

Załącznik do uchwały RN
Nr ...²⁵.../12/2021
z dnia 20.12.2021r.

Regulamin Gospodarki Finansowej
Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich w Lublinie

Niniejszy regulamin został opracowany w oparciu o:

- Ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 648),
- Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 1208),
- Ustawę z 29 września 1994 r., o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz.217, 2105, 2106) i inne przepisy powiązane,
- Ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 716, 868,1093, 1505, 1642,1873)
- Ustawę z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 2028.)
- Ustawę z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych,
- Ustawę o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1170, z 2021r. poz. 401, 1558, 2192)
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich w Lublinie,
- Przepisy prawne dotyczące opodatkowania osób fizycznych i prawnych,
- Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni,
- Ustawę z dnia 04.03.1994 r. o Zakładowym Funduszu Świadczeń Socjalnych (t.j. Dz.U. z 2021r., poz.746)

Dział I. Postanowienia ogólne

§1

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków.
Działalność Spółdzielni jest finansowana:
 - a) funduszami tworzonymi w Spółdzielni,
 - b) przychodami ze świadczonych usług,
 - c) innymi środkami finansowymi.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§2

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów rzeczowo-finansowych określających:

- cele i zadania rzeczowe,
- źródła finansowani

Uchwalanie tych planów należy do właściwości Rady Nadzorczej.

§3

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Formę i zasady ewidencji księgowej określają (przyjęte przez Zarząd Spółdzielni zasady polityki rachunkowości).
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu i ogłoszeniu według zasad

określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo Spółdzielcze.

3. Wyboru do badania sprawozdania finansowego spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza a z wybranym podmiotem umowę zawiera Zarząd Spółdzielni.
4. Roczne sprawozdanie finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§4

1. Odpisów amortyzacyjnych(umorzeniowych) dokonuje się według stawek określonych przez Zarząd dla poszczególnych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz zasad polityki rachunkowości z uwzględnieniem przepisów powszechnie obowiązujących.
2. Spółdzielcze zasoby mieszkaniowe nie podlegają amortyzacji. Na podstawie art.6 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podlegają umorzeniu w ciężar funduszy, którymi zostały sfinansowane.

§5

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków nieruchomości.

Do pożytków z nieruchomości zalicza się:

- a) dochody z reklam ,
- b) wynajem pomieszczeń wspólnych,
- c) wynajem dodatkowych piwnic,
- d) dzierżawa terenu wchodzącego w zakres danej nieruchomości.

Dział II. Działalność finansowa Spółdzielni

§6

Zarządzanie nieruchomościami przez Spółdzielnię opiera się na samowystarczalności finansowej. Koszty działalności muszą znajdować pokrycie w opłatach pobieranych od użytkowników lokali. Koszty i przychody są odrębnie rozliczane dla każdej nieruchomości.

1. Działalność w zakresie gospodarki majątkiem spółdzielczym regulują umowy między innymi z tytułu:
 - a) najmu lokali użytkowych i garaży,
 - b) dzierżawy gruntów,
 - c) wynajmowania powierzchni pod reklamę,
 - d) wynajmowania miejsc parkingowych.
2. Przychody i koszty z wynajmu są planowane w rocznych planach rzeczowo – finansowych.
3. Stawki opłat i zawieranie umów dla poszczególnych najemców w nieruchomościach ustala Zarząd Spółdzielni.
4. W ewidencji księgowej wyodrębnia się koszty utrzymania mienia oraz koszty ogólne Zarządu i administracji. Koszty Zarządu rozliczane są na działalność inwestycyjną, gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, gospodarkę lokalami użytkowymi i garażami. Koszty ogólne Zarządu rozliczane są zgodnie z polityką rachunkowości.

§7

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

- a) wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkaniowych,
- b) wynik gospodarki mediami,
- c) wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni.

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, która to różnica zwiększa lub zmniejsza odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Wynik ten nie jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni i rozlicza się go poprzez rozliczenia międzyokresowe kosztów.

Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie. Wynik z rozliczenia mediów podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali.

Różnice powstałe pomiędzy pobranymi zaliczkami a rzeczywistymi kosztami zużycia mediów podlegają rozliczeniu z lokatorem, w zależności od tego czy wykazują nadwyżkę opłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami czy nadwyżkę kosztów nad opłatami zaliczkowymi.

Wynik z pozostałej działalności gospodarczej jest różnicą pomiędzy przychodami a kosztami z tej działalności. Otrzymane przychody z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającym opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

§8

Zasady i tryb wnoszenia wkładów zaliczkowanych określają zawarte umowy o budowę lokalu z przyszłymi użytkownikami ubiegającymi się o ustanowienie własności lokalu.

Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie kosztów budowy następuje wg. zasad uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

§9

1. Działalność społeczno-kulturalna jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

- merytorycznego programu tej działalności,
- planów rzeczowo-finansowych.

2. Koszty działalności społeczno-kulturalnej są finansowane z wpłat wnoszonych przez członków oraz innych przychodów.

Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczno – kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności.

Dział III. Fundusze

§10

Spółdzielnia może tworzyć:

1. Fundusz udziałowy,
2. Fundusz zasobowy,
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
4. Fundusz remontowy,
5. Fundusz społeczno-kulturalny,
6. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

§ 11

1. **Fundusz udziałowy** tworzy się z wpłat udziałów przez członków w wysokościach określonych w statucie Spółdzielni.
2. Fundusz udziałowy może ulec pomniejszeniu z tytułu zwrotu udziału byłym członkom w terminie ustalonym w statucie Spółdzielni.

§ 12

1. **Fundusz zasobowy** tworzy się z:

- a) wpłat wpisowego wniesione przez członków do dnia 9 września 2017 r.,
- b) umorzenia kredytów i pożyczek,
- c) nieodpłatnego przyjęcia wartości niematerialnych i prawnych oraz środków trwałych, nie zaliczanych do spółdzielczego zasobu mieszkaniowego,
- d) nadwyżki inwentaryzacyjnej zasobów mieszkaniowych,
- e) z części nadwyżki bilansowej,
- f) dotacji, subwencji, dofinansowania oraz wszelkiego rodzaju dopłat do prowadzonej przez Spółdzielnię działalności statutowej,
- g) dochodów ze zbycia nieruchomości przeznaczonych na finansowanie zakupu terenów budowlanych,
- h) innych źródeł określonych odrębnymi przepisami.

2. **Fundusz zasobowy** ulega zmniejszeniu z tytułu:

- a) pokrycia straty bilansowej, zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia
- b) przekazania własności środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych na rzecz członka Spółdzielni,
- c) spłaty umorzeń kredytu bankowego z tytułu wyodrębnienia mieszkań lokatorskich na własność (pomoc z budżetu państwa),
- d) umorzenie środków trwałych finansowanych funduszem,
- e) zwrot umorzenia kredytu w przypadku przekształcenia prawa do lokalu lub ustanowienia prawa odrębnej własności,
- f) finansowanie budowy lokali stanowiących mienie Spółdzielni,
- g) finansowania inwestycji, w wyniku których powstają budowle, obiekty, urządzenia wspólnego użytku, zagospodarowania terenów (mała architektura, place zabaw itp.)

- służące wspólnie mieszkańcom, niezwiększające wartości środków trwałych,
- h) nieodpłatne przekazanie zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury.
 - i) przeznaczenia wolnych środków na inne fundusze,
 - j) udzielania darowizn przyznanych uchwałą Rady Nadzorczej.
 - k) z innych tytułów wg decyzji właściwych organów Spółdzielni (WZ, RN).

§ 13

1. **Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych** tworzony jest z tytułu:
 - a) wpłaconych wkładów budowlanych i mieszkaniowych,
 - b) należnych lecz nie wniesionych przez członka wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - c) spłaty należnych rat kredytu zaciągniętego na sfinansowanie budowy mieszkań lokatorskich,
 - d) waloryzacji wkładu mieszkaniowego i budowlanego w związku z przekształceniem prawa do lokalu, przekazaniem lokalu do dyspozycji Spółdzielni lub przepisaniem prawa na rzecz innych osób uprawnionych,
 - e) aktualizacji wartości środków trwałych według obowiązujących przepisów,
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych zmniejszany jest z tytułu:
 - a) zwrotu uprzednio przyjętych wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - b) wyniesienia wkładu w związku z przekształceniem prawa do lokalu lub uzyskaniem odrębnej własności,
 - c) umorzenia środków trwałych sfinansowanych funduszem.

