

# **R E G U L A M I N**

**zasad gospodarki finansowej**

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „Geofizyka”  
w Toruniu**

**1. Postanowienia ogólne.**

**2. Działalność Spółdzielni.**

**3. Fundusze.**

**4. Postanowienia końcowe.**

## **Podstawa prawna:**

- Ustawa z 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.),
- Ustawa z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zm. (Dz. U. z 2003r. Nr 119, poz. 1116 z późn. zm.),
- Ustawa z 29 września 1994r. o rachunkowości (Dz. U. Nr 121 poz. 591 z późn. zm.),
- Ustawa z 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym osób prawnych (Dz. U. Nr 54 poz. 654 z późn. zm.),
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w Toruniu zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym Rejestrze Przedsiębiorców postanowieniem Sądu Rejonowego w Toruniu VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 28.07.2008r. sygn. akt TO.VII Ns- Rej. KRS/003821/08/088
- Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka”.

## ***1. Postanowienia ogólne.***

- 1.1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego w interesie swoich członków. Działalność Spółdzielni jest finansowana:
  - a) z funduszy własnych Spółdzielni,
  - b) z wkładów budowlanych członków,
  - c) z przychodów ze świadczonych usług,
  - d) z innych środków finansowych.Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
- 1.2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planu gospodarczo-finansowego określającego:
  - a) cele i zadania rzeczowe,
  - b) wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
  - c) źródła finansowania nakładów.Określenie szczegółowych zasad i trybu opracowywania projektów planów oraz uchwalanie tych planów należy do właściwości Rady Nadzorczej.
- 1.3. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określają zasady polityki rachunkowej oraz zakładowy plan kont przyjęte przez Zarząd Spółdzielni.
- 1.4. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo Spółdzielcze. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.
- 1.5. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni oraz dokonuje podziału nadwyżki bilansowej lub ustala sposób pokrycia starty bilansowej.

- 1.6. 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.
- 1.7. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni 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.
- 1.8. Działalność operacyjna i finansowa (w rozumieniu określonym art. 42 ustawy o rachunkowości) jest ewidencjonowana i rozliczana jako wynik finansowy Spółdzielni.
- 1.9. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych przepisami powszechnie obowiązującymi.
- 1.10. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się na podstawie planu amortyzacji, określającego stawki i kwoty rocznych odpisów dla poszczególnych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych- zgodnie z art. 16a-16m ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
- 1.11. Koszty włączonych do obowiązków Spółdzielni remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych są finansowane ze środków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
- 1.12. Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia pracowników (płace podstawowe, dodatki, premie, nagrody itp.) w ramach uchwalonego planu gospodarczo-finansowego (pkt 1.2.). Zasady wynagradzania określa zakładowy Regulamin wynagradzania ustanawiany według zasad i w trybie określonym przepisami Kodeksu Pracy.

## ***2. Działalność Spółdzielni.***

- 2.1. Działalność Spółdzielni obejmuje:
  - a) gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i nie mieszkaniowymi,
  - b) gospodarkę środkami pieniężnymi,
  - c) gospodarkę funduszami,
  - d) działalność społeczno-kulturalną,
  - e) działalność inwestycyjną,
  - f) inną działalność gospodarczą i ustawową.
- 2.2. Spółdzielnia rozlicza działalność bezwynikowo przenosząc różnicę między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi i z lokali użytkowych stanowiącą niedobór lub nadwyżkę łącznie z pozostałymi kosztami i przychodami operacyjnymi i finansowymi, oraz różnicę strat i zysków nadzwyczajnych do rozliczenia na rok następny, jako nadwyżkę lub niedobór z całokształtu działalności Spółdzielni, Różnica ta stanowi rozliczenie międzyokresowe kosztów i przychodów.
- 2.3. Z pozostałej działalności gospodarczej ustalany jest wynik bilansowy- zysk lub strata.

