

# REGULAMIN TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZAMI ORAZ ZASAD GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

## Rozdział I Podstawa prawna

### §1.

Działalność finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej określona jest w:

- 1) przepisach powszechnie obowiązującego prawa, w szczególności:
  - a) ustawie z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2018 r., poz. 1285)
  - b) ustawie z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( Dz. U. z 2018 r., poz. 845 z późn. zm.);
  - c) ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r., poz. 395 z późn.zm.);
- 2) Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej
- 3) Regulaminach Spółdzielni Mieszkaniowej.

## Rozdział II Rzeczowy majątek trwały i fundusze Spółdzielni

### §2.

1. Majątek trwały Spółdzielni stanowią:
  - 1) wartości niematerialne i prawne, w tym programy komputerowe,
  - 2) grunty własne,
  - 3) prawa wieczystego użytkowania gruntów,
  - 4) środki trwałe, budynki i budowle.
2. Grunty własne, prawa wieczystego użytkowania gruntów i środki trwałe sfinansowane są funduszem zasobowym, wkładami mieszkaniowymi i wkładami budowlanymi stanowią zasoby mieszkaniowe i podlegają umorzeniu (grunty nie podlegają umorzeniu ani amortyzacji).
3. Pozostałe środki trwałe takie, jak wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe nie sfinansowane w/w funduszami nie stanowią zasobów mieszkaniowych i podlegają amortyzacji.

### §3.

1. Remonty środków trwałych są finansowane z:
  - 1) w przypadku zasobów mieszkaniowych stanowiących lokale mieszkalne i użytkowe własne i obce oraz towarzyszącej im infrastruktury - z odpisów na fundusz remontowy oraz innych źródeł zwiększających fundusz remontowy;
  - 2) w przypadku środków trwałych niestanowiących zasobów mieszkaniowych - obciążają bezpośrednio koszty działalności bieżącej lub są rozliczane w czasie jako rozliczenia międzyokresowe;
  - 3) w przypadku dociepleń ścian budynków i stropodachów może być finansowane funduszem remontowym pochodzącym z odpisów lub innych źródeł w przypadku, gdy w opinii rzeczoznawcy budowlanego docieplenie stanowi remont budynku. Finansowanie pochodzi z funduszu remontowego i rozliczane jest z odpisów danej nieruchomości.

4) w przypadku zakwalifikowania przez rzeczoznawcę robót dociepleniowych jako modernizacja, nakłady te zwiększają wartość budynku i są finansowane z funduszu zasobowego wolnych środków, funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz środków wpłaconych przez użytkowników lokali posiadających własność odrębną lokali w danej nieruchomości (budynku).

5) modernizacja zasobów powiększa wartość środków trwałych i jest finansowana z funduszu wkładów mieszkaniowych, budowlanych i funduszu zasobowego obrotowego przeznaczonego na fundusz zasobowy w środkach trwałych.

#### **§4.**

Spółdzielnia może tworzyć i gospodarować następującymi funduszami:

- 1) udziałowym,
- 2) zasobowym,
- 3) zaliczkowym (z lat ubiegłych),
- 4) wkładów mieszkaniowych (mieszkania lokatorskie),
- 5) wkładów budowlanych (mieszkania własnościowe),
- 6) umorzeń zasobów mieszkaniowych (zmniejszenie funduszy),
- 7) remontowym,
- 8) celowym.

### **Rozdział III**

#### **Gospodarka funduszami i finansowanie działalności Spółdzielni**

#### **§5.**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni.
2. Działalność statutowa Spółdzielni może obejmować:
  - 1) gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
  - 2) gospodarkę ciepłą,
  - 3) rozliczenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) działalność inwestycyjną powiększająca mienie spółdzielni i stanowiące własność odrębną lokali oraz najem i sprzedaż lokali,
  - 5) budownictwo mieszkaniowe lokatorskie,
  - 6) działalność gospodarczą wykonywaną przez własną grupę remontowo-konserwacyjną, transportu, innych usług oraz sprzedaży materiałów i towarów - Spółdzielnia pokrywa swoje koszty osiąganymi przychodami na zasadzie działalności bezwynikowej. Nadwyżki z całokształtu przychodów nad kosztami i odwrotnie przechodzą jako rozliczenia międzyokresowe na następny rok.

#### **§6.**

Działalność spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi oraz pożyczkami do wysokości nieprzekraczającej najwyższą sumę zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć w danym roku, określonej przez Walne Zgromadzenie.

