

**REGULAMIN
GOSPODARKI FINANSOWEJ W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO
WŁASNOŚCIOWEJ „PRZYJAŹŃ” W KRZESZOWICACH**

I. PODSTAWY PRAWNE:

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej Przyjaźń w Krzeszowicach z dnia 27 czerwca 2018 r.
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1208 z późn. zm.)
3. Ustawa z dnia 16 września 1982r.- prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 648 z późn. zm.)
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1048 z późn. zm)
5. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 217 z późn. zm.)

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin określa zasady gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko Własnościowej Przyjaźń w Krzeszowicach.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków.

§ 3

1. Działalność spółdzielni jest finansowana:
 - a) funduszami własnymi spółdzielni
 - b) wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi członków
 - c) przychodami za świadczone usługi
 - d) innymi środkami finansowymi /np. dotacje, darowizny, kredyty
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 4

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów rzeczowo-finansowych. Uchwalanie tych planów należy do właściwości Rady Nadzorczej.

§ 5

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo Spółdzielcze. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.

§ 6

1. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:
 - a) budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, w szczególności: dźwigi osobowe i towarowe, węzły cieplne, kotłownie i hydrofornie wbudowane, klatki schodowe, strychy, piwnice, komórki, garaże,
 - b) pomieszczenia znajdujące się w budynkach mieszkalnych lub poza nimi, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych, tj.: budynki (pomieszczenia) administracji osiedlowej, kotłownie i hydrofornie wolnostojące, warsztaty konserwacyjno – remontowe,
 - c) urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się ww. budynki: zbiorniki, rurociągi i przewody sieci wodociągowo – kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej, sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne, budowle inżynieryjne, budowle komunikacyjne (np. drogi osiedlowe, ulice, chodniki), inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych (np. latarnie oświetleniowe, ogrodzenia),
 - d) grunty, na których posadowione są budynki mieszkalne.
2. Opłaty związane z wymienionymi w ustępie 1 budowlami (pomieszczeniami), obiektami i urządzeniami służące pokryciu kosztów, stanowią przychody i koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Obiekty wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych sfinansowane zostały ze środków zaciągniętego na ten cel kredytu obciążającego członków spółdzielni oraz wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Część umorzona kredytu tworzy między innymi fundusz zasobowy w środkach trwałych.

§ 7

1. Koszty remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych są finansowane środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Koszty konserwacji budynków mieszkalnych i urządzeń technicznych oraz obiektów infrastruktury technicznej bezpośrednio z nimi związanych są finansowane z opłat eksploatacyjnych osób, którym przysługują prawa do lokali.
3. Środki na inwestycje, które mają służyć potrzebom własnym spółdzielni, a w szczególności użytkownikom lokali, nie związane z lokalami mieszkalnymi pochodzą z środków funduszu zasobowego spółdzielni i są określone planem inwestycyjnym przez Radę Nadzorczą.

§ 8

Prawo do pożytków z majątku wspólnego spółdzielni i jej działalności przysługuje członkom spółdzielni. Zasady rozliczania tych pożytków oraz sposób ich wykorzystania określa Walne Zgromadzenie w uchwale w sprawie nadwyżki finansowej.

§ 9

Zarząd Spółdzielni samodzielnie gospodaruje wielkością środków na wynagrodzenia stosownie do potrzeb swej działalności w ramach limitów przewidzianych w planach gospodarczych przez Radę Nadzorczą.

III. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI

§ 10

1. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie ze statutem w zakresie:
 - 1) inwestycji mieszkaniowych
 - 2) gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 3) działalności gospodarczej.

2. Działalności wymienione w ust. 1 pkt 1. - 3. prowadzone przez spółdzielnię na rzecz jej członków są rozliczane z członkami według kosztów rzeczywiście poniesionych przez spółdzielnię.
3. Jeżeli niektóre rodzaje działalności spółdzielni są prowadzone w celu osiągnięcia dochodu to koszty i przychody tych działalności wyodrębnia się ewidencyjnie.

