

# **Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” im. Jana Kochanowskiego w Radomiu**

## **I. Podstawa prawna**

1. Ustawa z 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. nr 1596 z późn. zm.).
2. Ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1222 z późn. zm.).
3. Ustawa z 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 1036 z późn. zm.).
4. Ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. nr 80 poz. 903 z późn. zm. ).
5. Ustawa o rachunkowości z 29.09.1994 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz. 395 z późn. zm.).
6. Statut Spółdzielni.
7. Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni.

## **II. Postanowienia ogólne**

### § 1

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku gospodarczego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni (art. 67 Prawo Spółdzielcze) oraz zgodnie z polityką rachunkowości Spółdzielni  
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 nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

### § 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczo – finansowych określających:
  - a) cele i zadania rzeczowe,
  - b) wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
  - c) źródła finansowania nakładów.
2. Określenie szczegółowych zasad i trybu opracowania projektów planów oraz uchwalenie tych planów należy do właściwości Rady Nadzorczej.

### § 3

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe na zasadach określonych w Ustawie o rachunkowości. Sposób ewidencji księgowej określa przyjęta przez Zarząd Spółdzielni Zakładowa Polityka Rachunkowości.
2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych Ustawą o rachunkowości oraz Ustawą Prawo Spółdzielcze.
3. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.
4. Roczne sprawozdanie finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta (jeżeli było przez niego badane), oraz sprawozdanie z działalności Spółdzielni wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane i zatwierdzone, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznanie się z nim.
5. Sprawozdanie finansowe zatwierdza Walne Zgromadzenie.
6. Walne Zgromadzenie dokonuje podziału nadwyżki bilansowej lub ustala sposób pokrycie straty bilansowej.
7. Strata bilansowa Spółdzielni pokrywana jest z funduszu zasobowego i udziałowego (środki finansowe zgromadzone na dzień 09.09.2017 r.) oraz innych funduszy własnych Spółdzielni, według kolejności ustalonej w Statucie Spółdzielni (§ 144).

### § 4

1. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:
  - a) budynki mieszkalne, lokale w budynkach mieszkalnych,
  - b) dźwigi w budynkach mieszkalnych,
  - c) garaże,
  - d) obiekty infrastruktury technicznej tj. dojazdy, chodniki, parkingi, ogrodzenia, place zabaw, które są funkcjonalnie związane z użytkowaniem budynków mieszkalnych,
  - e) grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntu.
2. Obiekty wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych sfinansowane zostały ze środków zaciągniętych na ten cel kredytu umorzonego i obciążającego członków Spółdzielni oraz wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Kredyt umorzony tworzy między innymi fundusz zasobowy w środkach trwałych.
3. W myśl art. 16 c pkt. 1 i 2 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, spółdzielcze zasoby mieszkaniowe nie podlegają amortyzacji. Natomiast na podstawie art. 6 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podlegają umorzeniu w ciężar funduszy, którymi zostały sfinansowane.

### § 5

Koszty włączonych do obowiązków Spółdzielni remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych są finansowane środkami funduszu remontowego.

### § 6

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Prawo do pożytków z nieruchomości wspólnej przysługuje właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej. Jeżeli w danej nieruchomości nie

ma właściciele lokali wyodrębnionych to prawo do pożytków mają członkowie i właściciele ze spółdzielczym prawem do lokalu stosownie do powierzchni użytkowej lokalu. Pożytki należne właścicielom lokali w danej nieruchomości przeznacza się na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz utrzymania tych lokali.

## § 7

Działalność operacyjna i finansowa (w rozumieniu określonym art.42 Ustawy o rachunkowości) jest ewidencjonowana i rozliczana w podziale na działalności (gospodarka zasobami mieszkaniowymi, pozostała działalność gospodarcza), z którymi wiąże się poszczególne operacje. Wynik działalności operacyjnej i finansowej rozlicza się jako wynik finansowy Spółdzielni.

## § 8

Spółdzielnia samodzielnie gospodaruje wielkością środków na wynagrodzenia stosownie do potrzeb swej działalności w ramach limitów przewidzianych w planach gospodarczo - finansowych. Regulamin wynagradzania ustala Zarząd uwzględniając postanowienia Kodeksu Pracy i innych powszechnie obowiązujących uregulowań prawnych w tym zakresie.