#### **§7.**

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie planów gospodarczo - finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

## §8.

Zadania inwestycyjne realizowane przez Spółdzielnie powyżej kwoty 50.000,00 zł – wymagają zgody Rady Nadzorczej.

### Rozdział IV

#### Fundusze

## §9.

### Fundusz udziałowy

1. Zwiększenie funduszu udziałowego, tworzy się z tytułu:

- 1) wpłat udziałów członkowskich,
- 2) odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej,
- 3) innych źródeł określonych w przepisach.

2. Zmniejszenie funduszu udziałowego następuje poprzez zwrot udziałów po ustaniu członkostwa. Udziały nie podlegają waloryzacji.

## §10.

### Fundusz zasobowy

1. Fundusz zasobowy, finansujący środki trwałe (zasoby):

1) zwiększenie funduszu następuje poprzez:

- a) umorzenia kredytów na mieszkania lokatorskie (K.FM),
- b) przeznaczenie na ten cel funduszu zasobowego obrotowego,
- c) wpływy z nieodpłatnie otrzymanych zasobów mieszkaniowych i mieszkań zakładowych,
- d) przeceny środków trwałych,
- e) wyksięgowanie umorzeń mieszkań sfinansowanych funduszem, przeniesionych z praw lokatorskich na własność odrębną, przy księgowaniu umorzeń bieżących na tym funduszu.

2) Zmniejszenie funduszu następuje poprzez:

- a) nieodpłatne przekazanie zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia,
- b) zwrot do PKO BP kwot z tytułu cofnięcia kredytów po przekształceniu prawa lokatorskiego na własnościowe na mieszkańca w budynku położonym na obcym gruncie lub uzyskania mieszkania wolnego w sensie prawnym po zwolnieniu przez członka posiadającego prawo lokatorskie
- c) odpis umorzenia zasobów mieszkaniowych sfinansowanych umorzonymi kredytami, dotacjami lub otrzymane nieodpłatnie;
- d) wyksięgowanie wartości początkowej lokalu mieszkalnego sfinansowanego funduszem zasobowym w związku z przeniesieniem praw lokatorskich na własność odrębną.

2. Fundusz zasobowy, finansujący środki obrotowe (wolne środki)

1) zwiększenie funduszu, następuje z tytułu:

- a) różnicy kwot uzyskanych z ustanowienia własności odrębnej lokalu wyłączonej poprzedniemu użytkownikowi a wyższą kwotą, otrzymaną wg wartości przetargowej od następnej osoby,
- b) wpłat z tytułu zbycia prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego uprzednio sfinansowanego środkami własnymi Spółdzielni,
- c) nadwyżki na całościach działalności lub z podziału zysku,
- d) wpłat wkładu budowlanego z tytułu wartości obiektów przekazanych do adaptacji na lokale mieszkalne lub użytkowe (strych, korytarze, podcienia, komórki itp.), uprzednio sfinansowane funduszem zasobowym,
- e) innych wpływów środków obrotowych według decyzji organów samorządowych Spółdzielni

- f) zbycia lokalu na ustanowienie własności odrębnej lokalu uprzednio sfinansowanych funduszem zasobowym,
  - g) różnicy z tytułu wygaśnięcia praw własnościowych wypłaconych nakładów budowlanych według wartości rynkowej a otrzymaną kwotą od następczej osoby w wyższej kwocie przetargowej.
- 2) Zmniejszenie funduszu następuje z tytułu:
- a) zasilania funduszu remontowego,
  - b) pokrycia niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi nie znajdujące pokrycia w najbliższym czasie w opłatach eksploatacyjnych,
  - c) pokrycia nakładów inwestycyjnych na inwestycje wstrzymane zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia,
  - d) pokrycia strat bilansowych na innej działalności gospodarczej określonej w statucie zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,
  - e) innych wydatków według decyzji właściwych organów samorządowych Spółdzielni.

## **§11.**

### **Fundusz wkładów mieszkaniowych**

1. Zwiększenie funduszu tworzy się z tytułu:

- 1) wpłat wkładów przez członków na mieszkania finansowane z KFM,
- 2) waloryzacji wkładów w wyniku przeceny zasobów mieszkaniowych,
- 3) waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokali,
- 4) wyksięgowania umorzeń przy przeniesieniu praw na własność odrębną w przypadku księgowania-umorzeń bieżących w ciężar tego funduszu,
- 5) mieszkań lokatorskich,
- 6) wartości wykonanych robót adaptacyjnych, powiększających powierzchnię mieszkań na prawach lokatorskich.

