

# **REGULAMIN**

**TWORZENIA I GOSPODARKI FUNDUSZAMI**

**ORAZ ZASAD GOSPODARKI FINANSOWEJ**

**W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**LW „PRZYSZŁOŚĆ” W KROŚNIEWICACH**

# **I. PODSTAWA PRAWNA**

## **§ 1**

Podstawą opracowania niniejszego regulaminu jest:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze ( t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 275);
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( t.j. Dz. u. z 2018r. poz. 845);
3. Ustawa z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych ( t.j. Dz. U. z 2018r., poz.1036 z późn. zm.;
4. Ustawa z dnia 29.09.1994r. o rachunkowości ( t.j. Dz. U. 2019r. poz. 351 ze zmianami);
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej LW „Przyszłość” w Krośniewicach zwany dalej Statutem.

# **II. GOSPODARKA FUNDUSZAMI I FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.**

## **§ 2**

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego, przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.

## **§ 3**

Działalność Spółdzielni Finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi lub pożyczkami z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej i dotacjami z funduszy unijnych.

## **§ 4**

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów szczegółowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą i mieszczących się w ramowych kierunkach działania uchwalonych przez Walne Zgromadzenie.

## § 5

### **RODZAJE FUNDUSZY**

Funduszami tworzonymi w Spółdzielni są:

**A. Fundusze własne:**

1. Fundusz udziałowy,
2. Fundusz zasobowy,
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych,
4. Fundusz wkładów budowlanych.

**B. Fundusze celowe:**

1. Fundusz remontowy,
2. Fundusz zaliczek na wkłady budowlane,
3. Inne fundusze celowe.

## § 6

### **Fundusz udziałowy**

1. Fundusz udziałowy został utworzony z wpłat udziałów członkowskich dokonywanych do dnia 08.09.2017r.
2. Fundusz udziałowy jest przeznaczony na wpłaty udziałów osobom, których członkostwo w Spółdzielni ustało i pokrycie strat finansowych Spółdzielni w części przekraczającej fundusz zasobowy.

## § 7

### **Fundusz zasobowy**

1. Fundusz zasobowy tworzy się z następujących tytułów:
  - a) wpisowego – wnoszonego przez członków do dnia 08 września 2017r.,
  - b) równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych sfinansowanych innymi funduszami,
  - c) wartości wynikających z przeszacowania zwiększającego majątek Spółdzielni,
  - d) umorzenie zasobów z tytułu przeniesienia praw spółdzielczych na własność odrębną lub zbycia lokali wolnych,
  - e) nadwyżki bilansowej w wysokości określonej przez Walne Zgromadzenie,
  - f) innych źródeł określonych odrębnymi przepisami.
2. Fundusz zasobowy zmniejsza się o następujące tytuły:
  - a) umorzenie środków trwałych niepodlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
  - b) zdjęcie z ewidencji zasobów mieszkaniowych z tytułu przeniesienia praw spółdzielczych na odrębną własność lokali lub zbycia lokali wolnych,
  - c) wartości wynikające z przeszacowania zmniejszającego majątek Spółdzielni,

- d) pokrycie straty bilansowej,
- e) inne określone odrębnymi przepisami.

## **§ 8**

### **Fundusz wkładów mieszkaniowych**

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z;
  - a) wpłat wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków Spółdzielni,
  - b) waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokali.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu;
  - a) wypłaty zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokali według wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa,
  - b) przeniesienia wkładu mieszkaniowego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych w wyniku wyodrębnienia lokalu i przeniesienia prawa własności.

## **§ 9**

### **Fundusz remontowy**

1. Fundusz remontowy tworzy się zgodnie z art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r.
2. Odpisy na fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Spółdzielnia ewidencjonuje wydatki i odpisy na remonty na wydzielonym koncie księgowym z podziałem na poszczególne nieruchomości.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i wydatkowania środków funduszu remontowego określone są w Regulaminie tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośniewicach.

## **III. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI.**

## **§ 10**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność wg. Statutu:
  - a) inwestycje mieszkaniowe;
  - b) eksploatacja lokali mieszkalnych i użytkowych własnych i obcych;
  - c) gospodarka mediami;
  - d) grupy remontowo – konserwacyjne;
  - e) działalność społeczną, oświatową i kulturalną;
  - f) kotłownie własne;
  - g) inne.

