

**R e g u l a m i n**  
**gospodarki finansowej**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej Chrobry w Nakle n. Not. os. Chrobrego 16**

Regulamin opracowano na podstawie:

- Ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jedn. Dz. U. z 2016r, poz. 21 z późn. zm.),
- Ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2013r, poz. 1222 z późn. zm.),
- Ustawa z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (tekst jedn. Dz. U. z 2016r, poz. 1047 z późn. zm.),
- Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej Chrobry.

**I. Postanowienia ogólne.**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni. Działalność Spółdzielni jest finansowana:
  - funduszami własnymi Spółdzielni,
  - wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi członków,
  - przychodami ze świadczonych usług,
  - innymi środkami finansowymi.Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów rzeczowo - finansowych opracowanych samodzielnie określających:
  - cele i zadania rzeczowe,
  - wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
  - źródła finansowania nakładów.Określenie szczegółowych zasad i tryb opracowywania projektów planów oraz uchwalanie tych planów należy do właściwości Rady Nadzorczej.

3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość oraz sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
4. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.  
Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni łącznie z opinią biegłego rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia.
5. Ustalenie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
6. Prawo do pożytków z majątku wspólnego Spółdzielni i jej działalności przysługuje każdemu członkowi Spółdzielni. Zasady rozliczania tych pożytków na członków oraz sposób ich wykorzystania określa Walne Zgromadzenie.
7. Działalność operacyjna i finansowa (w rozumieniu określonym art. 42 ustawy o rachunkowości) jest ewidencjonowana i rozliczana na działalność związaną z gospodarką zasobami mieszkaniowymi. Wynik działalności operacyjnej i finansowej związany z zasobami mieszkaniowymi zwiększa koszty lub przychody tej gospodarki.
8. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych przepisami powszechnie obowiązującymi.
9. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się na podstawie planu amortyzacji, określającego stawki i kwoty rocznych odpisów dla poszczególnych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych.  
Odpisy amortyzacyjne od środków trwałych, niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych, przeznacza się na spłatę kredytów inwestycyjnych związanych z tymi środkami trwałymi, ich modernizację oraz zakup nowych środków trwałych.

Wolne środki inwestycyjne mogą być czasowo przeznaczone na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej.

10. Koszty remontów środków trwałych - z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych - obciążają koszty działalności, której środki te służą. Koszty remontów o wysokiej kapitałochłonności mogą być rozliczane w czasie jako rozliczenia międzyokresowe, na podstawie decyzji Rady Nadzorczej.
11. Koszty remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.  
Koszty modernizacji budynków, budowli i urządzeń technicznych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych przypadające na lokale:
  - na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu są finansowane uzupełniającymi 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 środkami finansowymi funduszu zasobowego Spółdzielni.
12. Zasady wynagradzania pracowników ustala Zarząd Spółdzielni, uwzględniając Kodeks Pracy, przepisy o wynagrodzeniach oraz postanowienia Regulaminu Wynagradzania Pracowników Spółdzielni w ramach środków uchwalanych w planach rzeczowo-finansowych.

## **II. Działalność gospodarcza Spółdzielni.**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:
  - a) inwestycji mieszkaniowych
  - b) gospodarki zasobami mieszkaniowymi
  - c) gospodarki cieplnej
2. Działalności wymienione w ust.1 prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków są rozliczane z członkami według kosztów rzeczywiście poniesionych

przez Spółdzielnię za wyjątkiem gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części dotyczącej :

- a) najmu lokali użytkowych
- b) najmu pomieszczeń piwnicznych
- c) najmu terenów na działalność gospodarczą

Zysk osiągnięty z tej działalności po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowi nadwyżkę bilansową, która podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

3. W ewidencji i rozliczeniach wyodrębnia się koszty zarządu i administracji ogólnej. Podziału na koszty zarządu i administracji ogólnej na poszczególne rodzaje działalności dokonuje Rada Nadzorcza uchwalając plan rzeczowo - finansowy Spółdzielni.
  
4. Inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni są prowadzone z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
  - z zasad organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć, uchwalonych przez Walne Zgromadzenie,
  - 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 statutowo uprawniony organ Spółdzielni,
  - zawartych przez Spółdzielnię umów o budowie lokali.Zasady organizacyjno-finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych powinny rozstrzygać m.in.:
  - czyje potrzeby lokalowe i w jakiej kolejności mają być zaspakajane w ramach przedsięwzięcia,
  - jakie tytuły prawne mają być ustanawiane do 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 przedsięwzięcia.