2. Zmniejszenie funduszu następuje poprzez:

- 1) umorzenie wartości funduszu na skutek zużycia budynku (jeżeli nie ustalono w ZPK ewidencji umorzeń na wspólnym koncie umorzenie zasobów),
- 2) nieodpłatne przekazanie infrastruktury przy budynkach sfinansowanych wkładami mieszkaniowymi,
- 3) wypłatę zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokali wg wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa,
- 4) przeznaczenie wkładu mieszkaniowego na wkład budowlany w związku z przekształceniem prawa lokatorskiego na własnościowe lokalu w budynku położonym na obcym gruncie do 31.12.2010 r,
- 5) przeznaczenie wkładu na zmniejszenie wartości zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa lokatorskiego na własność odrębną lokali,
- 6) przeznaczenie części wkładu na sfinansowanie mienia spółdzielni po przeniesieniu praw na odrębną własność lokali.

## **§12.**

### **Fundusz wkładów budowlanych (mieszkania własnościowe)**

1. Zwiększenie funduszu tworzy się z tytułu:

- 1) wniesienia własnej pracy lub wykonania we własnym zakresie adaptacji lokali mieszkalnych lub użytkowych z części pomieszczeń ogólnych;
- 2) waloryzacji wkładu budowlanego z tytułu przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych;
- 3) waloryzacji wkładów budowlanych w związku z wygaśnięciem prawa do lokalu (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni);
- 4) przeniesienia dotychczas posiadanego wkładu mieszkaniowego na wkład budowlany w związku

z przekształceniem prawa lokatorskiego na własnościowe lokali w budynku położonym na obcym gruncie do 31.12.2010 r.;

- 5) wyksięgowania umorzeń przy przeznaczeniu na własność odrębną lokali w przypadku ewidencjonowania umorzeń w ciężar tego funduszu.

2. Zmniejszenie funduszu następuje wskutek:

- 1) umorzenia funduszu na skutek zużycia budynku (w przypadku gdy umorzenia bieżące mieszkań nie są księgowane na wspólnym koncie zmniejszenie funduszy z tytułu umorzeń);
- 2) wypłaty zwaloryzowanych wkładów wg wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa w związku z wygaśnięciem praw własnościowych;
- 3) nieodpłatnego przekazania infrastruktury przy budynkach sfinansowanych wkładami budowlanymi;
- 4) przeniesienia domów jednorodzinnych i mieszkań własnościowych na własność odrębną lokali;
- 5) przeznaczenia na fundusz zasobowy infrastruktury sfinansowanej funduszem wkładów budowlanych po przeniesieniu lokali na własność odrębną.

### §13.

#### Fundusz remontowy

1. Fundusz remontowy jest przeznaczony na remonty zasobów własnych spółdzielni i obcych zarządzanych przez spółdzielnię. Odpis obejmuje lokale mieszkalne, użytkowe oraz infrastrukturę mieszkaniową.
2. Ewidencja funduszu remontowego prowadzona jest jako:
  - 1) fundusz na poszczególne nieruchomości lub budynki;
  - 2) fundusz na wspólne przedsięwzięcia.
3. Fundusz remontowy nie może być wykorzystywany na roboty konserwacyjno-przeładowe, ani na remonty środków trwałych nie mieszkaniowych.
4. Fundusz remontowy tworzony jest z:
  - 1) odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi odrębnie na lokale mieszkalne i użytkowe - wysokość odpisów jest ustalana w planie finansowo-ekonomicznym za dany rok przy uwzględnieniu potrzeb remontowych i możliwości obciążeń użytkowników lokali
  - 2) przeznaczenia wolnych funduszy obrotowych zasobowych i różnicy waloryzacji wkładów na fundusze wspólne wg decyzji właściwych organów samorządowych;
  - 3) nadwyżki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na fundusze danych nieruchomości lub na fundusze wspólnych przedsięwzięć;
  - 4) kwot odszkodowania w przypadku pokrycia kosztów szkód z funduszu remontowego;
  - 5) kwot uzyskanych od wykonawców robót na pokrycie nakładów na usunięcie wad i usterek przez spółdzielnię we własnym zakresie;
  - 6) odsetki bankowe z tytułu gromadzenia wolnych środków na odrębnym koncie bankowym funduszu remontowego;
  - 7) umorzenia pożyczek i bonifikaty na roboty termorenowacyjne;
  - 8) kwot otrzymanych z zewnątrz na pokrycie kosztów wspólnych przedsięwzięć remontowych.
5. Fundusz remontowy wykorzystywany jest na:
  - 1) remonty zasobów mieszkaniowych, obciążające poszczególne nieruchomości bądź budynki w układzie rzeczowym;
  - 2) remonty zasobów ogólnego przeznaczenia (infrastruktura) z funduszy wspólnych w układzie rzeczowym;
  - 3) nakłady na docieplenie ścian i stropodachów budynków pod warunkiem uzyskania odpowiedniej opinii rzeczoznawcy budowlanego, iż roboty te nie są modernizacją.

