

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „NA SKARPIE”  
W TORUNIU**

**R E G U L A M I N  
GOSPODARKI FINANSOWEJ**

**ZATWIERDZONY UCHWAŁĄ  
RADY NADZORCZEJ SM „NA SKARPIE”  
Nr 55/2010 z dnia 31.08.2010r.**

# **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

## **§ 1**

Podstawą prawną jest:

1. Ustawa z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa z 29 września 1994r. o rachunkowości (z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych.
4. Ustawa z dnia 26 lipca 1991r. o podatku dochodowym od osób fizycznych.
5. Ustawa z 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług oraz podatku akcyzowym (z późniejszymi zmianami).
6. Ustawa z 29 sierpnia 1997r. - ordynacja podatkowa (z późniejszymi zmianami).
7. Ustawa z 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (z późniejszymi zmianami).
8. Ustawa z 4 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (z późniejszymi zmianami).
9. Ustawa budżetowa.
10. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „NA SKARPIE”.

## **§ 2**

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

Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które uzupełnione mogą być kredytami bankowymi i innymi środkami finansowymi.

## **§ 3**

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w Ustawie o rachunkowości. Sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## **§ 4**

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczo - finansowych na rok kalendarzowy uchwalanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

## **§ 5**

Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlegają badaniu przez biegłego rewidenta i są ogłaszane zgodnie z postanowieniami Ustawy o rachunkowości. Uchwałę w zakresie przyjęcia zweryfikowanego przez biegłego rewidenta sprawozdania finansowego podejmuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.

## **§ 6**

Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

## **§ 7**

Zatwierdzenie rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni oraz sprawozdań finansowych dokonuje Walne Zgromadzenie.

## **§ 8**

Walne Zgromadzenie oznacza najwyższą sumę zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć.

Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu i wymaga pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.

## **§ 9**

Na podstawie prowadzonej ewidencji w zakresie kosztów i przychodów Spółdzielnia sporządza:

- wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkaniowych,
- wynik gospodarki mediami,
- wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni.

## **§ 10**

Różnica pomiędzy kosztami a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.

## **§ 11**

Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie. Wynik z rozliczenia mediami podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali.

## **§ 12**

Wynik z pozostałej działalności gospodarczej jest różnicą pomiędzy przychodami i kosztami z tej działalności

Na wynik z pozostałej działalności gospodarczej składa się również:

- wynik z pozostałej działalności operacyjnej,
- wynik z działalności finansowej.

## **§ 13**

Zysk netto z pozostałej działalności gospodarczej podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

Strata netto z pozostałej działalności gospodarczej pokrywana jest na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia z funduszu zasobowego, a w części go przekraczającej z innych funduszy własnych.

## **II. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI**

### **§ 14**

Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:

1. inwestycji mieszkaniowych,
2. gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
3. pozostałej działalności gospodarczej,
4. działalności społecznej i oświatowo - kulturalnej.

### **§ 15**

Rodzaje działalności wymienione powyżej Spółdzielnia rozlicza po koszcie własnym.

### **§ 16**

W ewidencji i rozliczeniach wyodrębnia się koszty ogólnospółdzielcze.

Ich podziału na poszczególne rodzaje działalności dokonuje się w oparciu o zatwierdzony plan gospodarczo - finansowy Spółdzielni.

### **§ 17**

1. Inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni są finansowane ze środków własnych wniesionych przez przyszłych użytkowników lokali, które mają być wybudowane.

2. Zaangażowanie środków własnych Spółdzielni w finansowanie inwestycji mieszkaniowych może nastąpić jedynie na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Spółdzielnia, z upoważnienia przyszłych użytkowników może zaciągnąć kredyt na finansowanie inwestycji mieszkaniowych, jeżeli upoważnienie to będzie złożone w formie pisemnej i będzie zawierało zobowiązanie się przyszłego użytkownika lokalu do spłacenia tego kredytu wraz z odsetkami i w terminach wynikających z umowy kredytowej.
4. Kredyt zaciągnięty przez Spółdzielnię nie może przekraczać najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

## **§ 18**

Działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmuje:

- 1/ eksploatację lokali mieszkalnych, garaży,
- 2/ dostawy energii elektrycznej, ciepłej, gazu, wody,
- 3/ eksploatację dźwigów,
- 4/ eksploatację zasobów w administracji zleconej.

