

REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI

Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (Dz. U. z 2021 r. poz. 648),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1208),
3. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2021 r. poz. 217),
4. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048),
5. Ustawa z dnia 04 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 746),
6. Statut Spółdzielni.

II. Gospodarka funduszami i finansowanie działalności Spółdzielni

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni (art. 67 Prawa Spółdzielczego)
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem.
3. Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie planów gospodarczo-finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

III. Spółdzielnia tworzy

1. Fundusze podstawowe
 - a) fundusz udziałowy
 - b) fundusz wkładów mieszkaniowych
 - c) fundusz wkładów budowlanych
2. Fundusz zasobowy (zapasowy)
3. Fundusz rezerwowy z aktualizacji wyceny środków trwałych
4. Fundusz remontowy
5. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

III.1.a) Fundusz udziałowy

Powstał z wpłat udziałów członkowskich w wysokościach określonych w Statucie Spółdzielni wniesionych do dnia 09.09.2017 tj. przed wejściem nowelizacji Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z 20.07.2017.

Fundusz udziałowy pomniejsza się z tytułu zwrotu udziałów członkowskich, lub pokrycia strat bilansowych Spółdzielni.

III.1.b) Fundusz wkładów mieszkaniowych

Tworzy się z:

- wpłaconych do Spółdzielni wkładów mieszkaniowych,
- przeniesienia zaliczek z funduszu wkładów zaliczkowych na poczet wkładów mieszkaniowych,

Ulega zmniejszeniu z tytułu:

- zwrotu uprzednio przyjętych wkładów mieszkaniowych,
- przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego na rzecz członka,
- innych potrąceń z wkładu.

III.1.c) Fundusz wkładów budowlanych

Tworzy się z:

- wpłaconych do Spółdzielni wkładów budowlanych,
- przeniesienia zaliczek z funduszu wkładów zaliczkowych na poczet wkładów budowlanych.

Ulega zmniejszeniu z tytułu:

- zwrotu uprzednio przyjętych wkładów,
- zaliczenia wkładu budowlanego na poczet wymagalnych zobowiązań członka,
- przeniesienia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu na prawo własności wyodrębnionej do lokalu.,

III.2. Fundusz zasobowy (zapasowy)

Tworzy się z:

- wpisowego wniesionego przez członków do dnia 09.09.2017,
- zatrzymanej w Spółdzielni części nadwyżki bilansowej,
- innych wpływów wg odrębnych przepisów i decyzji organów Spółdzielni.

Ulega zmniejszeniu z tytułu:

- strat bilansowych Spółdzielni według decyzji Walnego Zgromadzenia,
- innych zmniejszeń i wypłat.

III.3. Fundusz rezerwowy z aktualizacji wyceny środków trwałych

Fundusz z aktualizacji wyceny tworzony jest obligatoryjnie z różnicy między wartością netto środków trwałych po i przed aktualizacją ich wyceny na podstawie odrębnych przepisów.

Fundusz zmniejsza się z tytułu:

- trwałej utraty wartości środków trwałych w przypadku przeznaczenia do likwidacji, wycofanie z używania lub innych przyczyn powodujących trwałą utratę wartości środka trwałego w części w jakiej zwiększono uprzednio ich wartość na skutek aktualizacji wyceny (art. 32 ust. 4 i 5 ustawy 12 o rachunkowości),
- zmniejszenia z tytułu rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- rozliczeniem środków uzyskanych z rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- przekazaniem środków uzyskanych w drodze zasiedlenia mieszkań wolnych w sensie prawnym (np. odzysk, przetarg) zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółdzielni,

e) inne zmniejszenie np. rozliczenie adaptacji pomieszczeń na cele mieszkalne, wyksięgowanie z ewidencji środków trwałych lokali na przeniesienie odrębnej własności według art. 12 i 39 ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych finansowanych funduszem aktualizacji i wkładów. Fundusz utworzony z aktualizacji wyceny nie może być przeznaczony do podziału, ani na zasilenie innych funduszy jak długo objęte aktualizacją wyceny środki trwałe znajdują się w Spółdzielni. Przeksięgowania dokonuje się na fundusz zasobowy w momencie ich sprzedaży, likwidacji, darowizny, według różnicy ich wartości netto, wynikającej z aktualizacji wyceny, pomniejszonej o odpisy aktualizacyjne dokonane od nich z tytułu trwałej utraty wartości.

