

# REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

## „WYŻYNY”

### Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze – tekst jednolity - Dz.U. z 2016r., poz. 21,
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych – tekst jednolity - Dz.U. z 2013r., poz.1222 z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości – tekst jednolity - Dz.U. z 2013r., poz. 330 z późniejszymi zmianami,
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych – tekst jednolity – Dz.U. z 2014r., poz. 851 z późniejszymi zmianami,
- Statut Spółdzielni,
- Ustawa z dnia 14 czerwca 2007r. o Zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz niektórych innych ustaw – Dz. U. z 2007r. nr 125 poz. 873 z późniejszymi zmianami.

### Postanowienia ogólne

#### § 1

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa Wyżyny prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni, na podstawie rocznych planów gospodarczo finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą, zgodnie z postanowieniami ww. przepisów oraz w myśl obowiązującego porządku prawnego. Działalność Spółdzielni jest finansowana z:
  - funduszy tworzonych w Spółdzielni,
  - przychodów ze świadczonych usług,
  - innych środków finansowych.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie w częściach. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych wymaga zgody Rady Nadzorczej.
3. Okresowo wolne środki finansowe Spółdzielnia może lokować w:
  - lokatach terminowych i obligacjach Skarbu Państwa,oraz po uzgodnieniu z Radą Nadzorczą
  - papierach wartościowych,
  - innych instrumentach finansowych.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczo-finansowych określających:
  - cele i zadania rzeczowe,
  - wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
  - źródła finansowania nakładów.Określenie szczegółowych zasad i trybu opracowywania projektów planów oraz uchwalanie tych planów należy do właściwości Rady Nadzorczej.
5. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określają Podstawowe zasady polityki rachunkowości SM „Wyżyny”, zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.

6. 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.  
Roczne sprawozdanie finansowe łącznie z opinią Biegłego Rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w częściach, na którym ma być rozpatrywane oraz udostępnia na stronie internetowej Spółdzielni, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.
7. Ustalenie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w częściach.
8. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych przepisami powszechnie obowiązującymi.
9. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się dla poszczególnych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, z określeniem stawek według przepisów powszechnie obowiązujących.
10. Środki trwałe należące do grup rodzajowych takich jak budynki, urządzenia techniczne i dźwigi, zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych, finansowanych funduszem wkładów mieszkaniowych, budowlanych, zasobów mieszkaniowych oraz zasobowym, podlegają wyłącznie umorzeniu, które pomniejsza odpowiednio fundusze finansujące wartość tych środków trwałych.
11. Prawo wieczystego użytkowania gruntów podlega umorzeniu w powiązaniu z funduszem zasobowym, w wysokości 1,5% rocznie.
12. Środki trwałe nie zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz wartości niematerialne i prawne, podlegają amortyzacji, której dokonuje się na podstawie planu amortyzacji, określającego stawki i kwoty rocznych odpisów, dla poszczególnych środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych.
13. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:
  - budynki mieszkalne, lokale w budynkach mieszkalnych,
  - budynki niemieszkalne (pawilony wolnostojące), lokale w budynkach niemieszkalnych,
  - obiekty infrastruktury technicznej tj. dojazdy, chodniki, parkingi, ogrodzenia, place zabaw, boiska, śmietniki, tarasy, które są funkcyjnie związane z użytkowaniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
  - grunty i prawo wieczystego użytkowania.
14. Koszty remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych są finansowane środkami funduszu remontowego.
15. Koszty określonych przez Radę Nadzorczą modernizacji budynków, budowli i urządzeń technicznych zaliczanych do zasobów Spółdzielni, przypadające na lokale:
  - na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu są finansowane uzupełniającym wpłatami członków na wkłady mieszkaniowe lub budowlane,
  - stanowiące odrębną własność są finansowane uzupełniającymi wpłatami właścicieli lokali położonych w modernizowanych budynkach,
  - wynajmowane oraz zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni są finansowane z funduszu remontowego mienia Spółdzielni.Warunki i zasady uzupełniania wkładów określa Rada Nadzorcza.
16. Środki na inwestycje, które mają służyć potrzebom własnym Spółdzielni, pochodzą z funduszu zasobowego Spółdzielni i są określane przez Radę Nadzorczą.

17. Spółdzielnia samodzielnie gospodaruje wielkością środków na wynagrodzenia (płace podstawowe, dodatki, premie, nagrody, itp.) stosownie do potrzeb swej działalności, w ramach limitów przewidzianych w rocznym planie gospodarczo-finansowym.

Zasady wynagradzania określa zakładowy układ zbiorowy pracy, ustanawiany według zasad i w trybie określonym przepisami Kodeksu pracy.

