

## Regulamin

gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „UJEŚCISKO” w Gdańsku

### Podstawę prawną regulaminu stanowi:

1. Ustawa z dn. 16.09.1982r Prawo Spółdzielcze (tekst jedn. Dz. U. Nr 188 poz. 1848 z 2003 r. z późn. zm.)
2. Ustawa z dn. 15.12.2000 r o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. Nr 119 poz.1116 z 2003 r. z późn. zm.)<sup>1</sup>
3. Ustawa z dnia 29.09.1994 o rachunkowości (tekst jedn. Dz. U. Nr 76 poz. 694 z 2002 r. z późn. zm.)
4. Ustawy podatkowe, a w szczególności o podatku dochodowym od osób prawnych i fizycznych, podatku od nieruchomości podatku od towarów i usług
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej UJEŚCISKO w Gdańsku
6. Ustawa o ZFŚS z 04.03.1994r (Dz. U. z 1996r. Nr 70, poz. 335 z późn. zm.)
7. Kodeks cywilny z 23 .04. 1964 r. (Dz. U. z 1964r nr 16 poz. 93 z późn. zm)
8. Kodeks pracy z 26.06.1974 r. (Dz. U. Z 1974 r. Nr 24 poz. 14 z późn. zm.)

### Definicje:

**Gospodarka finansowa** to działalność polegająca na gromadzeniu i wydatkowaniu środków pieniężnych. Obejmuje przygotowanie operacji pieniężnych poprzez dokonanie wyboru źródeł, gromadzenie dochodów, sposobu przeprowadzenia rozliczeń oraz działalności organizatorskiej w postaci tworzenia zespołu ludzi, ustalania zakresu czynności poszczególnych pracowników, odpowiedzialności za czynności związane z wykonywaniem operacji pieniężnych. Realizacja gospodarki finansowej odbywa się za pomocą:

1. samofinansowania (przychody powinny pokrywać koszty);
2. finansowania zwrotnego (kredytów, pożyczek).

**Zarządzanie nieruchomościami** to podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno - finansowej nieruchomości oraz bezpieczeństwa i właściwej eksploatacji nieruchomości w tym bieżącego administrowania.

**Zasoby mieszkaniowe** to podzielone na nieruchomości grunty własne i prawo wieczystego użytkowania gruntów oraz znajdujące się na tych gruntach budynki mieszkalne i niemieszkalne wraz z infrastruktura towarzyszącą budownictwu mieszkaniowemu, do której

1

2004.03.02 zm. Dz.U.04.19.177,2004.04.15 zm.wyn.z Dz.U.04.63.591,2005.04.28 zm. przen. Dz.U.02.240.2058 zm.wyn.z Dz.U. 05.72.643, 2005.07.22 zm. Dz.U.05.122.1024,2006.03.02 zm. Dz.U.05.167.1398,2006.04.29 zm.wyn.z Dz.U.05.72.643, 2006.09.15 zm.wyn.z Dz.U. 06.165.1180,2006.12.31 zm.wyn.z Dz.U.05.260.2184, 2007.07.31 zm. Dz.U.07.125.873

należą:

- sieci ciepłownicze, wodociągowe, energetyczne, gazowe wraz z urządzeniami, obiektami i przyłączami do budynków,
- budowle komunikacyjne (drogi osiedlowe, dojazdy, ulice, chodniki)
- inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych jak np.: latarnie oświetleniowe czy ogrodzenia.

**Mienie spółdzielni** – w szczególności zalicza się:

- nieruchomości służące prowadzeniu przez Spółdzielnię działalności usługowej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami;
- nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związane z funkcjonowaniem budynków z zastrzeżeniem art. 49 Kodeksu cywilnego,
- nieruchomości niezabudowane.

**Remont** to wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyte w stanie pierwotnym.

**Wyrób budowlany** w rozumieniu przepisów o ocenie zgodności (prawo budowlane) jest to wyrób wytworzony w celu wbudowania, wmontowania, zainstalowania lub zastosowania w sposób trwały w obiekcie budowlanym, wprowadzony do obrotu jako wyrób pojedynczy lub jako zestaw wyrobów do stosowania we wzajemnym połączeniu, stanowiącym integralną całość użytkową.

**Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości** (dawniej: gospodarka zasobami mieszkaniowymi) definiuje prawo bilansowe, podatkowe, korporacyjne, i prawo działalności gospodarczej. Na pojęcie to składają się składniki:

- sfera zagadnień związana z eksploatacją budynków i lokali;
- dostawa usług komunalnych (ciepło, woda, gaz, wywóz nieczystości);
- proces sprawowania zarządu poszczególnymi nieruchomościami.