6. Kwoty nakładów na remonty wykonywane siłami własnymi grupy remontowej ustalane są wewnętrznymi rozliczeniami robót lub zestawieniami na obciążenie poszczególnych nieruchomości w wysokości roboczogodzin zatwierdzonych na dany rok plus zużycie materiałów. Różnica między kwotami obciążeń w/w zasad a kosztami rzeczywistymi utrzymania grup remontowych jest rozliczana okresowo (kwartalnie) na obciążenie lub na zmniejszenie tych obciążeń z funduszu remontowego.

#### **§14.**

#### **Fundusz wkładów zaliczkowych**

1. Zwiększenie funduszu tworzy się z tytułu:

1) wpłat zaliczek przez przyszłych użytkowników lokali mieszkalnych lub użytkowych.

2. Zmniejszenie funduszu następuje wskutek:

1) przeznaczenia zaliczek na wkład mieszkaniowy, po rozliczeniu budowy,

2) zwrotu zaliczek niewykorzystanych na budowę lokali (w kwocie nominalnej, bez waloryzacji),

3) przeniesienia na pokrycie kosztów budowy.

#### **§15.**

#### **Fundusz celowy**

1. Rada Nadzorcza może w drodze pisemnej uchwały utworzyć fundusz celowy – w szczególności w związku z potrzebami remontowymi danych nieruchomości. Utworzenie funduszu celowego następuje w sytuacji, gdy środki pochodzące z odpisów na fundusz remontowy, o którym mowa w § 13, nie wystarczają na sfinansowanie celowych remontów lub modernizacji budynków należących do zasobów Spółdzielni.

2. Rada Nadzorcza określa, w drodze uchwały:

1) wysokość odpisu na remontowy fundusz celowy,

2) termin naliczania odpisu,

3) nieruchomości, dla których tworzy się fundusz celowy,

4) nazwę zadania realizowanego w ramach remontowego funduszu celowego.

3. Środki zgromadzone na funduszu celowym są wykorzystywane wyłącznie na zadania zatwierdzone przez Radę Nadzorczą w uchwale tworzącą przedmiotowy fundusz.

4. Po zadania, realizowanego ze środków finansowanych zgromadzonych na funduszu celowym, Rada Nadzorcza otrzymuje informację o sposobie i przebiegu realizacji zadania, w szczególności realizację finansową zdania.

5. Niewykorzystane środki zgromadzone na funduszu celowym zasilają fundusz remontowy, o którym mowa w § 13.

### **Rozdział V**

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

#### **§ 16.**

1. Zgodnie ze Statutem Spółdzielni prowadzi działalność w zakresie:

1) inwestycji mieszkaniowych;

2) eksploatacji lokali mieszkalnych i użytkowych własnych i obcych;

3) gospodarki mediami;

4) działalności grup remontowo –konserwacyjnych;

5) działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej;

6) kotłowni własnych;

7) innych.