§ 11

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
 - 1) obowiązków spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
 - 2) struktury organizacyjnej spółdzielni zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą,
 - 3) planów rzeczowo-finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 4) zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi pozostającymi w jej zarządzie na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Spółdzielnia może prowadzić inną działalność gospodarczą, niż działalność określona w ust.3, oraz osiągać z tego tytułu dochody.
5. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
6. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne sprawozdanie finansowe, w tym bilans i rachunek wyników.

IV. Fundusze

§ 12

Spółdzielnia tworzy fundusze:

- 1) udziałowy,
- 2) zasobowy,
- 3) wkładów mieszkaniowych,
- 4) wkładów budowlanych,
- 5) remontowy,
- 6) świadczeń socjalnych

Zasady tworzenia i dysponowania środkami funduszy określają osobne regulaminy oraz Statut.

V. KOSZTY I PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

§ 13

KOSZTY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI:

- 1) Podstawą określenia kosztów jest:
 - a) lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
 - b) nieruchomości wspólne,
 - c) mienie Spółdzielni,
 - d) mienie wyodrębnione (nieruchomość wyodrębniona),
- 2) Członek Spółdzielni posiadający lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego zobowiązany jest do uczestniczenia w kosztach:
 - a) związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - b) związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,

- c) związanych z zobowiązaniami Spółdzielni z innych tytułów.
- 3) Właściciel nieruchomości wyodrębnionej będący członkiem Spółdzielni zobowiązany jest uczestniczyć w kosztach związanych z:
- a) eksploatacją i utrzymaniem swojego lokalu mieszkalnego, lokalu o innym przeznaczeniu (w tym garażu),
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - d) pokrywaniem wydatków związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.
- 4) Właściciel nieruchomości wyodrębnionej nie będący członkiem Spółdzielni zobowiązany jest do uczestniczenia w kosztach związanych z:
- a) eksploatacją i utrzymaniem swojego lokalu,
 - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych Kosztach Zarządu tymi nieruchomościami na zasadach jak członkowie Spółdzielni,
 - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości mienia Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonym budynku lub osiedlu.
- 5) Właściciel nieruchomości wyodrębnionej nie będący członkiem Spółdzielni może korzystać odpłatnie na podstawie umowy ze Spółdzielnią z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.

§ 14

PRZYCHODY GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI:

- 1) Podstawową kategorią przychodów spółdzielni są opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji budynków mieszkalnych, w których lokale stanowią mienie Spółdzielni i odrębną własność.
- 2) Przychodami Spółdzielni będą zatem:
- opłaty eksploatacyjne lokali mieszkalnych,
 - czynsz najmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu,
 - zaliczki właścicieli nieruchomości wyodrębnionych na pokrycie kosztów nieruchomości wspólnych,
 - pożytki Spółdzielni z nieruchomości,
 - zaliczkowe wpłaty na media,
 - opłaty za nieczystości stałe,
 - opłaty za usługi konserwacyjno – remontowe,
 - pozostałe opłaty wynikające ze Statutu Spółdzielni.
- 2.1 Do pożytków Spółdzielni zalicza się wynajem lokali o innym przeznaczeniu., dzierżawa gruntów zabudowanych i niezabudowanych.
- Pożytki Spółdzielni służą do częściowego pokrycia kosztów nieruchomości członków Spółdzielni oraz prowadzenie działalności kulturalno-oświatowej.
- 2.2. Do pożytków z nieruchomości zalicza się między innymi:
- dochody z reklam na ścianach, dachach itp.,
 - wynajem pomieszczeń wspólnych,
 - wynajem dodatkowych piwnic,
 - dzierżawa terenu wchodzącego w zakres danej nieruchomości.

Pożytki z nieruchomości przeznacza się na pokrycie częściowe kosztów tej nieruchomości.

VI. KOSZTY I PRZYCHODY POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI

§ 15

Pozostałymi kosztami Spółdzielni są:

- a) koszty operacyjne Spółdzielni:
 - opłaty sądowe i komornicze,
 - kary i sankcje,
 - opłaty skarbowe,
 - opłaty za wpisy do ksiąg wieczystych,
- b) koszty finansowe Spółdzielni:
 - zapłacone odsetki dla dostawców za nieterminowe zapłaty faktur,
 - zapłacone odsetki budżetowe,

§ 16

Pozostałymi przychodami Spółdzielni są:

- a) przychody operacyjne spółdzielni
 - zwrócone koszty sądowe i komornicze,
 - wynagrodzenie płatnika podatku dochodowego od osób fizycznych oraz ZUS,
- b) przychody finansowe spółdzielni:
 - odsetki od lokat terminowych,
 - odsetki od rachunków bankowych,
 - dyskonto przy zakupie bonów skarbowych,
- c) darowizny,
- d) środki finansowe uzyskane ze zbycia zbędnych środków trwałych lub materiałów,
- e) pozostałe przychody.