## I. Postanowienia ogólne

### § 1

1. Regulamin niniejszy określa zasady:
  - a) prowadzenia gospodarki finansowej Spółdzielni,
  - b) tworzenia funduszy i gospodarowania środkami tych funduszy,
  - c) ustalania wyniku finansowego Spółdzielni.
2. W Spółdzielni prowadzi się działalność gospodarczą w zakresie określonym w Statucie na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
3. Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków, zwane dawniej gospodarką zasobami mieszkaniowymi.
4. Spółdzielnia prowadzi również działalność gospodarczą związaną z realizacją celu jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków i ich rodzin tj.:

- a) inwestycyjną w zakresie istniejących obiektów budowlanych i ich infrastruktury,
  - b) inwestycyjną związaną z budową budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
  - c) wynajmowanie lokali użytkowych, powierzchni reklamowych na budynkach itp.
  - d) gospodarkę mediami (ogrzewanie - ciepło, woda i kanalizacja, wywóz nieczystości).
5. Rachunkowość Spółdzielni prowadzi się i sporządza sprawozdanie finansowe na podstawie Ustawy o rachunkowości, w oparciu o zasady (politykę) rachunkowości zatwierdzoną Uchwałą Zarządu Spółdzielni.
  6. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych w Ustawie o rachunkowości i Statucie Spółdzielni.
  7. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta - jeśli podlega ono badaniu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków SM w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.
  8. Ustalenie podziału nadwyżki finansowej lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków SM.

## II. Zasady prowadzenia gospodarki finansowej Spółdzielni

### § 2

Źródła finansowania poszczególnych rodzajów prowadzonej działalności oraz środków tworzących te źródła.

1. Zarządzanie nieruchomościami finansowane jest środkami własnymi, do których należą:
  - a) przychody z opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych,
  - b) fundusz remontowy
  - c) pożytki i inne przychody z najmu lub dzierżawy nieruchomości wspólnej,
  - d) zaliczki na pokrycie wydatków związanych z gospodarką mediami.

Rozliczenia kosztów gospodarki mieszkaniowej dokonuje się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi. Wysokość opłat za używanie lokali ustala się na cały rok. Jeśli w ciągu roku nastąpią istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów w porównaniu do planowanych, to dokonuje się korekty planu rzeczowo – finansowego oraz wymiaru opłat. Wysokość opłat uchwała Rada Nadzorcza.

2. Działalność inwestycyjna prowadzona w istniejących budynkach oraz w infrastrukturze towarzyszącej tym budynkom finansowana jest ze środków własnych Spółdzielni, pochodzących z wpłat zaliczkowych wnoszonych przez użytkowników lokali oraz może być przejściowo finansowana z wolnych środków zgromadzonych na funduszach własnych Spółdzielni.
3. Działalność inwestycyjną dotyczącą budowy budynków prowadzi w oparciu o uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków SM zasady organizacyjno – finansowe. Po zakończeniu i rozliczeniu inwestycji, Spółdzielnia rozlicza środki trwałe w budowie oraz ich zaliczkowe źródła finansowania zwiększając wartość środków trwałych (budynków) zaliczonych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych i właściwych funduszy własnych

(wkładów mieszkaniowych, budowlanych i funduszu zasobowego).

### § 3

1. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych. Wysokość kredytu nie może przekroczyć najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć zaakceptowanej przez Walne Zgromadzenie Członków SM.
2. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego wymaga uchwały Rady Nadzorczej.