III.4.a) Fundusz remontowy

Fundusz remontowy tworzony jest w celu zabezpieczenia środków na finansowanie obsługi technicznej zasobów Spółdzielni. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego w podziale na poszczególne nieruchomości.

Zasady tworzenia i wydatkowania środków z funduszu remontowego określa regulamin funduszu remontowego.

Fundusz remontowy tworzy się:

- a. odpisów z wpłat wnoszonych na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych, od garaży wbudowanych i od garaży wielostanowiskowych,
 - b. środków otrzymanych na dofinansowania celowe,
 - c. przychodów z umorzonych kwot kredytów bankowych i pożyczek,
 - d. kwotami otrzymanymi od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w danej nieruchomości, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu remontowego,
 - e. kwotami uzyskanymi z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki wykonawców robót remontowych w obiektach stanowiących odrębne nieruchomości,
 - f. częścią opłaty czynszowej pobieranej z tytułu umów najmu lokali mieszkalnych.
 - g. podziału nadwyżki bilansowej za poprzedni okres rozliczeniowy według uchwały Walnego Zgromadzenia. W przypadku zaistnienia okoliczności opisanych w art. 24¹ oraz art. 26 ustawy o spółdzielniach bądź też art. 108 ustawy Prawo spółdzielcze, Spółdzielnia niezwłocznie rozlicza z właścicielami lokali zaewidencjonowane wpływy i wydatki funduszu remontowego oraz pozostałe nakłady na remonty nieruchomości.
- Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem określa Regulamin Funduszu Remontowego uchwalany przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

III.4.b) Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

Spółdzielnia tworzy fundusz świadczeń socjalnych na podstawie Ustawy o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych.

Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem określa Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych uchwalany przez Zarząd Spółdzielni.

IV. Działalność Spółdzielni

- a) Przedmiotem działalności Spółdzielni zgodnie ze Statutem, jest:
 1. Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.
 2. Najem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi.
 3. Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków.
 4. Wykonywanie pozostałych robót budowlanych wykończeniowych.

5. Działalność pozostałych organizacji członkowskich, gdzie indziej niesklasyfikowana.
6. Pozostała działalność usługowa w zakresie informacji, gdzie indziej niesklasyfikowana.
7. Pośrednictwo w sprzedaży miejsca na cele reklamowe w pozostałych mediach.

b) Spółdzielnia realizuje swoją działalność poprzez:

1. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni i ich obsługę.
2. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni i ich obsługę.
3. Zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem nieruchomości.
4. Wspieranie działalności społecznej, oświatowej, kulturalnej i sportowo-rekreacyjnej.
5. Spółdzielnia może współpracować na podstawie umów z samorządem terytorialnym, organizacjami spółdzielczymi, osobami fizycznymi oraz innymi organizacjami społecznymi i gospodarczymi.
6. Spółdzielnia może prowadzić działalność gospodarczą wyłącznie w interesie ogólnym swoich członków.

c) Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
- obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
- struktury organizacyjnej Spółdzielni uchwalonej przez Radę Nadzorczą,
- planów rzeczowo-finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, uchwalanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

d) Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest finansowana z opłat za używanie lokali wnoszonych przez członków Spółdzielni, wpłat właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni na pokrycie kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale oraz nieruchomości wspólnych.

e) Wymiar opłat i rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są dokonywane w okresach rocznych, tj. od 1 stycznia do 31 grudnia. Jeżeli jednak w okresie rozliczeniowym następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów w porównaniu do wcześniej zakładanych, to dokonywana jest korekta planu finansowego oraz wymiaru opłat.

f) Zarząd Spółdzielni indywidualnie dla każdej nieruchomości ustala i rozlicza wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

g) Wynik z działalności gospodarczej Spółdzielni, tj. wynik z najmu i dzierżawy mienia Spółdzielni, działalności społecznej, kulturalnej i oświatowej, z działalności finansowej, z pozostałej działalności operacyjnej, odpłatnych dodatkowych usług Spółdzielni po uwzględnieniu podatku dochodowego stanowi nadwyżkę lub stratę bilansową. Walne

Zgromadzenie podejmuje uchwałę w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat.

