będących członkami spółdzielni oraz od najemców lokali.
3. Źródłami finansowania poszczególnych rodzajów działalności gospodarczej spółdzielni są:

#### **REMONTY:**

- środki własne:
  - fundusz remontowy

#### **MODERNIZACJA OBIEKTÓW:**

- środki własne:
  - fundusz wkładów budowlanych lub mieszkaniowych,
  - fundusz remontowy
- środki zewnętrzne:
  - środki współwłaścicieli i współużytkowników.

#### **PRZEDSIĘWZIĘCIA GOSPODARCZE I ORGANIZACYJNE SPÓŁDZIELNI:**

- środki własne:
  - fundusz zasobowy

#### **BIEŻĄCA DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI - GZM**

- Środki własne:
  - opłaty członków i najemców

#### **a) Remonty**

- 1) Źródłem finansowania remontów wynikających z zatwierdzonego planu remontowego jest przede wszystkim fundusz remontowy, który może dotyczyć :
  - funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości
  - funduszu remontowego spółdzielni jako całości
- 2) Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości jest finansowany z następujących źródeł:
  - z odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni, od członków posiadających spółdzielcze prawa do lokali oraz najemców lokali,
  - z naliczenia wpłat członków Spółdzielni - właścicieli posiadających odrębną własność lokalową,

- z naliczenia wpłat właścicieli posiadających odrębną własność lokalową a nie będących członkami Spółdzielni - o ile wyrażą na to zgodę.
  - z kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki z funduszu remontowego,
  - z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych,
  - z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek pobieranych od wykonawców robót remontowych,
  - z innych tytułów.
- 3) Kierunki wykorzystania przedmiotowego funduszu wobec możliwości odliczenia wpłat na ten fundusz od podatku dochodowego od osób fizycznych wyznaczać będą przepisy załącznika nr 1 do Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21.12.1996r. w sprawie określenia rodzaju wydatków na remont i modernizację budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego, o które zmniejsza się podatek dochodowy (Dz.U. Nr 74/99 póź. 836) - czyli odpowiadać definicji naprawy głównej i bieżącej.
- 4) Fundusz remontowy mienia spółdzielni tworzony jest:
- z wpłat o których mowa w art. 12 ust.3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, tj. różnicy pomiędzy wartością rynkową prawa odrębnej własności lokalu a wartością zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego, przy przenoszeniu prawa do lokalu we własność odrębną.
  - z wolnych środków z przekształceń mieszkań z lokatorskiego na własnościowe prawo do lokalu.
  - z kwot uzyskanych ze sprzedaży mieszkań przewyższających wartość wkładów budowlanych,
  - z wyniku dodatniego uzyskanego przez Spółdzielnię na pozostałych działalnościach (nadwyżki bilansowej) - przeniesionej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia członków,
  - z kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w mieniu Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki tego funduszu remontowego,
  - z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych,
  - z kwot uzyskanych z tytułu kar umownych za zwłokę w usuwaniu wad i usterek pobieranych od wykonawców robót remontowych.

Ze środków tego funduszu spółdzielnia będzie finansowała całą swoją gospodarkę remontową, która nie powinna być odnoszona do nieruchomości wspólnych.

## **b) Modernizacja obiektów**

- 1) Członkowie spółdzielni obowiązani są uzupełnić wkład budowlany lub mieszkaniowy w przypadku podjęcia przez spółdzielnię modernizacji budynku, a tym samym lokalu.
- 2) Decyzję w zakresie modernizacji obiektów, z uwagi na wartość (koszt) ich przeprowadzenia podejmuje Rada Nadzorcza, w ramach planów gospodarczych spółdzielni, określając źródła sfinansowania.
- 3) Wykonane prace modernizacyjne pokrywane są z wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, a przy modernizacjach nie powodujących zwiększenia wartości obiektu, z funduszu remontowego. Fundusz remontowy danej nieruchomości ze względu na ograniczenie środków może być uzupełniony funduszem remontowym spółdzielni jako całości, w formie dotacji lub pożyczki zwrotnej nie oprocentowanej. Uzupełnieniem

środków na realizację modernizacji obiektów może być też kredyt bankowy za zgodą Walnego Zgromadzenia.

### **Bieżąca działalność spółdzielni**

Bieżąca działalność spółdzielni jest finansowana w oparciu o przepisy ogólnie obowiązujące, w tym określone w ustawie o rachunkowości, ustawie Prawo Spółdzielcze i ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych.