### § 4

1. Działalności prowadzone przez Spółdzielnię są na rzecz jej członków i rozliczane według kosztów rzeczywiście poniesionych.
2. Wszystkie rodzaje działalności prowadzi się na podstawie rocznych planów rzeczowo – finansowych określających przedmiot działalności, wielkość planowanych nakładów rzeczowych oraz źródła finansowania tych nakładów.
3. Jeśli na wniosek członka, Spółdzielnia wykonuje czynności związane z jego obsługą (np.: przekształcenie uprawnień lokatorskich na własnościowe, ustanowienie prawa do lokalu itp.) to koszty wykonania tych czynności powinny być pokryte opłatami wnoszonymi przez zainteresowanych członków. Czasochłonność poszczególnych czynności obsługi oraz koszt 1 osobo - godziny obsługi ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni.
4. Pożytki i inne przychody z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości a w części przekraczającej te wydatki należy przekazać je właścicielom proporcjonalnie do ich udziałów ( po potrąceniu podatku dochodowego od osób fizycznych/prawnych).
5. 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. Koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości objętych lokatorskim i własnościowym prawem do lokalu oraz prawem odrębnej własności a także przychody z tytułu opłat pobieranych na pokrycie tych kosztów rozliczane są bezwynikowo. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za używanie lokali określa regulamin „Rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za lokale w SM Ujeścisko”.
2. Gospodarka mediami nie zaliczana się do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Dostawa ciepła, wody, odprowadzanie ścieków i wywóz nieczystości ustawodawca zalicza do tzw. kosztów niezależnych, niezaliczanych bezpośrednio do kosztów utrzymania, ponieważ koszty te związane są w sposób bezpośredni z wykorzystaniem tych dostaw przez właścicieli względnie najemców lokali mieszkalnych czy pozostałych.  
Działalność tę zalicza się do usług świadczonych przez spółdzielnię na rzecz swoich członków, najemców, właścicieli itd.

➤ Koszty dostawy ciepła do budynków podlegają bezpośredniemu rozliczeniu z użytkownikami poszczególnych lokali po upływie rocznego okresu

rozliczeniowego według zasad szczegółowo określonych w odrębnym regulaminie.

- Koszty dostawy wody do budynków podlegają bezpośredniemu rozliczeniu z użytkownikami poszczególnych lokali po upływie okresu rozliczeniowego według zasad szczegółowo określonych w odrębnym regulaminie.
3. Gospodarkę remontową prowadzi się na podstawie wyodrębnionych rocznych planów rzeczowo – finansowych remontów w podziale na nieruchomości według zasad określonych w **regulaminie** „Rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat za lokale w SM Ujeścisko”.
  4. Koszty remontu obiektów Spółdzielni stanowiące jej mienie i które zalicza się do gospodarki zasobami mieszkaniowymi finansuje się z funduszu remontowego. Remonty lokali, budynków i obiektów niezaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi (np. lokale użytkowe niefinansowane wkładami budowlanymi, obiekty budowlane itd.) powinny być finansowane bezpośrednio w ciężar kosztów eksploatacyjnych tych nieruchomości.
  5. Modernizacja nieruchomości - członkowie Spółdzielni posiadający spółdzielcze prawa do lokali, posiadacze własnościowych praw do lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz właściciele lokali finansują prowadzone przez Spółdzielnię modernizacje funduszem remontowym poszczególnych nieruchomości względnie na drodze umowy cywilnoprawnej pokrywają wartość prowadzonej modernizacji własnymi środkami finansowymi.
  6. Koszty budowy budynków ustala się w wysokości kosztu wytworzenia obejmującego ogół kosztów poniesionych przez Spółdzielnię za okres trwania budowy do dnia przyjęcia budynku od wykonawcy do używania w tym:
    - niepodlegający odliczeniu podatek VAT,
    - koszt obsługi zobowiązań z tytułu odsetek od kredytu lub pożyczki, zaciągniętych na sfinansowanie kosztów budowy w wielkości przypadającej na czas trwania budowy,oraz
    - koszty przygotowania budowy do realizacji, zwłaszcza poniesione na opracowanie założeń techniczno – ekonomicznych,
    - koszty pomiarów geodezyjnych i badań geologicznych,
    - koszty przygotowania terenu pod budowę,
    - koszty zarządu bezpośrednio związane z realizowaną budową np. koszty utrzymania komórki organizacyjnej lub stanowiska pracy, których zadaniem jest przygotowanie budowy do realizacji, sprawowanie bieżąco bezpośredniego nadzoru nad wykonaniem prac w okresie trwania budowy, odbiór częściowy lub całkowity wykonywanych robót
    - inne koszty poprzedzające przekazanie plan budowy wykonawcy robót budowlanych.
  7. Koszty przygotowania budowy budynku mieszkalnego w tym:
    - koszty opracowania dokumentacji projektowej,
    - pomiarów geodezyjnychw całości podlegają pokryciu przez osoby nabywające spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności lokalu w tym budynku z należnych od nich wkładów budowlanych.
  8. Ewentualne użycie na dofinansowanie kosztów przygotowania budowy do realizacji wolnych środków na rachunku bankowym Spółdzielni, pozyskanych z innych tytułów niż czynsze lub zaciągnięcie na ten cel kredytu, wymaga pisemnej uchwały uprawnionego statutem organu spółdzielni, podjętej zgodnie z przepisami ustawy o spółdzielniach

mieszkaniowych i ustawy – Prawo spółdzielcze.