2. Koszty i przychody eksploatacji są prowadzone wg. nieruchomości. Jednostką kalkulacyjną jest powierzchnia lokali zł/m<sup>2</sup> pu. Wynik: nadwyżka lub niedobór przechodzi na rok następny.
3. Koszty dostawy mediów są rozliczane:
  - 1) woda zimna wg. liczników;
  - 2) woda ciepła wg. liczników;
  - 3) energia c.o. budynków rozliczana wg. wskazań ciepłomierza tj. ilość GJ x cena 1 GJ, a energia c.o. lokalu to koszt ogrzewania budynku podzielony przez całkowitą powierzchnię użytkową i pomnożony przez powierzchnię użytkową danego lokalu
  - 4) wywóz nieczystości stałych wg. ilości osób zamieszkałych .
4. Wynik na działalności grup remontowych : nadwyżka zmniejsza koszty remontów; niedobór powiększa koszty remontów.
5. Koszty ogólne komórek Zarządu rozliczane są na poszczególne rodzaje działalności wg. struktury sprzedaży rzeczywistej 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 „ bez księgowania w roku następnym. Klasyfikacja nadwyżek i niedoborów do celów podatku dochodowego od osób prawnych jest dokonywana na podstawie ustawy z 15.02.1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem urzędowych wyjaśnień Ministerstwa Finansów i Izby Skarbowych. Należy podatek dochodowy obciąża nadwyżki gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku pod datą 31 grudnia.

## § 11

### **Gospodarka zasobami mieszkaniowymi ( dalej GZM )**

1. Rozliczenie kosztów i przychodów GZM wynika z porównania kosztów z dochodami rocznymi. Różnica w myśl postanowień art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
2. Rozliczenie kosztów i przychodów GZM prowadzi się oddzielnie dla poszczególnych nieruchomości.
3. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów i przychodów GZM określone są w Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości ( gospodarki zasobami mieszkaniowymi ) i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Krośniewicach.

## § 12

### **Działalność inwestycyjna**

Działalność inwestycyjna w Spółdzielni w Spółdzielni obejmuje:

- 1) Nakłady na budownictwo mieszkaniowe rozliczane wg. zasad określonych w przepisach prawnych w sprawie finansowania budownictwa,
- 2) Nakłady na inwestycje niemieszkalne finansowane z własnych środków pochodzących z odpisów amortyzacyjnych i innych wolnych środków.

## **IV. STRATY I ZYSKI NADZWYCZAJNE, WYNIK FINANSOWY.**

### § 13

1. Strata bilansowa z działalności gospodarczej pokrywana jest w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z innych funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:
  - 1) z funduszu udziałowego
  - 2) z funduszu remontowego
2. Zysk bilansowy uzyskany z działalności gospodarczej podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia i może być przeznaczony na:
  - a) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającymi członków - w części dotyczącej pożytków z mienia Spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej,
  - b) fundusz zasobowy.

## **V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.**

### § 14

1. Spółdzielnia prowadzi ewidencję księgową i sporządza roczne sprawozdanie finansowe według zasad określonych w ustawie o rachunkowości.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze ( t.j. z dnia 07.06.2018r., Dz. U. z 2018r. poz. 1285), sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

## § 15

1. Niniejszy regulamin został uchwalony w dniu ..... *13.05.2020r.* Uchwałą nr ..... *3/2020* ..... przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej LW „Przyszłość” w Krośniewicach.
2. Z dniem określonym w ust. 1 traci moc Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami oraz gospodarki finansowej w Spółdzielni Mieszkaniowej LW „Przyszłość” w Krośniewicach w brzmieniu przyjętym Uchwałą nr ..... *21/2008* ..... Rady Nadzorczej z dnia ..... *26.11.2008r.* .....

**SEKRETARZ RN**

**SEKRETARZ**  
Rady Nadzorczej

*Marian Pszczoliński*

**PRZEWODNICZĄCY RN**

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Nadzorczej

*Jakub Krygier*