18. Prawo do pożytków z majątku wspólnego przysługuje każdemu członkowi Spółdzielni.

19. Prawo do pożytków z nieruchomości wspólnej przysługuje właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej. Pożytki należne właścicielom lokali w danej nieruchomości przeznacza się na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz utrzymanie tych lokali.

## Działalność Spółdzielni

### § 2

1. Spółdzielnia SM Wyżyny prowadzi działalność i ewidencję księgową, w zakresie:

- a) gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- b) działalności społecznej, wychowawczej, kulturalnej,
- c) działalności inwestycyjnej,
- d) pozostałej działalności ( najem, dzierżawa, pozostała działalność operacyjna i finansowa).

2. Spółdzielnia generuje wyniki:

- na nieruchomościach podstawowych, do przeniesienia na rok następny, jako zmianę stanu produktów,
- na mediach, do rozliczenia w roku następnym, jako zmianę stanu produktów,
- na pozostałej działalności Spółdzielni, jako zysk netto, o którego podziale decyduje Walne Zgromadzenie w częściach.

3. Działalności prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków w § 2 ust. 1. a) i c) są rozliczane z członkami według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.

4. W ewidencji nie wyodrębnia się kosztów Zarządu Spółdzielni.

5. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z :

- obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
- struktury organizacyjnej Spółdzielni , uchwalonej przez Radę Nadzorczą,
- planów gospodarczo-finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- zasad rozliczania przychodów i kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

Wymiar opłat za używanie lokali oraz rozliczenia kosztów gospodarki są dokonywane w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi. Jeśli jednak w ciągu roku następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów, w porównaniu do wcześniej zakładanych, to dokonywana jest korekta planu rzeczowo-finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

Opłaty pobierane od członków mogą być niższe od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, jeżeli Rada Nadzorczą w planie gospodarczo finansowym przeznaczy na ten cel część pożytków z majątku wspólnego Spółdzielni i innych jej działalności, jednakże dotyczy to tylko składnika opłaty eksploatacja.

Dostarczanie do lokali energii cieplnej, wodnej, elektrycznej i gazowej prowadzone jest z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

- ustawy Prawo energetyczne,

- planów gospodarczo-finansowych Spółdzielni,
- zasad rozliczania kosztów dostawy energii do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali.

Wymiar opłat i rozliczenia kosztów energii dokonywane są w okresach rocznych jw.

Rozliczenia finansowego dokonuje się indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali po upływie okresu rozliczeniowego, w terminie 6 miesięcy.

Jeśli rzeczywiste koszty dostawy energii do lokalu są niższe od pobranych opłat, Spółdzielnia zwraca nadpłatę użytkownikowi lokalu.

Jeśli rzeczywiste koszty dostawy energii do lokalu są wyższe od pobranych opłat, użytkownik lokalu obowiązany jest wpłacić różnicę do Spółdzielni.

Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi na koniec roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym, zgodnie z § 2 ust. 2.

6. Działalność społeczna, wychowawcza i kulturalna jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

- merytorycznego programu tej działalności zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą,
- planów gospodarczo-finansowych.

Koszty działalności wychowawczej, kulturalnej i społecznej finansowane są środkami pozyskiwanymi z zewnątrz, jak np. sfinansowanie imprez przez samorząd terytorialny, przychodami własnymi z opłat indywidualnych, środkami z wynajmu pomieszczeń w NOK, środkami od właścicieli nie będących członkami na podstawie zawartych umów, innymi.

Wynik działalności społeczno wychowawczej i kulturalnej zawiera się w wyniku z pozostałej działalności Spółdzielni.

7. Działalność inwestycyjną Spółdzielnia może prowadzić z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

- zasad organizacyjno – finansowych poszczególnych przedsięwzięć, uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
- planów rzeczowo-finansowych inwestycji,
- zezwolenia na budowę uzyskanego zgodnie z przepisami Prawa budowlanego,
- zasad rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali, uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
- zawartych przez Spółdzielnię umów o budowę lokali.

Zasady organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć powinny rozstrzygać m.in.:

- czyje potrzeby lokalowe i w jakiej kolejności mają być zaspokajane w ramach przedsięwzięcia,
- jakie tytuły prawne mają być ustanawiane dla lokali planowanych do wybudowania,
- dopuszczalność angażowania środków własnych Spółdzielni oraz zaciągania przez nią kredytów na finansowanie kosztów danego przedsięwzięcia,
- zasady organizacji obsługi inwestycyjnej,
- zasady doboru partnerów Spółdzielni niezbędnych dla przygotowania i realizacji inwestycji.

Angażowanie środków własnych Spółdzielni na finansowanie kosztów inwestycji niezwiązanych z lokalami, które mają służyć potrzebom własnym Spółdzielni, jest możliwe, na podstawie decyzji Rady Nadzorczej określającej warunki finansowania.

