

REGULAMIN
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „WRZOS”
WE WŁOCŁAWKU

ZASADY GOSPODARKI FINANSOWEJ

I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Regulamin niniejszy stanowi wewnętrzne unormowanie Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS” w zakresie prowadzenia gospodarki finansowej Spółdzielni.
2. Podstawę prawną wydania Regulaminu stanowi przepis § 72 ust. 1 pkt 12 ppkt a) statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS”.

§ 2.

Regulamin niniejszy określa zasady:

- 1) zasady gospodarki finansowej Spółdzielni;
- 2) tworzenia funduszy i gospodarowania środkami tych funduszy;
- 3) ustalania wyniku finansowego Spółdzielni.

II. GOSPODARKA FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

§ 3.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie określonym w statucie na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, lub mienie użytkowników lokali.
3. Spółdzielnia prowadzi również działalność związaną z realizacją celu, jakim jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin.
4. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi i innymi środkami finansowymi.
5. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaka Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
6. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów finansowo - gospodarczych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

§ 4.

1. Zasady prowadzenia gospodarki finansowej polegają na określeniu źródeł finansowania poszczególnych rodzajów prowadzonej działalności oraz środków tworzących te źródła.
2. Podstawowa działalność Spółdzielni polegająca na zarządzaniu nieruchomościami jest finansowana środkami własnymi, do których należą:
 - 1) przychody z opłat za używanie lokali wnoszonych przez użytkowników lokali;
 - 2) fundusz remontowy tworzony zgodnie z odrębnym regulaminem;
 - 3) pożytki i inne przychody z najmu lub dzierżawy nieruchomości wspólnej.
3. Przychody z opłat za używanie lokali pokrywają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi – obejmującej wydatki Spółdzielni związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości mieszkalnych i niemieszkalnych będących w zasobach Spółdzielni.
4. Ponoszone przez Spółdzielni wydatki na eksploatację i utrzymanie nieruchomości oraz wnoszone przez użytkowników lokali opłaty ewidencjonowane są odrębnie na poszczególne nieruchomości, z podziałem na lokale mieszkalne, lokale użytkowe, garaże.
5. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi rozliczana jest bezwynikowo w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi. Różnica między rzeczywistymi kosztami eksploatacji nieruchomości a przychodami z opłat na ich pokrycie zwiększa odpowiedni koszty i przychody tych nieruchomości w roku następnym. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali określa odrębny regulamin.
6. Fundusz remontowy tworzony jest z wpłat wnoszonych przez użytkowników lokali. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
7. Wysokość odpisów na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych jest ustalana na podstawie rocznego planu rzeczowo- finansowego gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
8. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nie znajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
9. 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.

§ 5.

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno-finansowych przez Walne Zgromadzenie. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny określać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców) na rzecz których, ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji;
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali;
 - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła);
 - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego;
 - 5) planowany termin rozpoczęcia i zakończenia inwestycji.
2. Podstawą do rozpoczęcia realizacji inwestycji mieszkaniowych jest plan rzeczowo - finansowy inwestycji oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali, uchwalane przez Radę Nadzorczą.

§ 6.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe oraz inne sprawozdania na zasadach określonych odrębnymi przepisami, za które uważa się odpowiednio postanowienia ustawy o rachunkowości.
2. Zasady prowadzenia rachunkowości Spółdzielni ustala Zarząd w uchwale określającej przyjęte do stosowania zasady polityki rachunkowości, w tym zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych, zakładowy plan kont, metody wyceny aktywów i pasywów oraz zasady ewidencji zdarzeń i operacji gospodarczych.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta (jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu), wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na dwadzieścia jeden dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.
4. Zatwierdzenia rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni oraz sprawozdań finansowych dokonuje Walne Zgromadzenie.

5. Na podstawie prowadzonej ewidencji w zakresie kosztów i przychodów Spółdzielnia ustala odrębnie wynik finansowy na:
 - 1) gospodarce zasobami mieszkaniowymi związany z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Ewidencja i rozliczenie prowadzone jest odrębnie na poszczególne nieruchomości, z podziałem na lokale mieszkalne, lokale użytkowe i garaże. Wynik ustalony na dzień bilansowy ujmuje się jako rozliczenia międzyokresowe i zwiększa on odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.
 - 2) pozostałej działalności gospodarczej określony na podstawie kosztów i przychodów operacyjnych, kosztów i przychodów finansowych, kosztów i przychodów z pozostałej działalności oraz start i zysków nadzwyczajnych. Różnicę pomiędzy tymi kosztami a przychodami ustaloną na dzień bilansowy, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych, ujmuje się jako wynik finansowy netto (zysk/ strata).
6. Uchwałę w sprawie podziału i przeznaczenia nadwyżki bilansowej, po uwzględnieniu odliczeń ustawowych, podejmuje Walne Zgromadzenie.

§ 7.