§ 14

1. **Fundusz remontowy** składa się z funduszu remontowego nieruchomości i funduszu remontowego mienia Spółdzielni.
2. **Fundusz remontowy nieruchomości** tworzy się z:
 - a) odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i garaży – wysokość tych odpisów ustala Rada Nadzorcza,
 - b) kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - c) wpłat na dofinansowanie remontów,
 - d) z wpłat na fundusz remontowy z pozostałej działalności gospodarczej (lokale użytkowe) po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.
3. **Fundusz remontowy mienia Spółdzielni** tworzy się z:
 - a) odpisów od najmu lokali użytkowych Spółdzielni do wielkości poniesionych nakładów określonych w uchwale Zarządu,
 - b) odszkodowań ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach lokalowych,
 - c) dochodów uzyskanych z likwidacji lub sprzedaży środków trwałych zaliczonych do zasobów lokalowych,
 - d) naliczeń od lokali mieszkalnych,
 - e) z nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
4. Środki na remonty mienia Spółdzielni przeznacza się na pokrycie kosztów i wydatków

dotyczących budynków i ich części, budowli i infrastruktury zaliczanych do mienia wspólnego, nie przeznaczonych do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników lokali.

§ 15

1. **Fundusz społeczno-kulturalny** tworzy się w celu zaspokojenie potrzeb społeczno-kulturalnych mieszkańców Spółdzielni.
2. Źródła finansowania działalności społeczno-kulturalnej:
 - a) wpłaty wnoszone przez członków zgodnie ze Statutem,
 - b) wpłaty od darczyńców,
 - c) wpływy z tytułu częściowo odpłatnych form działalności organizowanej przez Klub Osiedlowy,
 - d) wpływy z odpłatnego korzystania z wyposażenia i pomieszczeń Klubu Osiedlowego,
 - e) środki przyznane z Urzędu Miasta na dofinansowanie imprez o szerszym zasięgu,
 - f) pozostałe przychody,
 - g) z nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Kierunki wydatkowania środków działalności społeczno-wychowawczej:
 - a) organizowanie środowiskowych imprez i akcji służących zaspokojeniu potrzeb członków spółdzielni i ich rodzin,
 - b) koszty zatrudnionych pracowników w Klubie Osiedlowym do prowadzenia tej działalności,
 - c) współdział finansowy w imprezach i wyjazdach krajoznawczo-rekreacyjnych o zasięgu ponad lokalnym,
 - d) nagrody dla zwycięzców organizowanych konkursów,
 - e) zakup sprzętu i wyposażenia.
4. System rozliczeń finansowych i dokumentowania obrotu środków działalności społeczno-kulturalnej:
 - a) podstawą działalności jest roczny program działalności z harmonogramem imprez i wstępnym preliminarzem potrzeb finansowych oraz plan finansowy zatwierdzany przez Radę Nadzorczą,
 - b) szczegółowa ewidencja księgowa prowadzona jest zgodnie z planem kont,
 - c) stawki odpłatności za korzystanie z pomieszczeń klubu Osiedlowego i jego wyposażenia oraz koszty dofinansowania do organizowanych imprez uchwała Zarząd,
 - d) wpływy z odpłatnych form działalności, jak również korzystania z wyposażenia Klubu Osiedlowego są dokumentowane drukami ścisłego zarachowania.
Z organizowanych imprez każdorazowo sporządzane jest rozliczenie przychodów i kosztów wg ustalonego przez Zarząd wzoru. Wynajmowanie pomieszczeń klubu Osiedlowego dokumentowane jest umową o korzystanie z pomieszczeń.
 - e) Bieżącą kontrolę nad przychodami i wydatkami sprawuje Prezes Zarządu.
Raz na kwartał stanowisko d/s analiz dokonuje szczegółowej analizy realizacji planu funduszu po stronie tworzenia i wydatkowania przedstawiając jej wyniki Zarządowi.

§ 16

1. **Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych** tworzony jest z corocznego odpisu podstawowego przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego.

2. Zasady tworzenia i dysponowania środkami Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych ustala Ustawa z dnia 04.03.1994 r. o Zakładowym Funduszu Świadczeń Socjalnych Dz.U. z 1996 r. nr 70 poz. 335 z późniejszymi zmianami oraz Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych.

§ 17

1. Ewidencję finansową funduszu prowadzi się na koncie syntetycznym 850. Przychody po stronie MA, rozchody po stronie WN. Saldo konto MA stanowi stan funduszu.
2. Dla celów analiz i właściwej gospodarki funduszem po stronie przychodów i rozchodów prowadzi się ewidencję analityczną zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni planem kont.

Dział IV. Postanowienia końcowe

§18

1. Niniejszy regulamin został przyjęty uchwałą nr/12/2021 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich z dnia 20.12.2021 roku i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.
2. Z chwilą wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc dotychczasowy Regulamin Gospodarki Finansowej w Spółdzielni Mieszkaniowej im. W.Z. Nałkowskich przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej nr 129/05/2012 z dnia 31.05.2012r

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

Anna Tomińska

Szczepan Kuch