2. Koszty i przychody eksploatacji są prowadzone są w odniesieniu do danej nieruchomości. Jednostką kalkulacyjną jest: zł/m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Wynik - nadwyżka lub niedobór przechodzi na rok następny.
3. Koszty dostawy mediów są rozliczane:
  - 1) woda zimna - wg liczników,
  - 2) energia c.o. - wg podzielników kosztów na dzień rozliczeń poprzez porównanie sprzedaży zaliczkowej z kosztami rzeczywistymi.
  - 3) Wywóz nieczystości stałych - wg ilości osób zamieszkałych. Wynik przechodzi do rozliczenia na rok następny.
  - 4) Dla lokali użytkowych w najmie obciążenia użytkowników wynikają z umów indywidualnych.
4. Wynik związany z działalnością grup remontowych – w przypadku nadwyżki zmniejsza koszty remontów, w przypadku niedoborów - powiększa koszty remontów.
5. Koszty ogólne komórek Zarządu rozliczane są na poszczególne rodzaje działalności wg struktury sprzedaży planowanej w ciągu roku i rzeczywistej na koniec roku.
6. Na wynik całokształtu działalności Spółdzielni składają się:
  - 1) koszty i przychody operacyjne, w tym
  - 2) pozostałe koszty i przychody operacyjne,
  - 3) koszty i przychody finansowe,
  - 4) straty i zyski nadzwyczajne.
7. Wyniki z całokształtu działalności stanowiące nadwyżkę lub niedobór przychodów w stosunku do kosztów przechodzą do rozliczenia na rok następny poprzez „rozliczenia międzyokresowe kosztów”.
8. Klasyfikacja nadwyżek i niedoborów do celów podatku dochodowego od osób prawnych jest dokonywana na podstawie ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem urzędowych wyjaśnień Ministerstwa Finansów i Izby Skarbowych. Należny podatek dochodowy obciąża nadwyżki gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku pod datą 31 grudnia.
9. Podatek dochodowy od osób prawnych z wyniku na „innej działalności gospodarczej” obciąża zysk na tej działalności w danym roku pod datą 31 grudnia poprzez konto „rozliczenie wyniku”.

## **Rozdział VI**

### **Działalność inwestycyjna Spółdzielni**

#### **§ 17.**

1. Działalność inwestycyjna Spółdzielni obejmuje:
  - 1) nakłady na inwestycje mieszkaniowe prawa lokatorskiego z Krajowego Funduszu Mieszkaniowego,
  - 2) nakłady na inwestycje budowy lokali mieszkalnych i użytkowych wraz z infrastrukturą dla ustanowienia własności odrębnej ze środków przyszłych użytkowników,
  - 3) nakłady na inwestycje lokali mieszkalnych i użytkowych z przeznaczeniem na sprzedaż i najem
  - 4) inwestycje budowlane na potrzeby własne administracyjno –biurowe.
2. Nakłady na inwestycje obejmują koszty przygotowania dokumentacji, robót budowlano-montażowych i obsługi inwestorskiej własnej i obcej.
3. Koszty obsługi inwestorskiej własnej stanowią wyodrębnioną komórkę obsługi inwestorskiej wraz z narzutem kosztów ogólnych komórek funkcjonalnych Zarządu.

## **Rozdział VII**

### **Rachunkowość Spółdzielni**

## § 18.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość według zasad określonych w przepisach ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 395 z późn. zm.).
2. Ewidencja księgowa jest prowadzona według Zakładowego Planu Kont zatwierdzonego przez Zarząd Spółdzielni.
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu przez Radę Nadzorczą - zgodnie w art. 46 § 1 pkt 2a ustawy Prawo spółdzielcze.
4. Sprawozdanie finansowe podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie na podstawie przepisów art. 38 § 1 pkt 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1285) łącznie z zatwierdzeniem wyniku:
  - 1) na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi i z nią związanymi:
    - a) pozostałymi kosztami i przychodami operacyjnymi;
    - b) kosztami i przychodami finansowymi;
    - c) stratami i zyskami nadzwyczajnymi.
5. Wyniki te stanowiące nadwyżkę lub niedobór przechodzą do rozliczenia na rok następny, jako rozliczenie międzyokresowe kosztów lub przychodów na podstawie przepisów art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.), po potrąceniu należnego podatku dochodowego od osób prawnych na koncie rozliczeń międzyokresowych.
6. Wyniki na „innej działalności gospodarczej”, określonej w statucie zgodnie z art. 1 ust. 6 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 845 z późn. zm.). Wynik tej działalności stanowiący stratę lub zysk bilansowy podlega podziałowi na podstawie przepisów art. 75, 76, 77 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1285), po potrąceniu należnego podatku dochodowego od osób prawnych z zysku.

## Rozdział VII Postanowienia końcowe

### § 19.

Regulamin podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.

### § 20.

Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2019 roku.

Regulamin został zatwierdzony Uchwałą Nr 39/2018 z dnia 19 grudnia 2018 roku Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Głubczycach.

**Rada Nadzorcza**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej**

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
Joanna Mróz

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
Jarosław Idziak