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

Angażowanie środków własnych Spółdzielni w finansowanie inwestycji mieszkaniowych może nastąpić jedynie na podstawie decyzji organu uchwalającego plan rzeczowo - finansowy. Spółdzielnia może z upoważnienia przyszłych użytkowników lokali, które mają być wybudowane, zaciągnąć kredyt na finansowanie inwestycji mieszkaniowych, jeśli upoważnienie to będzie złożone w formie pisemnej i będzie zawierać zobowiązanie się przyszłego użytkownika lokalu do spłacenia tego kredytu wraz z odsetkami i w terminach wynikających z umowy kredytowej.

Kredyt zaciągany przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji mieszkaniowych nie może przekraczać najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

Zasady i tryb wnoszenia środków własnych przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów budowy, a także zasady rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali (kosztu budowy), określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

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 rzeczowo-finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, uchwalonych przez statutowo uprawniony organ Spółdzielni.

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 wymiar opłat za używanie lokali.

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

Opłaty pobierane od użytkowników lokali mieszkalnych mogą być niższe od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, jeżeli Spółdzielnia uzyska dotację budżetową lub zapewni inne środki na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali jest roczny plan rzeczowo - finansowy.

Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu. Zasady i tryb wynajmu lokali użytkowych określony jest w Statucie Spółdzielni. Szczegółowe zasady kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

6. Zasady rozliczania kosztów ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **III. Fundusze.**

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
  - a) udziałowy,
  - b) zasobowy,
  - c) wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - d) wkładów zaliczkowych,
  - e) rezerw z aktualizacji środków trwałych,
  - f) na spłatę kredytów długoterminowych,
  - g) remontowy,
  - h) inwestycyjny,
  - i) płac,
  - j) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
  - k) inne fundusze własne przewidziane w odrębnych przepisach oraz w Statucie.
2. Fundusz udziałowy powstaje z wpłat udziałów członkowskich, odpisów na udziały członkowskie z podziału nadwyżki bilansowej i innych źródeł określonych w przepisach. Fundusz udziałowy stanowi zabezpieczenie na pokrycie ewentualnych strat bilansowych Spółdzielni.

3. Fundusz zasobowy powstaje z :

- a) wpłat wpisowego wnoszonego przez członków
- b) przedawnionych lub umorzonych zobowiązań Spółdzielni
- c) równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych sfinansowanych ze środków własnych Spółdzielni lub otrzymanych nieodpłatnie.
- d) równowartości spłaconych kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na inwestycje mieszkaniowe ( z wyjątkiem kwot przypadających na lokale zajmowane na warunkach własnościowych)
- e) odpisów amortyzacyjnych środków trwałych niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych
- f) wpłat nadwyżki bilansowej
- g) innych przychodów

Środki funduszu zasobowego są przeznaczone na zaspokojenie potrzeb Spółdzielni w zakresie finansowania środków obrotowych oraz na pokrycie strat bilansowych.

Fundusz zasobowy zmniejsza się o umorzenie wartości środków trwałych (z wyjątkiem umorzenia przypadającego na lokale zajmowane na warunkach własnościowych), a także o nie umorzoną wartość środków trwałych przekazanych nieodpłatnie innemu podmiotowi.

4. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych powstaje z wpłat gotówkowych wnoszonych przez członków na poczet wkładów mieszkaniowych lub budowlanych wymaganych dla ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu,

Wielkość wymaganych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, jakie są zobowiązani wnosić członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów, określają odrębne przepisy.

Środki funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych są gromadzone na odrębnym rachunku bankowym. Środki te mogą być wykorzystywane jedynie na finansowanie kosztów budowy lokali dla członków, którzy je wnieśli.

5. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzy się z :

- a) odpisów, które obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, stanowiącymi mienie Spółdzielni, wysokość tych odpisów ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni,

- b) kwot potrąconych wykonawcom robót budowlano - montażowych z tytułu wad i usterek
- c) uzyskanych przez Spółdzielnię odszkodowań ubezpieczeniowych z tytułu szkód w zasobach mieszkaniowych
- d) innych źródeł (spłat kredytów, zyski z najmu lokali itp.)

Środki funduszu są przeznaczone na finansowanie zaliczonych do obowiązków Spółdzielni remontów zasobów mieszkaniowych (budynków oraz budowli i urządzeń technicznych związanych z budynkami).

Środki funduszu remontowego są gromadzone na rachunku bankowym.

- 6. Spółdzielnia tworzy zakładowy fundusz świadczeń socjalnych na zasadach określonych odrębnymi przepisami.

#### IV. Postanowienia końcowe.

- 1. W sprawach nie ujętych w niniejszym regulaminie mają zastosowanie postanowienia Prawa Spółdzielczego, Statutu i innych regulaminów obowiązujących Spółdzielnię.
- 2. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 34/2005 z dnia 12.09.2005r i obowiązuje od daty podjęcia uchwały.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
*Dariusz Chrościcki*

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
*Władysław Kwadrans*