

# *Regulamin*

*tworzenia i gospodarowania  
funduszami oraz zasad  
gospodarki finansowej  
w Spółdzielni Mieszkaniowej  
w Wołczynie*

## **REGULAMIN**

### **tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wołczynie**

#### **§ 1**

Działalność finansowa Spółdzielni określona jest w:

1. ustawie z dnia 16 września 1982 roku – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 648 z późniejszymi zmianami),
2. ustawie z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2021 r. poz. 1208 z późniejszymi zmianami),
3. ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 217 z późniejszymi zmianami),
4. Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej w Wołczynie,
5. ustawie z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 1800 z późniejszymi zmianami),
6. ustawie z dnia 13 października 1998 roku o ubezpieczeniach społecznych (tekst jednolity Dz. U. 2022 poz. 1009 z późniejszymi zmianami),
7. regulaminach wewnętrznych.

#### **§ 2**

Spółdzielnia tworzy i gospodaruje następującymi funduszami:

1. udziałowym,
2. zasobowym,
3. zaliczkowym wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
4. wkładów mieszkaniowych na mieszkania lokatorskie,
5. wkładów budowlanych na mieszkania własnościowe według umów zawartych przed 24 kwietnia 2001 roku,
6. remontowym,
7. zakładowym funduszem świadczeń socjalnych,
8. rozliczenia wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

#### **§ 3**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Działalność statutowa Spółdzielni obejmuje:
  - 1) gospodarkę zasobami mieszkaniowymi w tym:
    - a) działalność eksploatacyjna operacyjna,
    - b) pozostałe koszty i przychody operacyjne,
    - c) pozostałe koszty i przychody finansowe.
  - 2) działalność społeczną, oświatową i kulturalną w ramach gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - 3) gospodarkę funduszem remontowym,
  - 4) rozliczenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

- 5) działalność inwestycyjną powiększającą mienie Spółdzielni i stanowiącą odrębną własność lokali oraz najem i sprzedaż lokali,
- 6) budownictwo mieszkaniowe,
- 7) działalność wykonawstwa własnego remontowo-konserwacyjnego.

Spółdzielnia pokrywa swoje koszty działalności osiąganymi przychodami na zasadzie działalności bez wynikowej. Nadwyżki przychodów nad kosztami i odwrotnie przechodzą jako rozliczenia międzyokresowe na następny rok.

#### § 4

Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi.

#### § 5

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie planów finansowo-gospodarczych zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.

#### § 6

**Funduszami zasadniczymi Spółdzielni są:**

**1. Fundusz udziałowy (udziały nie podlegają waloryzacji)**

**1) tworzy się z tytułu:**

- a) wpłat udziałów przez członków w wysokości określonych w Statucie Spółdzielni,

**2) wydatkowanie funduszu**

- a) na zwrot udziałów po ustaniu członkostwa.

**2. Fundusz zasobowy:**

**A. finansujący środki (zasoby) trwałe**

**1) tworzy się z tytułu:**

- a) umorzenia kredytów na mieszkania lokatorskie,
- b) nieodpłatnie otrzymanych zasobów mieszkaniowych,
- c) przeceny środków trwałych,
- d) wyksięgowania umorzeń mieszkań, przeniesienia praw lokatorskich na odrębną własność.

**2) zmniejszenie funduszu następuje:**

- a) na nieodpłatne przekazanie zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury na podstawie uchwał odpowiednich organów Spółdzielni,
- b) na zwrot do PKO BP kwot z tytułu cofnięcia kredytów po przekształceniu prawa lokatorskiego na własnościowe lub uzyskania mieszkania wolnego w sensie prawnym po zwolnieniu przez członka posiadającego prawo lokatorskie,

**B. finansujący środki obrotowe (wolne środki)**

**1) tworzy się z tytułu:**

- a) wpłat wpisowego przez członków,
- b) wpłat uzupełniających z tytułu przekształcenia prawa lokatorskiego na własnościowe (kwota wpłaty minus cofnięty kredyt umorzony do PKO BP),
- c) wpłat wkładu budowlanego z tytułu zbycia prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego uprzednio sfinansowanego środkami własnymi Spółdzielni,
- d) wpłat wkładu budowlanego z tytułu wartości obiektów przekazanych do eksploatacji na lokale mieszkalne lub użytkowe (strych, korytarze, komórki itp.),
- e) wyniku na zbyciu lokalu na ustanowienie własności odrębnej lokalu uprzednio sfinansowanego funduszem zasobowym,
- f) innych wpływów środków obrotowych według decyzji właściwych organów Spółdzielni.