1. Aktualizacji wartości środków trwałych Spółdzielni oraz ich amortyzacji dokonuje się na podstawie obowiązujących przepisów.
2. Podziału kosztów administracji i zarządu dokonuje się na poszczególne rodzaje działalności w oparciu o zatwierdzony plan finansowo – gospodarczy.
3. Spółdzielnia ustala wielkość środków na wynagrodzenie stosownie do potrzeb swej działalności w ramach środków przewidzianych w planach finansowo - gospodarczych.

III. ZASADY TWORZENIA I GOSPODAROWANIA ŚRODKAMI FUNDUSZY WŁASNYCH

§ 8.

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy ze środkami zgromadzonymi na dzień 9 września 2017 r. tj. wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – prawo spółdzielcze. Fundusz udziałowy ustalony na dzień 9 września 2017 r. będzie ulegał sukcesywnemu zmniejszaniu wraz z ustaniem członkostwa (z mocy prawa, z woli właściciela lokalu);

- 2) fundusz zasobowy.
2. Spółdzielnia tworzy także:
 - 1) fundusz wkładów budowlanych;
 - 2) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Zasady gospodarowania tymi funduszami określa Rada Nadzorcza.

§ 9.

1. **Fundusz udziałowy** utworzony został z wpłat udziałów członkowski w wysokości określonej statutem do dnia 9 września 2017 r.
2. Środki funduszu udziałowego służą do finansowania bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni, a stan funduszu udziałowego zmniejszają wypłaty udziałów byłym członkom.
3. Spółdzielnia prowadzi ewidencję tego funduszu w podziale na członków i wniesione udziały.
4. Wniesione udziały członkowskie nie podlegają waloryzacji i są wypłacane w wartości wniesionej po ustanie członkostwa.

§ 10.

1. **Fundusz zasobowy** tworzony jest z następujących tytułów:
 - 1) wpisowego wniesionego przez członków do dnia 9 września 2017 r.;
 - 2) podziału nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia;
 - 3) wartość gruntów w użytkowaniu wieczystym;
 - 4) wartość środków trwałych otrzymanych nieodpłatnie, w tym wartość otrzymanej bonifikaty udzielonej w związku z przekształceniem wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności;
 - 5) infrastruktura techniczna sfinansowana wkładami;
 - 6) przeniesienie skutków aktualizacji środków trwałych sprzedanych lub zlikwidowanych z funduszu aktualizacji;
 - 7) innych źródeł określonych odrębnymi przepisami.
2. Środki funduszu zasobowego, poza jego częścią ulokowaną w środkach trwałych mogą być wykorzystane do przejściowego finansowania bieżącej działalności Spółdzielni.
3. Spółdzielnia prowadzi ewidencje funduszu zasobowego w podziale na źródła tworzenia funduszu i wydatkowanie jego środków.

§ 11.

1. **Fundusz wkładów budowlanych** jest utworzony z wniesionych przez użytkowników lokali wkładów budowlanych finansujących pełne koszty budowy lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, dla których Spółdzielnia ustanowiła własnościowe prawa do tych lokali do czasu ustanowienia prawa odrębnej własności.
2. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z tytułu:
 - 1) wpłaconych przez użytkowników lokali wkładów budowlanych;
 - 2) uzupełnienia wkładów budowlanych z tytułu modernizacji, wykupu gruntów oraz innych zwiększeń środków trwałych finansowanym tym funduszem;
 - 3) aktualizacji wyceny środków trwałych finansowanych funduszem budowlanym.
3. Fundusz wkładów budowlanych zmniejsza się z tytułu:
 - 1) zwrot wkładu budowlanego;
 - 2) przekształcenie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności.

§ 12.

1. **Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych** jest tworzony na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących mienie Spółdzielni oraz zarządzanych przez Spółdzielnię na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, oraz w należyтым stanie estetycznym.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych w ciężar kosztów gospodarowania zasobem mieszkaniowym, w podziale środków tego funduszu na:
 - a) fundusz remontowy oznaczonych nieruchomości;
 - b) fundusz remontowy mienia ogólnego Spółdzielni - wydzielony i przeznaczony do finansowania kosztów remontów w nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni przeznaczonych do wspólnego korzystania.
4. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych określa odrębny regulamin.
5. Remonty środków trwałych niestanowiących zasobów mieszkaniowych obciążają koszty działalności, której te środki służą.

§ 13.

Straty bilansowe Spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz z pozostałych funduszy według kolejności określonej statutem Spółdzielni. Uchwałę w tej sprawie podejmuje Walne Zgromadzenie.

IV. POSTANOWIENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 14.

1. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu traci moc regulamin gospodarki finansowej, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 4 z dnia 23 lutego 2006 r.
2. Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Regulamin przyjęto uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS” Nr 41/10/2013 z dnia 22 października 2013 r. Prot. Nr 23\2013 r.

Zmiany do tego Regulaminu (§ 8. ust. 1 ppkt 1); § 9. ust. 1 i 4; § 10 ust. 1 ppkt 1); § 13 oraz w § 10 skreślono ust. 2) wprowadzono uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „WRZOS” Nr 55.53/2018-17 z dnia 06.08.2018 r. Prot. Nr 55, którą jednocześnie zatwierdzono tekst jednolity regulaminu.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Romualda Piątkowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Jacek Dynarski