Poniesione przez Spółdzielnię nakłady na inwestycje zaniechane rozlicza się jako wynik finansowy Spółdzielni.

8. Pozostała działalność Spółdzielni obejmuje:
- koszty i przychody dotyczące lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych w najmie,
  - koszty i przychody z tytułu dzierżawy terenów Spółdzielni,
  - koszty i przychody reklam wolnostojących,
  - pozostałe koszty i przychody operacyjne,
  - koszty i przychody finansowe,
  - przychody z tytułu zarządzania nieruchomościami nie stanowiącymi własności Spółdzielni,
  - inne.

## Fundusze

### § 3

1. W SM „Wyżyny” występują fundusze:

- udziałowy,
- zasobowy,
- wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- fundusz zaliczek budowlanych,
- remontowy,
- świadczeń socjalnych,
- fundusz celowy.

Możliwe jest tworzenie innych funduszy, jeśli przewidują to przepisy ustawowe lub Statut Spółdzielni.

2. Fundusz udziałowy powstaje z wpłat udziałów członkowskich.

Dopuszcza się wykorzystanie środków funduszu udziałowego na finansowanie bieżącej działalności Spółdzielni, na podstawie decyzji Rady Nadzorczej. Fundusz może być zmniejszany o zwroty udziałów w nominale, z tytułu pokrycia strat bilansowych Spółdzielni. Udziały nie podlegają waloryzacji.

Wysokość udziału określa Statut Spółdzielni.

Fundusz udziałowy jest funduszem podstawowym Spółdzielni.

3. Na fundusz zasobowy składają się:

- fundusz zasobowy w środkach obrotowych,
- fundusz zasobowy w środkach trwałych.

4. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych powstaje z:

- wpłat wpisowego wnoszonych przez członków,
- nadwyżek bilansowych Spółdzielni określonych przez Walne Zgromadzenie w częściach,
- kwot waloryzacji środków trwałych zlikwidowanych lub sprzedanych przez Spółdzielnię,
- równowartości przejętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych – sfinansowanych ze środków własnych Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
- pozostałych przychodów.

Wysokość wpisowego określa Statut Spółdzielni.

5. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych pomniejsza się o:

- przeniesienie skutków rewaluacji środków trwałych sprzedanych lub zlikwidowanych przez Spółdzielnię,
- straty bilansowe Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia w częściach,
- finansowanie inwestycji w wyniku których powstają urządzenia wspólnego użytku, np. place zabaw,
- finansowanie modernizacji lokali, budynków i budowli własnych Spółdzielni,

- inne.

Wolne środki funduszu zasobowego w środkach obrotowych wykorzystywane są na zaspokojenie zapotrzebowania Spółdzielni na środki obrotowe.

6. Fundusz zasobowy w środkach trwałych tworzony jest z:
  - umorzeń kredytów bankowych,
  - równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych mieszkaniowych, sfinansowanych ze środków własnych Spółdzielni lub otrzymanych nieodpłatnie.
7. Fundusz zasobowy w środkach trwałych pomniejsza się o:
  - przeniesienie lokalu własnego w prawo odrębnej własności,
  - umorzenie środków trwałych lokali własnych nie podlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
  - równowartość środków trwałych własnych przekazanych nieodpłatnie.
8. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:
  - wpłat gotówkowych wnoszonych przez członków na poczet wkładów mieszkaniowych wymaganych dla ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
  - należnych lecz nie wniesionych wkładów mieszkaniowych z tytułu spłat ratalnych (kredyty),
  - uzupełnień wkładów z tytułu modernizacji budynku,
  - waloryzacji wkładów,
  - aktualizacji wartości środków trwałych,
  - nakładów rzeczowych lub równowartości pracy zaliczanych członkom na poczet wymaganych wkładów mieszkaniowych.
9. Fundusz wkładów mieszkaniowych zmniejsza się z tytułu:
  - zwrotu wkładów mieszkaniowych,
  - przeniesienia lokalu w odrębną własność,
  - aktualizacji wartości środków trwałych,
  - umorzenia wkładów i zwiększenia umorzenia w związku z aktualizacją ich wyceny,
  - zaliczenia wkładu na poczet wymagalnych zobowiązań,
  - przeniesienia wkładu mieszkaniowego na wkład budowlany.
10. Fundusz wkładów budowlanych tworzony jest z:
  - wpłat gotówkowych wniesionych na poczet wkładów budowlanych wymaganych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
  - środki funduszu zasobowego w środkach trwałych, lokali przenoszonych na zasady własnościowego prawa do lokalu,
  - zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego przenoszonego w związku z przekształceniem prawa do lokalu,
  - uzupełnień wkładów z tytułu modernizacji budynku,
  - waloryzacji wkładów budowlanych,
  - aktualizacji wartości środków trwałych,
  - należnych lecz nie wniesionych wkładów budowlanych z tytułu spłat ratalnych (kredyty).
11. Fundusz wkładów budowlanych zmniejsza się z tytułu:
  - zwrotu wkładów budowlanych,
  - zaliczenia wkładu na poczet wymagalnych zobowiązań,
  - przeniesienia lokali w odrębną własność,
  - umorzenia wkładów i zwiększenia umorzenia w związku z aktualizacją ich wyceny,
  - uznania skutków zmniejszenia wartości lokali w wyniku zmniejszenia ich wartości rynkowej,
  - aktualizacji wartości środków trwałych.