## **IV..Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi**

### **KOSZTY**

1. Podstawą określenia kosztów jest: lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, nieruchomości wspólne, mienie spółdzielni, mienie wyodrębnione (nieruchomość wyodrębniona).
2. Członek spółdzielni posiadający lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do uczestnictwa w kosztach:
  - związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na jego lokal,
  - związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
  - związanych z zobowiązaniami spółdzielni z innych tytułów.
3. Właściciel nieruchomości wyodrębnionej będący członkiem spółdzielni zobowiązany jest uczestniczyć w kosztach związanych z:
  - eksploatacją i utrzymaniem swojego lokalu mieszkalnego,
  - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
4. Właściciel nieruchomości wyodrębnionej nie będący członkiem spółdzielni zobowiązany jest do uczestnictwa w kosztach związanych z:
  - eksploatacją i utrzymaniem swojego lokalu,
  - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na zasadach jak członkowie spółdzielni,
  - eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości mienia spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu.

### **PRZYCHODY**

1. Podstawą przychodów spółdzielni są opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji budynków mieszkalnych, w których lokale stanowią mienie spółdzielni i odrębna własność.
2. Przychodami spółdzielni są:
  - opłaty eksploatacyjne lokali mieszkalnych
  - czynsz najmu lokali mieszkalnych i użytkowych
  - zaliczki właścicieli nieruchomości wyodrębnionych na pokrycie kosztów nieruchomości wspólnych
  - pożytki spółdzielni z nieruchomości
  - zaliczkowe wpłaty na media
  - opłaty za nieczystości stałe (śmieci)

- opłaty za usługi konserwacyjno - remontowe
- pozostałe opłaty wynikające ze Statutu Spółdzielni.

**Do pożytków spółdzielni zalicza się między innymi:.**

- odsetki z lokat bankowych
- wynajem lokali użytkowych, dzierżawa gruntów.

**Do pożytków z nieruchomości zalicza się między innymi:**

- dochody z reklam na ścianach, dachach itp.,
- wynajem pomieszczeń wspólnych
- wynajem dodatkowych piwnic
- dzierżawa terenu wchodzącego w zakres danej nieruchomości.

Pożytki z nieruchomości przeznacza się na pokrycie częściowe kosztów tej nieruchomości.

**V. Koszty i przychody pozostałej działalności**

1. Pozostałymi kosztami spółdzielni są:

koszty operacyjne spółdzielni

- opłaty sądowe i komornicze
- kary i sankcje
- opłaty skarbowe
- opłaty za wpisy do ksiąg wieczystych

koszty finansowe spółdzielni

- zapłacone odsetki dla dostawców za nieterminowe zapłaty faktur
- zapłacone odsetki budżetowe

2. Pozostałymi przychodami spółdzielni są:

przychody operacyjne spółdzielni

- zwrócone koszty sądowe i komornicze

przychody finansowe spółdzielni

- odsetki od lokat terminowych
- odsetki od rachunków bankowych
- darowizny
- środki finansowe uzyskane ze zbycia zbędnych środków trwałych lub materiałów
- pozostałe przychody.

**VI. Wynik na działalności spółdzielni**

Wynik na działalności spółdzielni stanowi:

1) różnicę między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustaloną na dzień bilansowy, która zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym i odnoszona jest na konto rozliczeń międzyokresowych "647" do rozliczenia z członkami. Konto rozliczeń międzyokresowych poszczególnych nieruchomości obejmuje przychody i koszty tych nieruchomości wraz z pożytkami danej nieruchomości wspólnej.

Nadwyżka przychodów nad kosztami, lub kosztów nad przychodami dotyczyć będzie lokali, dla których spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu, odniesione

na konto "647" zostanie wykazana w rachunku zysków i strat w pozycji zmiany stanu produktów w wysokości wynikającej z ewidencji syntetycznej konta "860" - "Wynik Finansowy".

W stosunku do właścicieli odrębnych nieruchomości, którzy w ciągu roku wносить będą zaliczki na pokrycie kosztów nieruchomości wspólnej - należy dokonać rozliczenia po zakończeniu roku bilansowego uwzględniając pożytki z nieruchomości wspólnej.

- 2) Wynik finansowy z pozostałej działalności spółdzielni obejmującej przychody i koszty finansowe, przychody i koszty operacyjne, oraz zyski i straty nadzwyczajne, a także z działalności gospodarczej. Wynik ten stanowi nadwyżkę bilansową w rozumieniu przepisów ustawy "Prawo Spółdzielcze" pozostającą w ewidencji konta "860" do momentu zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

W przypadku, gdy dochód podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym osób prawnych, na koncie "860" należy również zaksięgować podatek dochodowy podlegający zarachowaniu na rzecz urzędu skarbowego.

Podziału nadwyżki bilansowej dokonuje Walne Zgromadzenie Członków według zasad zapisanych w Statucie spółdzielni.

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr 7/2004 z dnia 17-02-2004 Rady Nadzorczej Spółdzielni "Piaski Nowe" i obowiązuje od dnia 17-02-2004