

## **REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOMHUT”**

Na podstawie:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982 roku - **Prawo spółdzielcze** (Dz.U. z 2016 r. poz. 21 z późniejszymi zmianami),
2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku - **o spółdzielniach mieszkaniowych** (Dz.U. Nr 4, poz. 27 z 2013 poz.1222 z późniejszymi zmianami),
3. Ustawy z dnia 29 września 1994 roku - **o rachunkowości** (Dz.U. Nr 121 poz. 591 z 1994 roku, z późniejszymi zmianami),
4. Ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku - **o podatku dochodowym od osób prawnych** (Dz.U. Nr 54, poz. 654 z 2000 roku z późniejszymi zmianami),
5. Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku – **o własności lokali** (Dz.U. Nr 80 poz. 903 z 2000 roku z późniejszymi zmianami),
6. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku – **o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego** (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z 2001 roku z późniejszymi zmianami).
7. Statutu SM „DOMHUT”,

uchwała się zasady gospodarki finansowej obowiązujące w Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” określone niniejszym regulaminem.

### **§ 1**

Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOMHUT” prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku gospodarczego na podstawie planów gospodarczo-finansowych.

Okresem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

### **§ 2**

Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.

### **§ 3**

1. Spółdzielnia prowadzi księgi rachunkowe zgodnie z zasadami rachunkowości określonymi w Ustawie o rachunkowości oraz w oparciu o zakładowy plan kont zatwierdzony Uchwałą Zarządu wraz z zasadami polityki rachunkowości oraz sporządza roczne sprawozdanie finansowe.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
- b) ewidencję i rozliczenie przychodów i wydatków funduszu remontowego.

#### **§ 4**

1. Sprawozdanie finansowe obejmuje :

- a) wprowadzenie do sprawozdania finansowego,
- b) bilans,
- c) rachunek zysków i strat,
- d) informację dodatkową.

2. W Spółdzielni sporządza się rachunek zysków i strat w wariantcie porównawczym.

Wynik finansowy netto składa się z :

- wyniku ze sprzedaży,
- wyniku z pozostałej działalności operacyjnej,
- wyniku z operacji finansowych,
- obowiązkowego obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych.

3. Spółdzielnia wobec niespełniania warunków określonych w Ustawie o rachunkowości nie sporządza sprawozdań z:

- rachunku przepływów pieniężnych,
- zestawienia zmian w kapitale.

4. Sprawozdanie finansowe sporządza się w terminie ustawowym do dnia 31 marca roku następnego za rok poprzedni i przedstawia je właściwym organom i instytucjom zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i postanowieniami Statutu.

#### **§ 5**

Roczne sprawozdanie finansowe nie podlega obowiązkowi badania przez biegłego rewidenta zgodnie z Ustawą o rachunkowości. Może być jednak poddane badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej, która dokonuje wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego.

#### **§ 6**

1. Rada Nadzorcza przyjmuje w drodze uchwały sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności Spółdzielni.

2. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta (jeżeli było ono badane), wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków, na którym będzie ono rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo zapoznać się z nimi.

3. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków nie później niż 6 miesięcy od dnia bilansowego tj. 31 grudnia każdego roku.

## **§ 7**

1. Zysk Spółdzielni po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Podział nadwyżki bilansowej lub pokrycie wyniku finansowego netto może nastąpić po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie Członków.
3. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na cele określone przez Walne Zgromadzenie Członków na podstawie uchwały .

## **§ 8**

Spółdzielnia poddawana jest lustracyjnemu badaniu całości jej działania pod względem legalności, gospodarności i rzetelności w oparciu o Ustawę Prawo spółdzielcze przynajmniej raz na 3 lata. Lustrację przeprowadza Związek Rewizyjny lub Krajowa Rada Spółdzielcza pod względem przestrzegania przepisów prawa i postanowień Statutu.

## **§ 9**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Zarząd sporządza kwartalne sprawozdania z wykonania uchwalonych planów rocznych.

## **§ 10**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:
  - 1) gospodarki zasobami lokalowymi i nieruchomościami,
  - 2) gospodarki funduszami: remontowym, interwencyjnym i celowymi,
  - 3) gospodarki środkami pieniężnymi,
  - 4) innej działalności operacyjnej.
2. Działalność gospodarcza zasobami lokalowymi i nieruchomościami obejmuje:
  - administrację i zarządzanie,
  - eksploatację części wspólnych nieruchomości,
  - eksploatację lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
  - dostawę energii cieplnej,
  - dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
  - dostawę paliwa gazowego,
  - dostawę energii elektrycznej,
  - wywóz odpadów i nieczystości,
  - konserwację dźwigów,

- opłaty publiczno-prawne,
  - inne czynności mające na celu zapewnienie właściwego funkcjonowania Spółdzielni.
8. Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych.
  9. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia Członków należy oznaczenie najwyższej sumy zobowiązań, jakie Spółdzielnia może zaciągnąć, korzystając z kredytów bankowych.
  10. Gospodarka środkami pieniężnymi obejmuje bieżącą i długoterminową gospodarkę środkami zgromadzonymi na rachunkach bankowych Spółdzielni poprzez bezpieczne, racjonalne lokowanie ich w placówkach bankowych.