12. Fundusz wkładów zaliczkowych tworzony jest z:
  - wpłat zaliczek przez przyszłych użytkowników lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, w okresie budowy na odrębną własność lub w celu ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego.
13. Fundusz wkładów zaliczkowych zmniejsza się z tytułu:
  - zwrotu zaliczek nie wykorzystanych na budowę lokalu – w kwocie nominalnej,
  - przeniesienia zaliczek na pokrycie kosztów budowy, lokali stanowiących odrębną własność lub spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego.
14. Wielkość wymaganych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, jakie są zobowiązani wnosić członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów określa ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych.
15. Środki funduszy wkładów mieszkaniowych i budowlanych mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie kosztów budowy, bądź modernizacji lokali członków, którzy je wnieśli.

Jeżeli wnoszone przez członków wpłaty na poczet wymaganych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych przewyższają bieżąco ponoszone przez Spółdzielnię koszty inwestycji, możliwe jest wykorzystanie tych nadwyżek jako lokat terminowych w banku. Oprocentowanie od tych lokat zasila przychody finansowe Spółdzielni.
16. Fundusz remontowy - zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego określa Regulamin przyjęty przez Radę Nadzorczą.
17. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych - zasady tworzenia i dysponowania środkami Zakładowego funduszu świadczeń socjalnych określa wewnętrzny regulamin, opracowany przez Zarząd Spółdzielni, w porozumieniu ze Związkami Zawodowymi.
18. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze nie obciążające kosztów jej działania, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, określającej szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania nimi.

## **Postanowienia końcowe**

### § 4

1. Spółdzielnia może tworzyć rezerwy na zobowiązania zgodnie z art. 35d ustawy o rachunkowości.

Nie tworzy się rezerw na świadczenia pracownicze.  
Decyzje o tworzeniu rezerw na zobowiązania podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
2. Spółdzielnia dokonuje odpisów aktualizujących wartość należności zgodnie z art. 35b ustawy o rachunkowości, jeśli należności te powstały z tytułu:
  - 1) umowy najmu lokalu użytkowego,
  - 2) umowy o dostawę i usługi,
  - 3) należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne przewyższające wartość wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
  - 4) inne, określone przez Zarząd Spółdzielni.

Decyzje o tworzeniu odpisów aktualizujących wartość należności podejmuje Zarząd Spółdzielni, uwzględniając rzeczywistą sytuację finansową dłużników i przewidywaną skuteczność postępowania egzekucyjnego.
3. Decyzje o uznaniu za nieściągalne od poszczególnych dłużników należności Spółdzielni z tytułów, o których mowa w § 4 ust. 2, podejmuje Zarząd Spółdzielni i informuje Radę Nadzorczą na następnym posiedzeniu. Należności nieściągalne odpisuje się w pozostałe koszty operacyjne.
4. Uznanie za nieściągalne należności Spółdzielni od członków z tytułów związanych ze spółdzielczym prawem do lokalu (wymagany wkład, opłaty za

użytkowanie lokalu) stanowi podstawę do zastosowania przez Radę Nadzorczą w stosunku do danego członka, sankcji przewidzianych w Statucie Spółdzielni.

Jeśli wskutek zastosowania tych sankcji ustanie spółdzielcze prawo do lokalu, to należność Spółdzielni powinna być potrącona z kwoty wkładu związanego z lokalem do którego powstało to prawo, a jeśli kwota wkładu (równowartość prawa do lokalu) jest niższa od należności Spółdzielni, to różnica podlega rozliczeniu w ramach wyniku bilansowego na koniec roku.

5. Rada Nadzorcza zgodnie z § 27 ust. 1 pkt 4 i ust. 5 Statutu Spółdzielni, na wniosek Zarządu ustala cennik oraz rodzaje opłat za czynności administracyjne wykonywane przez pracowników Spółdzielni.

## § 5

Niniejszy Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Wyżyny” uchwałą nr 12 z dnia 18.02.2016 r. i obowiązuje od dnia podjęcia uchwały.