**2) wydatkowanie funduszu następuje na:**

- a) zasilenie funduszu remontowego,
- b) pokrycie niedoboru na gospodarce zasobami mieszkaniowymi nie znajdującego pokrycia w najbliższym czasie w opłatach eksploatacyjnych,
- c) pokrycie nakładów inwestycyjnych na inwestycje wstrzymane, inne wydatki według decyzji właściwych organów Spółdzielni.

**3. Fundusz zaliczkowych wkładów mieszkaniowych i budowlanych**

**1) tworzy się z tytułu:**

- a) wpłat zaliczek przez przyszłych użytkowników lokali mieszkalnych lub użytkowych w okresie budowy,

**2) wydatkowanie funduszu następuje na:**

- a) przeznaczenie zaliczek na wkład mieszkaniowy lub budowlany po rozliczeniu budowy lokalu,
- b) zwrot zaliczek niewykorzystanych na budowę lokalu (w kwocie nominalnej bez waloryzacji),
- c) przeniesienie na pokrycie kosztów budowy lokali stanowiących odrębną własność lokali.

**4. Fundusz wkładów mieszkaniowych na mieszkania lokatorskie**

**1) tworzy się z tytułu:**

- a) wpłat wkładów przez członków,
- b) waloryzacji wkładów w wyniku przeceny zasobów mieszkaniowych,
- c) waloryzacji wkładów w związku z ustaniem członkostwa lub przekształcenia prawa lokatorskiego na własnościowe,
- d) wyksięgowanie umorzeń przy przeznaczeniu praw na własność odrębną lokali w przypadku ewidencjonowania umorzeń w ciężar tego funduszu.
- e) wpłat równowartości pomieszczeń za przekazane do adaptacji na mieszkania lokatorskie, wartości wykonywanych robót adaptacyjnych powiększających powierzchnie mieszkań na prawach lokatorskich.

**2) wydatkowanie funduszu następuje na:**

- a) nieodpłatne przekazanie infrastruktury przy budynkach sfinansowanych wkładami mieszkaniowymi,
- b) wypłaty zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa po ustaniu członkostwa,

- c) przeznaczeniu wkładu mieszkaniowego na wkład budowlany w związku z przekształceniem prawa lokatorskiego na własnościowe rozpoczętego przed 24 kwietnia 2001 roku,
- d) przeznaczenie wkładu na zmniejszenie wartości zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa lokatorskiego na odrębną własność lokalu,
- e) przeznaczenie części wkładu na sfinansowanie mienia Spółdzielni po przeniesieniu praw na odrębną własność lokali.

## **5. Fundusz wkładów budowlanych na mieszkania własnościowe według umów zawartych przed 24 kwietnia 2001 roku**

### **1) tworzony jest z tytułu:**

- a) wpłat wkładów na mieszkania i lokale użytkowe własnościowe,
- b) wniesienia własnej pracy lub wykonania we własnym zakresie lokali mieszkalnych lub użytkowych na gruncie Spółdzielni na poczet wkładu budowlanego,
- c) waloryzacji wkładu budowlanego z tytułu aktualizacji wartości zasobów mieszkaniowych,
- d) waloryzacji wkładów budowlanych w związku z ustaniem członkostwa (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni),
- e) przeniesienia dotychczas posiadanego wkładu mieszkaniowego na wkład budowlany w związku z przekształceniem prawa lokatorskiego na własnościowe (wpłata uzupełniająca wkład minus cofnięty kredyt umorzony dla PKO BP stanowi wolne środki obrotowe),
- f) wniesienie wkładu na równowartość pomieszczeń przyjętych do adaptacji oraz roboty adaptacyjne we własnym zakresie,
- g) wyksięgowanie umorzeń przy przeznaczeniu na własność odrębną lokali w przypadku ewidencjonowania umorzeń w ciężar tego funduszu.

### **2) wydatkowanie funduszu następuje na:**

- a) wypłatę zwaloryzowanych wkładów po uwzględnieniu umorzenia w związku z ustaniem członkostwa i przekazaniem lokalu na rzecz Spółdzielni,
- b) nieodpłatne przekazanie infrastruktury przy budynkach sfinansowanych wkładami budowlanymi,
- c) przekazanie mieszkań własnościowych na rzecz członków w związku z przeniesieniem własności mieszkań na odrębną własność.