- 2.4. Gospodarka Spółdzielni prowadzona jest z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
- obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
  - struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - planów gospodarczo-finansowych,
  - zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalania opłat za używanie lokali.
- Zasady ustalania opłat za używanie lokali określają Statut i właściwe Regulaminy Spółdzielni.
- 2.5. Działalność finansowa gospodarki zasobami obejmuje między innymi:
- a) administrację i zarządzanie,
  - b) eksploatację części wspólnych nieruchomości mieszkalnych,
  - c) eksploatację lokali użytkowych, garaży i miejsc parkingowych,
  - d) dostawę energii ciepłej,
  - e) dostawę wody i odprowadzanie ścieków,
  - f) dostawę gazu,
  - g) dostawę energii elektrycznej,
  - h) wywóz śmieci i nieczystości,
  - i) eksploatację dźwigów,
  - j) użytkowanie terenów,
  - k) inne czynności mające na celu zapewnienie właściwego funkcjonowania Spółdzielni.
- Rozliczania kosztów administrowania i zarządzania określa plan gospodarczo-finansowy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.
- Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami, ustalania opłat oraz rozliczania mediów określają właściwe Regulaminy Spółdzielni.
- 2.6. Koszty zarządu i administracji ogólnej wyodrębnia się w ewidencji i rozliczeniach.
- 2.7. W przypadku wykonywania przez Spółdzielnię czynności na wniosek Użytkowników lokali, koszty wykonywania tych czynności obciążają wnioskodawców.
- 2.8. Inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni są prowadzone z uwzględnieniem wymagań wynikających z zasad działalności inwestycyjnej określonych w Statucie i Regulaminie zasad rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wysokości wkładów.
- 2.9. Gospodarka środkami pieniężnymi obejmuje bieżącą i długoterminową gospodarkę środkami zgromadzonymi na rachunkach bankowych Spółdzielni, poprzez ich bezpieczne, racjonalne i przynoszące określone dochody finansowe lokowane w placówkach bankowych.

### ***3. Fundusze.***

- 3.1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze zasadnicze:
- a) fundusz udziałowy,
  - b) fundusz zasobowy.
- 3.2. Spółdzielnia tworzy również następujące fundusze celowe:
- a) fundusz wkładów budowlanych,
  - b) fundusz remontowy.

3.3. **Fundusz udziałowy** powstaje z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach i jest przeznaczony na pokrycie ewentualnych strat bilansowych Spółdzielni. Dopuszcza się przejściowe wykorzystanie środków funduszu udziałowego na finansowanie bieżącej działalności Spółdzielni. Udziały nie podlegają waloryzacji – zwrot w wysokości nominalnej. Wartość nieodebranych i przedawnionych udziałów zwiększa przychody Spółdzielni.

3.4. **Fundusz zasobowy** powstaje między innymi z:

- a) wpłat wpisowego wnoszonych przez członków,
- b) równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych – sfinansowanych ze środków własnych Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
- c) przedawnionych lub umorzonych zobowiązań Spółdzielni,
- d) przeniesienia skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię,
- e) nadwyżek bilansowych Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,
- f) innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.

**Fundusz zasobowy** pomniejsza się o:

- a) równowartość środków trwałych przekazanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię lub zlikwidowanych,
- b) równowartość umorzenia środków trwałych niepodlegających amortyzacji,
- c) straty bilansowe Spółdzielni według uchwał Walnego Zgromadzenia,
- d) inne zmniejszenia i wypłaty według decyzji organów Spółdzielni.

Zaangażowanie środków funduszu zasobowego w finansowanie kosztów budowy lub utrzymania nieruchomości jest możliwe tylko w formie pożyczki wewnętrznej. Warunki pożyczki, termin spłaty, wysokość oprocentowania itp. określa Rada Nadzorcza.

3.5. **Fundusz wkładów budowlanych** powstaje z:

- a) wpłat gotówkowych wnoszonych przez członków na poczet wkładów budowlanych wymaganych dla ustanowienia prawa do lokalu.

Wielkość wymaganych wkładów budowlanych, jakie są zobowiązani wnosić członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów określa Regulamin zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów.

3.6. **Fundusz remontowy** zasobów mieszkaniowych tworzy się z:

- a) wpłat członków jako składnik opłat eksploatacyjnych,
- b) odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi; wysokość tych odpisów ustala Rada Nadzorcza Spółdzielni,
- c) uzyskanych przez Spółdzielnię odszkodowań ubezpieczeniowych z tytułu szkód w zasobach mieszkaniowych,
- d) innych środków określonych odrębnymi przepisami (np. odsetki od nieterminowo wnoszonych opłat za użytkowanie lokali, kwoty z podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni, oprocentowanie lokat wolnych środków funduszu remontowego, wpłaty wkładów budowlanych).

Środki funduszu mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie zaliczonych do obowiązków Spółdzielni remontów zasobów mieszkaniowych (budynków oraz budowli i urządzeń technicznych związanych z budynkami).

#### ***4. Postanowienia końcowe.***

Regulamin niniejszy został uchwalony na podstawie § 45 ust. 1 pkt 15 Statutu Spółdzielni przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w dniu 21 listopada 2013r. Uchwałą Nr 37/2013/V i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

Traci moc Regulamin zasad gospodarki finansowej zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” Nr 1/2005/III z dnia 20 stycznia 2005r.