

**REGULAMIN  
GOSPODARKI FINANSOWEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ KUŹNIKI  
WE WROCŁAWIU**

**Rozdział I. Podstawa prawna**

**§ 1**

Działalność finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej „Kuźniki” we Wrocławiu (dalej zwana Spółdzielnią) określona jest w:

- 1) Ustawie z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2016r. poz. 21 z późn. zm.),
- 2) Ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 1222 z późn. zm.),
- 3) Ustawie z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz. 330 z późn. zm.),
- 4) Ustawie z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2014r. poz. 851 z późn. zm.),
- 5) Statucie Spółdzielni,
- 6) Regulaminach wewnętrznych Spółdzielni.

**Rozdział II. Postanowienia ogólne**

**§ 2**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Działalność Spółdzielni jest finansowana :
  - a) funduszami tworzonymi w Spółdzielni,
  - b) przychodami ze świadczonych usług,
  - c) innymi środkami finansowymi.
3. Zakres przedmiotowy działalności Spółdzielni określa Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Kuźniki” we Wrocławiu.

**§ 3**

1. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i działalność gospodarczą na podstawie planów gospodarczo – finansowych określających:
  - a) cele i zadania rzeczowe;
  - b) wielkości nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych;

- c) źródła finansowania nakładów.
2. Uchwalanie planów gospodarczo – finansowych należy do właściwości Rady Nadzorczej.

#### § 4

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w ustawie o rachunkowości. Spółdzielnia sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.
2. Formę i sposób ewidencji księgowej określają przyjęte przez Zarząd Spółdzielni zasady prowadzenia rachunkowości w Spółdzielni.
3. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.
4. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni oraz dokonuje podziału nadwyżki bilansowej, ewentualnie ustala sposób pokrycia straty bilansowej.

### Rozdział III. Finansowanie remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych

#### § 5

1. Koszty włączonych do obowiązków Spółdzielni remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz obiektów infrastruktury technicznej finansowane są z odpisów na fundusz remontowy oraz z innych źródeł zwiększających fundusz remontowy.
2. Remonty środków trwałych nie stanowiących zasobów mieszkaniowych, w tym lokali przeznaczonych na potrzeby Spółdzielni, obciążają bezpośrednio koszty działalności bieżącej.

### Rozdział IV. Tworzenie funduszy zasadniczych i ich wydatkowanie

#### § 6

1. Spółdzielnia tworzy następujące podstawowe fundusze:
  - a) fundusz udziałowy,
  - b) fundusz zasobowy,
  - c) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - d) fundusz wkładów budowlanych,
  - e) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Fundusz udziałowy, fundusze wkładów mieszkaniowych i wkładów budowlanych to fundusze własne członków Spółdzielni i osób nie będących członkami Spółdzielni, które podlegają zwrotowi przy wystąpieniu ze Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami Statutu Spółdzielni i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### Fundusz udziałowy

#### § 7

1. Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków Spółdzielni. Wysokość udziału określa Statut Spółdzielni.
2. Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:

- a) zwrotu udziału byłym członkom w terminie ustalonym w Statucie Spółdzielni;
- b) przeznaczeniu funduszu na pokrycie straty bilansowej, w części przekraczającej fundusz zasobowy;
- c) przedawnienie udziałów.

## **Fundusz zasobowy**

### **§ 8**

1. Fundusz zasobowy finansuje majątek Spółdzielni oraz jej bieżącą działalność i jest tworzony z następujących tytułów:
  - a) umorzenia kredytów na mieszkania lokatorskie;
  - b) nieodpłatnie otrzymanych zasobów mieszkaniowych, wartości prawa wieczystego użytkowania gruntów;
  - c) aktualizacji wartości środków trwałych według powszechnie obowiązujących przepisów;
  - d) wpłat wpisowego przez członków w wysokości określonej w Statucie Spółdzielni;
  - e) równowartości przejętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych sfinansowanych ze środków funduszy Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie;
  - f) nadwyżki bilansowej, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni.
2. Fundusz zasobowy pomniejsza się o:
  - a) przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności w części sfinansowanej funduszem zasobowym;
  - b) umorzenie środków trwałych zasobów mieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym ;
  - c) umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntów;
  - d) nieodpłatnego przekazania zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia;
  - e) zmniejszenie wartości gruntów własnych w związku z przekształceniem na własność odrębną spółdzielczych lokatorskich lub własnościowych praw do lokali. Wartość gruntu wyliczona wielkością udziału lokalu w nieruchomości.
3. Środki funduszu zasobowego pochodzące z wpłat wpisowego i nadwyżki bilansowej służą do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni. W przypadku straty bilansowej środki funduszu z wpłat wpisowego służą na pokrycie straty bilansowej Spółdzielni na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.

## **Fundusz wkładów mieszkaniowych (mieszkania lokatorskie)**

### **§ 9**

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:
  - a) wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków;
  - b) waloryzacji wkładów mieszkaniowych w wyniku preceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych;
  - c) waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokali.