## **6. Fundusz remontowy**

### **1) tworzony jest z tytułu:**

- a) odpisu w koszty do pokrycia opłatami przez użytkowników lokali mieszkalnych i użytkowych (stanowiących mienie Spółdzielni i odrębną własność),
- b) obciążenia za zużycie urządzeń technicznych i odnawianie lokali po ich zwolnieniu,
- c) przeznaczenia wolnych środków funduszu zasobowego z przekształcenia prawa lokatorskiego na własnościowe rozpoczętych przed 24 kwietnia 2001 roku,
- d) zbycia praw do wieczystego użytkowania gruntów,
- e) częściowego obciążenia lokatorów tytułu specjalnych przedsięwzięć remontowych i termorenowacyjnych,
- f) przeznaczenia nadwyżki na gospodarce zasobami mieszkaniowymi na pokrycie niedoboru funduszu remontowego,
- g) innych przychodów według decyzji organów Spółdzielni.

**2) wydatkowanie funduszu następuje na:**

- a) remonty zasobów mieszkaniowych i infrastruktury mieszkaniowej,
- b) przygotowania mieszkań do zasiedlenia po zwolnieniu przez poprzednich lokatorów,
- c) nakłady na remonty pokrywane dotacjami i częściową odpłatnością lokatorów,
- d) nakłady na przedsięwzięcia termorenowacyjne finansowane z funduszy celowych,
- e) inne wydatki związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych według decyzji organów Spółdzielni.

3) W spółdzielni mogą być tworzone wyodrębnione, celowe fundusze remontowe dla poszczególnych nieruchomości z przeznaczeniem na pokrycie kosztów koniecznych remontów w danej nieruchomości.

W celu właściwej gospodarki funduszem remontowym opracowano regulamin tworzenia i wydatkowania środków tego funduszu.

**7. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych**

**1) tworzony jest z tytułu:**

- a) odpisu w ciężar kosztów według zasad określonych w ustawie,
- b) odpłatności pracowników za korzystanie z usług socjalnych,
- c) odsetek od pożyczek dla pracowników,
- d) innych wpływów.

**2) wydatkowanie funduszu następuje na:**

- a) cele określone w Ustawie o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych.

Szczegółowe zasady gospodarki funduszem świadczeń socjalnych określa odrębny regulamin zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

**§ 7**

Rozliczenia wyniku na gospodarce zasobami mieszkaniowymi i pozostałej działalności:

**1. Spółdzielnia prowadzi działalność wg Statutu:**

- a) eksploatacja lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - b) dostawy wody zimnej i odprowadzenie ścieków,
  - c) dostawy energii cieplnej,
  - d) inne według statutu.
2. Koszty i przychody eksploatacji są prowadzone wg nieruchomości. Jednostką kalkulacyjną jest powierzchnia lokali zł/m<sup>2</sup> p.u..
3. Wywóz nieczystości stałych wg ilości osób zgłoszonych do deklaracji śmieciowych.
4. Koszty odstawy mediów są rozliczane:
- a) woda zimna i ścieki wg liczników
  - b) energia c.o.(zaliczki) ustala się w zróżnicowanej wysokości dla poszczególnych nieruchomości rozliczeniowych. Ostatecznego indywidualnego rozliczenia wysokości kosztów i zaliczek okresu grzewczego, dokonuje się w m-cu października każdego roku. Wynik nie występuje.
5. Dla lokali użytkowych obciążenia wynikają z umów indywidualnych.

6. Koszty ogólne Zarządu rozliczane są na poszczególne rodzaje działalności, dokonuje się jednorazowo na dzień 31.12 każdego roku, wg uzyskanej struktury przychodów obliczanej na podstawie art.15 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
7. Na wynik całokształtu działalności Spółdzielni składają się:
  - a) **pozostałe koszty i przychody operacyjne obejmują między innymi:** odpisy aktualizacyjne należności, kary i sankcje, koszty usuwania skutków zdarzeń losowych, koszty likwidacji środków trwałych nie mieszkaniowych i uzyski, odszkodowania za straty losowe i inne według ustawy o rachunkowości,
  - b) **koszty i przychody finansowe obejmują:** odsetki dla dostawców i usługodawców za nieterminowe zapłaty zobowiązań, otrzymane odsetki od członków i najemców za nieterminowe wnoszenie opłat, inne według ustawy o rachunkowości.
- 8) Wynik z całokształtu działalności stanowiące nadwyżkę lub niedobór przychodów w stosunku do kosztów przechodzą do rozliczeń na rok następny poprzez rozliczenia „międzyokresowe kosztów”. Klasyfikacja nadwyżek i niedoborów do celów podatku dochodowego od osób prawnych jest dokonywana na podstawie ustawy z 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych. Należny podatek dochodowy obciąża nadwyżki GZM w danym roku pod datą 31 grudnia.
- 9) Podatek dochodowy od osób prawnych z wyniku na „innej działalności gospodarczej” obciąża zysk na tej działalności w danym roku pod datą 31 grudnia poprzez konto „rozliczenie wyniku”.