9. Inwestycje mieszkaniowe w Spółdzielni prowadzi się z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
- uchwały Walnego Zgromadzenia Członków SM
  - planu rzeczowo – finansowego inwestycji;
  - zezwolenia na budowę zgodnie z przepisami Prawa budowlanego;
  - zasad rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej lokali, uchwalonych przez statutowo uprawniony organ Spółdzielni;
  - zawartych umów o budowę lokalu.

## § 6

1. Wartość środków trwałych aktualizuje się na mocy rozporządzenia Ministra Finansów.
2. Środki trwałe zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych finansowanych funduszami własnymi Spółdzielni podlegają wyłącznie umorzeniu, które pomniejsza odpowiednie fundusze finansujące wartość tych środków trwałych.
3. Środki trwałe nie zaliczone do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz wartości niematerialne i prawne podlegają amortyzacji, której dokonuje się na podstawie planu amortyzacji, określającego stawki i kwoty rocznych odpisów dla poszczególnych środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych.

## § 7

1. Wielkość środków na wynagrodzenia określa się w ramach rocznych planów rzeczowo – finansowych Spółdzielni, uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Zasady wynagradzania pracowników określa regulamin wynagradzania pracowników ustanowiony według zasad i w trybie określonym przepisami kodeksu pracy.

### III. Zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy własnych



## § 8

Podstawowe fundusze własne Spółdzielni służą finansowaniu nieruchomości zaliczanych w zdecydowanej większości do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych będących własnością Spółdzielni, a także częściowo finansują środki obrotowe w postaci wartości ulokowanych na rachunkach bankowych Spółdzielni. Tworzy się je zgodnie ze Statutem Spółdzielni i zalicza do nich:

- fundusz udziałowy;
- fundusz zasobowy;
- fundusz wkładów budowlanych;
- fundusz wkładów mieszkaniowych;
- fundusz zasobów mieszkaniowych.

## § 8a

**Fundusz udziałowy** – tworzy się obligatoryjnie i służy do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni. Stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków Spółdzielni

 6 

i jest tworzony z:

- wpłat udziałów członkowskich;
- wniesienia udziałów w postaci rzeczowych składników majątkowych;
- przeznaczenia części nadwyżki bilansowej na zwiększenie udziałów członkowskich;
- oprocentowania udziałów;
- odtworzenia udziałów członkowskich z nadwyżki bilansowej w razie pokrycia strat bilansowych z funduszu udziałowego.

Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:

- zwrotu udziałów członkowskich;
- przeznaczenia udziałów na pokrycie straty bilansowej.

### § 8 b

**Fundusz zasobowy** – tworzy się obligatoryjnie z wpłat członków należnego od nich wpisowego. Finansuje majątek Spółdzielni oraz jej bieżącą działalność. Spółdzielnia tworzy fundusz z:

- wpisowego, którego wysokość określa Statut Spółdzielni;
- podziału nadwyżki bilansowej, dotacji, subwencji, dofinansowania oraz wszelkiego rodzaju dopłat do prowadzonej przez Spółdzielnię działalności statutowej;
- dochodów ze zbycia nieruchomości przeznaczonych na finansowanie zakupu terenów budowlanych;
- różnicy z aktualizacji wyceny uprzednio zaktualizowanych a zbytych lub likwidowanych środków trwałych, niezaliczonych do spółdzielczego zasobu mieszkaniowego.

Fundusz zasobowy Spółdzielni ulega zmniejszeniu z uwagi na:

- pokrycie poniesionej straty bilansowej;
- przekazanie własności środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych na rzecz członka Spółdzielni.

### § 8 c

**Fundusz wkładów mieszkaniowych** – tworzy się z wniesionych przez członków ubiegających się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wkładów mieszkaniowych w wielkości ustalonej według zasad określonych w Statucie i umowie o budowę lokalu, odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na dany lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na finansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu w części przypadającej na dany lokal.

W przypadku modernizacji budynku, w którym znajduje się lokal objęty spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego, członek Spółdzielni jest obowiązany (art.10 ust.5 usm) uzupełnić wkład mieszkaniowy do wysokości kosztów modernizacji przypadających na jego lokal.

Roszczenie o zwrot wkładu mieszkaniowego jest zbywalne i podlega egzekucji.  
Fundusz wkładów mieszkaniowych nie pokrywa ewentualnych strat Spółdzielni.