## **§ 19**

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest finansowana z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali mieszkalnych.
2. Opłaty pobierane od użytkowników lokali, będących członkami Spółdzielni mogą być niższe od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, jeżeli Spółdzielnia zapewni inne środki na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie mieszkań jest roczny plan gospodarczo - finansowy oraz wynik finansowy z poprzedniego okresu.
4. Jeżeli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, dokonywana jest korekta wymiaru opłat za użytkowanie lokali.
5. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalania opłat na pokrycie kosztów określa odrębny regulamin.

## **§ 20**

Działalność społeczna i oświatowo - kulturalna może być finansowana przez:

1. członków spółdzielni, w ramach opłat eksploatacyjnych,
2. właścicieli lokali nie będących członkami oraz osoby nie będące członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
3. uczestników zajęć,
4. z przytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

### **III. FUNDUSZE**

## **§ 21**

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

1. fundusz udziałowy,
2. fundusz zasobowy,
3. fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
4. zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
5. fundusz remontowy.

## **§ 22**

Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.

## **§ 23**

Fundusz udziałowy powstaje z wpłat udziałów przez członków w wysokościach określonych w Statucie Spółdzielni i przeznaczony jest na pokrycie ewentualnych strat bilansowych Spółdzielni, jeżeli środki funduszu zasobowego nie wystarczą na ten cel.

## **§ 24**

Fundusz udziałowy zmniejsza się o:

1. wypłaty udziałów,
2. postawione udziały do dyspozycji członków,
3. pokrycie straty bilansowej.

## § 25

Fundusz zasobowy tworzy się z następujących tytułów:

1. wpisowe wnoszone przez członków w wysokościach określonych w Statucie Spółdzielni,
2. przyznanego Spółdzielni umorzenia (dotacji) części długoterminowego kredytu zaciągniętego na budowę mieszkań lokatorskich,
3. równowartość spłat kredytów i pożyczek długoterminowych na lokale użytkowe,
4. nadwyżki przychodów nad kosztami z tytułu zbycia lokali wolnych w sensie prawnym,
5. nieodpłatnego przejęcia środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
6. wyniku aktualizacji zwiększającej wartość początkową zasobów mieszkaniowych,
7. nadwyżki bilansowej,
8. innych źródeł określonych odrębnymi przepisami i postanowieniami regulaminów.

## § 26

Fundusz zasobowy zmniejsza się o:

1. umorzenie środków trwałych,
2. sprzedaż środków trwałych zasobów mieszkaniowych,
3. odpisanie środków trwałych w budowie w ciężar funduszu,
4. zdjęcie z ewidencji zasobów mieszkaniowych z tytułu przeniesienia praw lokatorskich na odrębną własność lokali do wysokości sfinansowania tych lokali funduszem zasobowym oraz zmniejszenie umorzeń z tego tytułu,
5. kwotę nominalnego umorzenia kredytu do rozliczenia z tytułu przeniesienia odrębnej własności członka z lokatorskim prawem do lokalu,
6. pokrycie straty bilansowej.

## § 27

Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych powstaje z wpłat członków, wnoszonych na pokrycie kosztów budowy przydzielonych im lokali w wysokości wymaganej w chwili zasiedlenia mieszkania.

Fundusz wkładów zwiększa się o:

1. wpłaty wkładów wnoszone przez członków,
2. naliczone w opłatach spłaty kredytu na fundusz wkładów mieszkaniowych,
3. wyksięgowanie umorzeń po przeniesieniu praw lokatorskich w odrębną własność.

## **§ 28**

Fundusz wkładów ulega zmniejszeniu o:

1. zwrot wkładów w związku z ustaniem członkostwa,
2. przeniesienie spółdzielczego lokatorskiego, własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność,
3. potrącenia z wkładów zobowiązań członka wobec Spółdzielni.

## **§ 29**

Zasady rozliczeń wkładów określone są w odrębnym regulaminie.

## **§ 30**

Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony jest i wykorzystywany w oparciu o ustawę o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych. Szczegółowe zasady gospodarki funduszem określa odrębny regulamin.

## **§ 31**

Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Celem tworzenia tego funduszu jest zabezpieczenie środków finansowych na utrzymanie zasobów w należyтым stanie technicznym.

Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości.

Nie wykorzystane środki funduszu w jednym roku kalendarzowym przechodzą na rok następny.

Szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego określa odrębny regulamin.

## **§ 32**

Traci moc „Regulamin Gospodarki Finansowej” uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 34/VIII/2005r. w dniu 22.02.2005 r.

## **§ 33**

Niniejszy regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.