## § 8

Działalność inwestycyjna w Spółdzielni obejmuje:

1. nakłady na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe rozliczane są według zasad określonych w przepisach prawnych w sprawie finansowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego, zasoby mieszkaniowe podlegają umorzeniom (nie są amortyzowane),
2. nakłady na inwestycje niemieszkalne finansowane są z własnych środków pochodzących z odpisów amortyzacyjnych. Środki trwałe nie mieszkaniowe podlegają amortyzacji,
3. spółdzielnia może wydzielić własną działalność obsługi inwestycyjnej. Koszty tej obsługi obejmują: wynagrodzenia wraz z narzutami, utrzymanie biura, czynsz, energię, opłaty pocztowe i telekomunikacyjne, opracowania ogólnodokumentacyjne itp.  
Koszty obsługi inwestycyjne obciążają nakłady na inwestycje rozliczone. Działalność obsługi inwestycyjnej może być obciążona kosztami ogólnymi Zarządu.

## § 9

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość według zasad określonych w odrębnych przepisach tj. w ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. 2021 poz. 217 z późniejszymi zmianami),
2. Ewidencja księgowa jest prowadzona według Zakładowego Planu Kont zatwierdzonego uchwałą nr 16/17 z dnia 13 listopada 2017 roku przez Zarząd Spółdzielni.
3. W spółdzielni roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu przez Radę Nadzorczą wg zasad określonych w art. 46 § 1 pkt 2a ustawy Prawo spółdzielcze.
4. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie na podstawie przepisów art. 38 § 1 ustawy Prawo Spółdzielcze łącznie z zatwierdzeniem wyniku:
  - a) na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi i z nią związanymi:

- działalność eksploatacyjna operacyjna,
- pozostałe koszty i przychody operacyjne,
- pozostałe koszty i przychody finansowe.

Wyniki te stanowiące nadwyżkę lub niedobór do rozliczenia na rok następny jako rozliczenie międzyokresowe kosztów lub przychodów na podstawie przepisów art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

- b) wynik na „innej działalności gospodarczej” prezentowany w rachunku zysku i strat w pasywach bilansu w dziale Fundusz własny podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.

#### § 10

1. Niniejszy regulamin podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.
2. Zmiana regulaminu wymaga takiej samej formy jak jego zatwierdzenie.

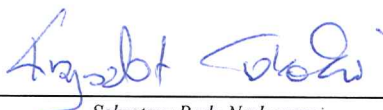
#### § 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowania prawne zawarte w:

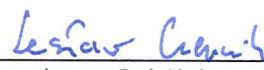
1. ustawie z dnia 16 września 1982 roku – Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 648 z późniejszymi zmianami),
2. ustawie z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. 2021 r. poz. 1208 z późniejszymi zmianami),
3. ustawie z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 217 z późniejszymi zmianami),
4. Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej w Wołczynie,
5. ustawie z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 1800 z późniejszymi zmianami),
6. ustawie z dnia 13 października 1998 roku o ubezpieczeniach społecznych (tekst jednolity Dz. U. 2022 poz. 1009 z późniejszymi zmianami),

#### § 12

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą Nr 23/RN/22 w dniu 29 listopada 2022 roku.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem 1 grudnia 2022 roku.
3. Z dniem wejścia w życie uchwalonego regulaminu, traci moc regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 21 września 2004 roku Uchwałą Nr 27/16 RN/04.



Sekretarz Rady Nadzorczej  
Krzysztof Tokarski



Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Lesław Czernik



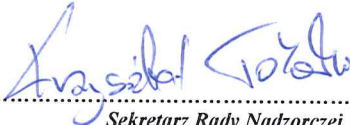
## Uchwała Nr 23/RN/22

**Rady Nadzorczej w Wolczynie z dnia 29 listopada 2022 roku w sprawie uchwalenia „Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wolczynie”**

W oparciu o postanowienia § 78 ust. 1 pkt 9 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwala „Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wolczynie” o treści stanowiącej w całości załącznik do niniejszej uchwały.

Uchwałę podjęto jednogłośnie.

Regulamin obowiązuje od dnia 1 grudnia 2022 roku, z tym dniem traci moc regulamin uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej 27/16 RN/04 z dnia 21 września 2004 roku.

  
.....  
Sekretarz Rady Nadzorczej  
Krzysztof Tokarski

  
.....  
Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Lesław Czernik