## **§ 11**

1. Gospodarka zasobami lokalowymi i nieruchomościami finansowana jest z opłat za używanie lokali wnoszonych przez członków posiadających spółdzielcze prawa do lokali, osób niebędących członkami Spółdzielni, posiadających spółdzielcze prawa do lokali, właścicieli lokali będących i niebędących członkami Spółdzielni, najemców lokali mieszkalnych i użytkowych oraz lokali o innym przeznaczeniu.
2. Wysokość opłat za używanie lokalu ustala Rada Nadzorcza na podstawie rocznego planu gospodarczo-finansowego oraz przeprowadzonej kalkulacji przychodów i kosztów.
3. Pożytki i przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni pomniejszone o poniesione koszty stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni podlegającą opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych .
4. Pożytki i inne dochody z nieruchomości wspólnej po opodatkowaniu przeznacza się w całości na fundusz remontowy danej nieruchomości.
5. Rozliczanie kosztów gospodarki zasobami lokalowymi i nieruchomościami przeprowadza się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
6. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi i nieruchomościami i ustalania opłat za używanie lokali określa odrębny Regulamin ustalania opłat, rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących w Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

## **§ 12**

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Zasada ta obowiązuje raz w roku, także w rozliczeniach indywidualnych budynków Spółdzielni, w przyjętych kosztach rodzajowych.

### **§ 13**

W oparciu o przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Spółdzielnia rozlicza przychody i koszty odrębnie dla każdej nieruchomości i prowadzi ewidencję przychodów i wydatków funduszu remontowego na poszczególne nieruchomości. Ewidencja ta umożliwia również rozliczenie między Spółdzielnią, a wspólnotą mieszkaniową w przypadku ewentualnego wyodrębnienia się wspólnoty z zasobów Spółdzielni.

### **§ 14**

- 1.** Umorzenie środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobów mieszkaniowych oraz z funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych obciąża odpowiednio te fundusze.
- 2.** Odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych dokonuje się na podstawie planu amortyzacji, określającego stawki i kwoty rocznych odpisów środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych według stawek ustalonych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych .

### **§ 15**

Zgodnie ze Statutem Spółdzielnia tworzy:

- 1.** Fundusze zasadnicze:
  - 1)** fundusz udziałowy,
  - 2)** fundusz zasobowy.
- 2.** Fundusze własne:
  - 1)** fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 2)** fundusz zasobów mieszkaniowych.
- 3.** Fundusze celowe:
  - 1)** fundusz remontowy,
  - 2)** fundusz interwencyjny,
  - 3)** inne fundusze celowe tworzone na podstawie uchwał Rady Nadzorczej.
- 4.** Fundusz z aktualizacji wyceny tworzy się obligatoryjnie z różnicy między wartością netto środków trwałych po i przed aktualizacją ich wyceny na podstawie odrębnych przepisów. Służy do ewidencji skutków aktualizacji księgowej wyceny środków trwałych.

### **§ 16**

- 1.** Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków Spółdzielni.
- 2.** Środki zgromadzone na funduszu służą finansowaniu bieżącej działalności Spółdzielni oraz do pokrycia straty bilansowej - po podjęciu uchwały przez Walne Zgromadzenie Członków. Straty bilansowe Spółdzielnia pokrywa w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego.

- 3.** Udziały członkowskie nie podlegają waloryzacji i ich zwrot następuje w kwocie nominalnej.
- 4.** Zwrot udziału może nastąpić po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym członek wystąpił z żądaniem jego wypłaty.
- 5.** Członek Spółdzielni nie może przed ustaniem członkostwa żądać zwrotu wpłat dokonanych na udziały.

### **§ 17**

- 1.** Fundusz zasobowy Spółdzielni stanowi równowartość wpisowego wniesionego przez członków Spółdzielni, części nadwyżki bilansowej lub innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.
- 2.** Fundusz zasobowy zmniejsza się z tytułu:
  - 1)** pokrycia straty bilansowej,
  - 2)** umorzenia zasobów mieszkaniowych, w tym wieczystego użytkowania gruntów,
  - 3)** przeniesienia praw lokatorskich i własnościowych w odrębną własność lokali,
  - 4)** przekształcenia najmu lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności.
- 3.** Fundusz zasobowy ma charakter bezzwrotny.

### **§ 18**

- 1.** Fundusz wkładów mieszkaniowych stanowi równowartość wpłat wkładów wniesionych przez członków Spółdzielni.
- 2.** Fundusz wkładów mieszkaniowych zmniejszany jest z tytułu:
  - 1)** wypłaty zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokali według wartości rynkowej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego,
  - 2)** przeniesienia wkładu mieszkaniowego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych w wyniku wyodrębnienia lokali i przeniesienia prawa własności.

### **§ 19**

- 1.** Fundusz wkładów budowlanych stanowi równowartość wpłat wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni.
- 2.** Fundusz wkładów budowlanych w związku z ustawowym zakazem ustanawiania spółdzielczych praw własnościowych do lokali, od dnia 31 lipca 2007 roku nie ulega zwiększeniu.
- 3.** Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu w przypadku przekształceń spółdzielczych własnościowych praw do lokali w prawo odrębnej własności lokalu.

## § 20

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych:
  - a) indywidualnie dla każdego budynku stanowiącego odrębną nieruchomość,
  - b) fundusz interwencyjny Spółdzielni.
2. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami lokalowymi.
3. Wysokość odpisów jest różnicowana dla poszczególnych nieruchomości w zależności od potrzeb remontowych i zgromadzonych środków.
4. Dysponentem funduszu interwencyjnego jest Rada Nadzorcza.
5. Zasady tworzenia i wydatkowania środków z funduszu remontowego i interwencyjnego określa odrębny Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

## POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 21

1. Niniejszy *Regulamin Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOMHUT”* został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 49/IX/2018 z dnia 13 grudnia 2018 r. i wchodzi w życie z dniem podpisania.
2. Traci moc dotychczasowy *Regulamin Gospodarki Finansowej S. M. „DOMHUT”* zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 466/IV/2002 z dnia 21 listopada 2002 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

*Agata Minich*

*Adam Gezek*