VII. WYNIK NA DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 17

Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowi różnicę między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustaloną na dzień bilansowy, która zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym i odnoszona jest na konto rozliczeń międzyokresowych "647" do rozliczenia z członkami. Konto rozliczeń międzyokresowych poszczególnych nieruchomości będzie obejmowało przychody i koszty tych nieruchomości wraz z pożytkami danej nieruchomości wspólnej. Nadwyżka przychodów nad kosztami, względnie kosztów nad przychodami dotyczyć będzie lokali, dla których Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości i użytkownikiem lub współużytkownikiem wieczystym gruntu. Odniesiona na konto 647 zostanie wykazana w rachunku zysków i strat w pozycji zmiany stanu produktów w wysokości wynikającej z ewidencji syntetycznej konta "860" - Wynik Finansowy. W stosunku do właścicieli odrębnych nieruchomości, którzy w ciągu roku wnoszą będą zaliczki na pokrycie kosztów nieruchomości wspólnej - należy dokonać rozliczenia po zakończeniu roku bilansowego uwzględniając pożytki z nieruchomości wspólnej.

Wynik finansowy z pozostałej działalności Spółdzielni obejmującej przychody i koszty finansowe, przychody i koszty operacyjne oraz zyski i straty nadzwyczajne, a także z działalności gospodarczej. Wynik ten stanowi nadwyżkę lub stratę bilansową w rozumieniu przepisów ustawy "Prawo spółdzielcze" pozostającą w ewidencji konta "860" do momentu zatwierdzenia sprawozdania finansowego. W przypadku, gdy dochód podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, na koncie "860" należy również zaksięgować podatek dochodowy podlegający zarachowaniu na uznanie urzędu skarbowego. Podziału nadwyżki lub straty bilansowej dokonuje Zebranie Przedstawicieli Członków według zasad zapisanych w Statucie Spółdzielni. Wynik finansowy w postaci straty bilansowej pokrywany jest środkami z funduszu zasobowego, a jeżeli strata bilansowa nie znajduje pokrycia w funduszu zasobowym to jest pokrywana z funduszu udziałowego.

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 2/2023 z dnia 30.01.2023 roku i obowiązuje od daty 30.01.2023 roku.

Traci moc „Regulamin gospodarki finansowej w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Przyjaźń” w Krzeszowicach” - uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 26.01.2004 r. Uchwałą nr 1/04.

**SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
„PRZYJAŹŃ”
w Krzeszowicach
RADA NADZORCZA**

Sekretarz Rady Nadzorczej

Wanda Stachajczyk

Przewodniczący Rady Nadzorczej

mgr inż. Adam Sobczyk

UCHWAŁA nr 2/2023

**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej „Przyjaźń” w Krzeszowicach
z dnia 30 stycznia 2023 roku**

w sprawie: przyjęcia nowego Regulaminu Gospodarki Finansowej

1. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Przyjaźń” w Krzeszowicach działając na podstawie § 115 ust. 1 pkt 10 Statutu Spółdzielni postanawia:
 - a) zatwierdzić nowy Regulamin Gospodarki Finansowej w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Przyjaźń” w Krzeszowicach stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
 - b) uchylić dotychczasowy Regulamin Gospodarki Finansowej w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej „Przyjaźń” w Krzeszowicach przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej numer 1/04 z dnia 26 stycznia 2004 r.
2. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**SPÓLDZIELNIA MIESZKANIOWA
LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWA
„PRZYJAŹŃ”
w Krzeszowicach
RADA NADZORCZA**

Sekretarz Rady Nadzorczej


Wanda Stachanczyk

Przewodniczący Rady Nadzorczej


mgr inż. Adam Sobczyk