### **III. Działalność Spółdzielni**

## § 9

1. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie ze Statutem w zakresie:
  - a) inwestycji mieszkaniowych i niemieszkaniowych,
  - b) gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - c) działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - d) pozostałej działalności gospodarczej.

## § 10

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
  - a) obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
  - b) struktury organizacyjnej Spółdzielni zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą,
  - c) planów rzeczowo – finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - d) zasad rozliczania gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali, garaży, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest finansowana z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali. Opłaty te winny pokrywać koszty związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu.
3. Wymiar opłat za używanie lokali oraz rozliczanie kosztów gospodarki są dokonywane w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi. Jeżeli 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.
4. Opłaty pobierane od członków mogą być niższe od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, jeżeli Rada Nadzorcza w planie gospodarczo - finansowym przeznaczy na ten cel część pożytków z majątku wspólnego Spółdzielni i innych jej działalności. Jednakże dotyczy to tylko składnika opłaty eksploatacyjnej.

5. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi na koniec roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

#### § 11

1. Na pozostałą działalność gospodarczą Spółdzielni składają się:
  - a) przychody i koszty z eksploatacji lokali użytkowych,
  - b) przychody i koszty z najmu lokali użytkowych,
  - c) przychody z najmu powierzchni wspólnej nieruchomości,
  - d) przychody z dzierżaw terenów,
  - e) przychody z reklam,
  - f) działalność społeczna, oświatowa i kulturalna,
  - g) przychody i koszty finansowe,
  - h) pozostałe przychody i koszty operacyjne.

### **IV. Fundusze Spółdzielni**

#### § 12

Spółdzielnia tworzy fundusze:

1. Zasobowy.
2. Wkładów mieszkaniowych.
3. Wkładów budowlanych.
4. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

#### § 13

Zasady tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni określają stosowne regulaminy zatwierdzone uchwałą Rady Nadzorczej.

### **V. Zasady ustalania wyniku finansowego**

#### § 14

1. Spółdzielnia na podstawie prowadzonej ewidencji sporządza:
  - a) wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w oparciu o zapis art.6 ust.1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i art. 17 ust.1 pkt.44 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych;
  - b) wynik gospodarki mediami (energia cieplna, woda i odprowadzanie ścieków, gaz, wywóz nieczystości);
  - c) wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni (do ustalenia dochodu do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem art.17 ust.1 pkt 44 uopodp).
2. Ustalony powyższy wynik dzieli się na:
  - a) Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, który prezentowany jest w bilansie po stronie aktywów lub pasywów jako rozliczenia międzyokresowe. Wynik ten zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym w stosunku do lokali dla których Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości.
  - b) Wynik finansowy na pozostałej działalności prezentowany jest w rachunku zysków i strat jako zysk (strata) netto, a w bilansie występuje jako zysk (strata) netto w kapitale własnym.

## **VI. Uregulowania w zakresie należności**

### § 15

1. Nie dokonuje się odpisów aktualizujących należności posiadające zabezpieczenie tj. należności w opłatach do wysokości wkładu mieszkaniowego liczonego wg średniej ceny rynkowej uzyskanej w drodze przetargu na lokale mieszkalne w Spółdzielni w danym roku obrachunkowym.
2. Odpisy aktualizujące tworzy się na należności w opłatach za lokale użytkowe w najmie lub inne należności nie mające zabezpieczenia, po uprzedniej analizie prawdopodobieństwa ich ściągальności.
3. Decyzję o uznaniu za nieściągalne należności od poszczególnych dłużników Spółdzielni, podejmuje Zarząd na wniosek Głównego Księgowego. Należności nieściągalne, zgodnie z art. 35 b Ustawy z 29.09.1994 r. o rachunkowości odpisuje się w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych.

## **VIII. Postanowienia końcowe**

### § 16

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Nr 33/2019 z dnia 13.06.2019 r. Rady Nadzorczej Spółdzielni i obowiązuje od dnia jej podjęcia.
2. Traci moc Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Południe” w Radomiu zatwierdzony uchwałą nr 8/2012 Rady Nadzorczej z 01.02.2012 r.