#### § 8 d

**Fundusz wkładów budowlanych** – tworzy się w celu ewidencji wkładów budowlanych wnoszonych przez członków spółdzielni, którym przyznano własnościowe prawo do lokali mieszkalnych lub użytkowych. Fundusz ten finansuje tę część majątku Spółdzielni, która odpowiada wysokości całości kosztów budowy przypadających na dany lokal, z uwzględnieniem ewentualnej różnicy, jaka powstała pomiędzy kosztem budowy danego lokalu mieszkalnego a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzenie części kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na sfinansowanie kosztu budowy lokalu).

Roszczenie o zwrot wkładu budowlanego jest zbywalne i podlega egzekucji.  
Fundusz wkładów budowlanych nie pokrywa ewentualnych strat Spółdzielni.

#### § 8 e

**Fundusz zasobów mieszkaniowych** – (wcześniejsza nazwa „fundusz zasobu”) był tworzony przeważnie ze środków pochodzących z umorzenia kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na dofinansowanie budowy obiektów zaliczanych do zasobów mieszkaniowych. Obecnie tworzy się go ze środków publicznych – umorzenia kredytu na sfinansowanie budowy mieszkań objętych spółdzielczym lokatorskim prawem do lokalu mieszkalnego. Fundusz ten tworzy się także ze środków publicznych otrzymanych w formie dotacji, subwencji i dopłat z przeznaczeniem na częściowe sfinansowanie obiektów infrastruktury obsługujących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe np.: środki pieniężne przekazane spółdzielni do jej dyspozycji przez jednostki samorządu terytorialnego, pochodzące z Unii Europejskiej i z innych źródeł. Otrzymane przez Spółdzielnię na ten cel środki publiczne zalicza się na dobro utworzonego przez Spółdzielnię funduszu zasobów mieszkaniowych.

Fundusz zasobów mieszkaniowych nie pokrywa ewentualnych strat Spółdzielni.

#### § 9

**Inne fundusze własne** – Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze własne przewidziane w Statucie Spółdzielni względnie w odrębnych przepisach. Do funduszy tych zalicza się:

- fundusz remontowy;
- fundusz wkładów zaliczkowych;
- fundusz socjalny;
- fundusz rezerwowy z aktualizacji wyceny;
- fundusz rozwoju;
- fundusz kulturalno – oświatowy;
- fundusz pozostały- ujęcie wody, kotłownia.

#### § 9 a

**Fundusz remontowy** – tworzy się go z odpisów w koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

U.s.m. zobowiązuje spółdzielnię do tworzenia funduszu z odpisów w koszty lecz nie określa wysokości stawki tych odpisów, pozostawiając decyzję w tym zakresie właściwym statutowym



organo. Spółdzielni mieszkaniowej ( najczęściej organem tym jest Rada Nadzorcza). Wskazany jest, aby uchylić na fundusz remontowy, obciążające koszty, uwzględniały, co najmniej normatywne, leżące u podstaw stawek amortyzacyjnych, zużycie (umorzenie) nieruchomości zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych. A zatem wielkość odpisów na fundusz remontowy obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi i sposób ich obliczenia określa we własnym zakresie Spółdzielnia z uwzględnieniem potrzeb remontów. Odpisy te można ustalać w następujący sposób:

- a) przyjmując za podstawę stawki amortyzacyjne określone w wykazie rocznych stawek amortyzacyjnych, stanowiących załącznik do uopdp;
- b) określając potrzeby remontowe Spółdzielni według wartości robót remontowych w skali roku kalendarzowego, która podzielona przez łączną powierzchnię użytkową lokali, pozwala określić stawkę odpisu w złotych na 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego lub użytkowego;
- c) w inny określony we własnym zakresie sposób, z uwzględnieniem potrzeb remontowych zasobów mieszkaniowych Spółdzielni tak, by odpłatność z tego tytułu zapewniała środki na sfinansowanie robót remontowych obiektów zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych.

W Spółdzielni gromadzi się środki finansowe na funduszach remontowych poszczególnych nieruchomości. 30 % środków funduszu podlega scentralizowaniu w skali Spółdzielni, a 70% jest wyodrębnione dla poszczególnych nieruchomości. Koszty remontu zasobów mieszkaniowych finansuje się z funduszu remontowego.

W przypadku podjęcia przez Walne Zgromadzenie Członków SM stosownej uchwały, fundusz remontowy można uznać (zwiększyć) nadwyżką bilansową.