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. .

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 Spółdzielni, fundusz remontowy Spółdzielni oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Z pożytków i przychodów wymienionych w niniejszym akapicie mogą korzystać wyłącznie członkowie Spółdzielni.

Na wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi składają się także:

- wynik z pozostałej działalności operacyjnej,
- wynik z operacji finansowych.

h) Do pozostałej działalności operacyjnej Spółdzielni zalicza między innymi:

- utworzone rezerwy na koszty sądowe i komornicze,
- odszkodowania wypłacone, kary (w oparciu o wyroki sądowe),
- zaniechane inwestycje,
- aktualizacja należności,
- wartość nieumorzona środków trwałych przy sprzedaży, likwidacji itp.,
- darowizny (nieodpłatnie przekazane środki trwałe, materiały itp.),
- odpisanie należności przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych,
- rozwiązanie rezerw na zwrot kosztów sądowych i komorniczych,
- odszkodowania otrzymane,
- sprzedaż środków trwałych,
- otrzymane darowizny,
- inne przychody otrzymane sporadycznie,
- odpisanie zobowiązań przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych.

i) Do działalności finansowej Spółdzielni zalicza między innymi:

- otrzymane odsetki od lokatorów za nieterminowe wnoszenie opłat za lokale,
- otrzymane odsetki bankowe od oprocentowania rachunków bankowych,
- otrzymane odsetki z oprocentowania lokat bankowych,
- zapłacone odsetki dla dostawców za nieterminowe zapłaty faktur,
- odsetki budżetowe,
- inne według art. 42 ust. 3 ustawy o rachunkowości.

j) Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe na zasadach określonych w ustawie o rachunkowości oraz według szczegółowych zasad rachunkowości

uchwalanych przez Zarząd Spółdzielni zgodnie ze Statutem i regulaminami uchwalonymi na jego podstawie.

Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu i ogłaszaniu wg zasad określonych w ustawie o rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe jest weryfikowane przez podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego, wybrany przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza przyjmuje wyniki badania biegłego rewidenta.

Sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta oraz sprawozdaniem z działalności Spółdzielni wyklada się w siedzibie Spółdzielni w terminie 14 dni przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

Sprawozdanie finansowe zatwierdza Walne Zgromadzenie.

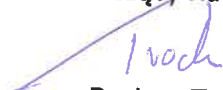
V.

1. Niniejszy Regulamin uchwalony został przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi uchwałą nr *183/XXVI/2021* w dniu *24.08.2021r.*
2. Niniejszy regulamin obowiązuje od dnia *uchwalenia*

Sekretarz Rady Nadzorczej


Bożena Karolewska

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Dariusz Trocha

Uchwała nr 183/XXVI/2021
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi
z dnia 24 sierpnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia

**Regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni
Spółdzielni Mieszkaniowej Śródmieście**

Na podstawie § 41 ust. 1 pkt 12 Statutu Spółdzielni oraz § 4 ust. 2 pkt 12 Regulaminu Rady Nadzorczej

§ 1

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Śródmieście” w Łodzi uchwała:

Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni
Spółdzielni Mieszkaniowej Śródmieście

§ 2

Regulamin, o którym mowa w § 1 uchwały stanowi integralną część niniejszej uchwały.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu jawnym wzięło udział 4 członków Rady. Za uchwałą głosowało 5 osób, 0 osób było przeciw, 2 osób wstrzymało się od głosu.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Bożena Karolewska

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Dariusz Trocha

Spółdzielnia Mieszkaniowa
„ŚRÓDMIEŚCIE”
90-302 Łódź, ul. Wigury 15
L. dz. 3650
31.8.21