#### § 9 b

**Fundusz wkładów zaliczkowych** – tworzy się w celu przejściowego finansowania procesu inwestycyjnego prowadzonego przez Spółdzielnię oraz zadań inwestycyjnych finansowanych bezpośrednio przez członków Spółdzielni. Otrzymane zaliczki wkładów nie podlegają waloryzacji.

#### § 9 c

**Fundusz socjalny** – zasady tworzenia, zwiększania i korzystania z funduszu socjalnego regulują przepisy ustawy z dnia 4 marca 1994 roku o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych.

#### § 9 d

**Fundusz rezerwowy z aktualizacji wyceny** – tworzy się z powstałej na skutek aktualizacji wyceny różnicy wartości środków trwałych dokonanej na mocy rozporządzenia Ministra Finansów.

#### § 9 e

**Fundusze rozwoju i kulturalno – oświatowy** tworzy się na podstawie Statutu Spółdzielni. **Fundusze pozostałe** jak (ujęcie wody, kotłownia) tworzy się na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków SM i zgodnie z nią jest rozdysponowany.

## IV. Ustalenie wyniku finansowego

### § 10

1. Rozliczenie wyniku finansowego w Spółdzielni w świetle obowiązujących przepisów ustawy o rachunkowości oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie obejmuje kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych oraz opłat pobieranych przez Spółdzielnię na pokrycie tych kosztów.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości objętych lokatorskim i własnościowym prawem do lokalu oraz prawem odrębnej własności a także przychody z tytułu opłat pobranych na pokrycie tych kosztów, rozlicza się bezwynikowo gdyż nie mają one charakteru zarobkowego.
3. Łączną kwotę różnicy między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi za bieżący rok, ustaloną na dzień bilansowy przenosi się odpowiednio do aktywów i pasywów bilansu.
4. Koszty i przychody z eksploatacji rozlicza się odmiennie w zależności od tego czy występuje nadwyżka przychodów nad kosztami czy też w danej nieruchomości wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami i rozlicza się następująco:
  - a) nadwyżkę kosztów nad przychodami poszczególnych nieruchomości ewidencjonuje się jako rozliczenia międzyokresowe (kosztów) ujemnego wyniku finansowego nieruchomości;
  - b) nadwyżkę przychodów nad kosztami poszczególnych nieruchomości ewidencjonuje się jako rozliczenia międzyokresowe (przychodów) dodatniego wyniku finansowego.

Różnicę wykazuje się w RZ i S sporządzonym według wariantu porównawczego jako zmniejszenie stanu produktów. Aktywowania z rozliczeń międzyokresowych kosztów względnie przychodów należy dokonać pod datą zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

5. Wynik finansowy ustala się wyłączając z prowadzonej pozostałej (gospodarczej) działalności operacyjnej, działalności finansowej, pozostałej operacyjnej (oprócz nieodpłatnie otrzymanych środków publicznych na dofinansowanie budownictwa mieszkaniowego, gruntów, prawa wieczystego użytkowania oraz innych nieruchomości podlegających umorzeniu- nie amortyzacji, których wartość rozlicza się na zwiększenie funduszu zasobów mieszkaniowych) z uwzględnieniem skutków finansowych zdarzeń nadzwyczajnych.


### § 11

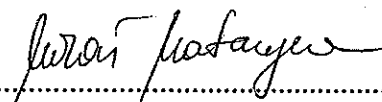
Ogólne zasady sporządzania wyniku finansowego w Spółdzielni :

- ewidencję kosztów usług medialnych (ciepło, woda, śmieci itp.) prowadzi się w zespole kont „4” - Spółdzielnia aktywuje do wyniku bilansowego koszty zakupu usług komunalnych
- przychody na pokrycie kosztów związanych z gospodarką mediami ewidencjonuje się w zespole kont „7” - do przychodów zalicza się również memoriałowe przychody z tytułu usług komunalnych.

## V. Postanowienia końcowe

1. Regulamin przyjęto uchwałą Rady Nadzorczej nr 23/2008 w dniu 04.11.2008r
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 01.12.2008r.
3. Traci moc Regulamin Gospodarki Finansowej SMB „Osiedla Społecznego”, Załącznik nr 3 do Decyzji nr 16 z dnia 29.12.1995r.

  
.....  
/Przewodnicząca Rady Nadzorczej/  
/ Barbara Skrla/

  
.....  
/Sekretarz Rady Nadzorczej/  
/ Katarzyna Kuraś/

*Pod względem formatu prawnego  
nie zastanawiam.*

*T. Landowski*  
RADCA PRAWNY  
Tadeusz Landowski  
GD-1369