2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:
  - a) wypłaty zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokali według wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa;
  - b) przeniesienia wkładu mieszkaniowego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa lokatorskiego na prawo odrębnej własności lokalu;

## **Fundusz wkładów budowlanych**

### **§ 10**

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:
  - a) wpłat wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni;
  - b) waloryzacji wkładów budowlanych z tytułu przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych;
  - c) waloryzacji wkładów budowlanych w związku z wygaśnięciem praw do lokali (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni).
2. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:
  - a) wypłaty zwaloryzowanych wkładów według wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa w związku z wygaśnięciem spółdzielczych własnościowych praw do lokali (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni);
  - b) umorzenia wartości funduszu na skutek zużycia budynku;
  - c) przeniesienia wkładu budowlanego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa własnościowego na prawo odrębnej własności lokalu;
  - d) umorzenia wkładów zasobów budowlanych i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

## **Fundusz remontowy na remonty zasobów mieszkaniowych**

### **§ 11**

1. Obowiązek tworzenia odpisu na fundusz remontowy wynika z art.6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemców lokali oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego, które zobowiązane są do opłacania odszkodowania zgodnie ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Celem tworzenia funduszu na remonty jest zabezpieczenie środków finansowych na pokrycie kosztów remontów do których jest zobowiązana spółdzielnia i utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym.
4. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu na remonty prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.
5. Wysokość odpisu na fundusz na remonty uchwała Rada Nadzorcza w oparciu o roczne plany poszczególnych nieruchomości.

## § 12

1. Środki funduszu remontowego mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie zaliczonych do obowiązków Spółdzielni remontów zasobów mieszkaniowych.
- 2.. Zasady tworzenia i wykorzystania środków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych określa „Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszu remontowego”.

## Rozdział V. Działalność Spółdzielni, ustalanie i rozliczanie wyniku finansowego

### § 13

Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie ze Statutem w zakresie:

- a) gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
- b) innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi (najem lokali użytkowych, dzierżawa, pozostała działalność operacyjna i finansowa).

### § 14

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
  - a) obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości;
  - b) struktury organizacyjnej Spółdzielni zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą;
  - c) planów rzeczowo – finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
  - d) zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

### § 15

Spółdzielnia, na podstawie prowadzonej ewidencji dokonanych przez nią operacji w zakresie kosztów i przychodów ustala następujące wyniki :

- a) wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości;
- b) wynik gospodarki mediami (energia cieplna, woda i odprowadzenia ścieków, gazu);
- c) wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.

### § 16

1. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, która to różnica zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
2. Wynik, jaki uzyskuje Spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości powstaje jako suma wyników z poszczególnych nieruchomości i w takim samym układzie jest

prezentowany w „rachunku zysków i strat” jako „zmiana stanu produktów”. Wynik ten rozlicza się zgodnie z art.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako:

- a) nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, jako koszty zwiększające koszty roku następnego;
- b) nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, jako przychody zwiększające przychody roku następnego.

## § 17

1. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu zużycia:
  - a) energii cieplnej ( c.o. i c.w.u.),
  - b) wody i odprowadzenia ścieków,
  - c) gazu.
2. Wynik gospodarki mediami podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali – odbiorcami mediów.

## § 18

1. Wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.
2. W grupie przychodów działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi rozróżniamy:
  - a) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, uzyskane z części wspólnej, którą stanowią grunty oraz części i urządzenia służące do wspólnego użytku wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, są to w szczególności : przychody z wynajmowania powierzchni na reklamy (ściany budynków, dachu, itp.) , najem piwnic dodatkowych, suszarni, wózkowni, itp., najem miejsc na dachach na anteny telefonii komórkowej, satelitarnej itp., dzierżawa gruntów pod działalność usługową (dotyczy gruntu w obrębie wydzielonej nieruchomości) oraz inne dotyczące części wspólnych nieruchomości. Ewidencję pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości. Suma pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej, pomniejszona o poniesione koszty i podatek dochodowy od osób prawnych, nie stanowi nadwyżki bilansowej Spółdzielni i nie podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.
  - b) pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni uzyskane z najmu lokali użytkowych, dzierżawy gruntów stanowiących mienie Spółdzielni. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni (zysk brutto) i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni i podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych. Wyniki uzyskane z pożytków i innych przychodów z własnej działalności spółdzielni po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni podlegają podziałowi przez Walne Zgromadzenie.

## § 19

1. Na wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi składają się również:
  - a) wynik z pozostałej działalności operacyjnej,
  - b) wynik z operacji finansowych.

2. Wynik pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni. Zwolnieniu podlega dochód dotyczący zasobów mieszkaniowych.
3. Wynik operacji finansowych stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni. Zwolnieniu podlega dochód dotyczący zasobów mieszkaniowych.

## § 20

Wynik finansowy Spółdzielni na działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi prezentowany jest w rachunku zysków i strat jako zysk (strata) netto, a w bilansie występuje jako zysk (strata) netto w kapitale własnym.

### Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego (nadwyżki bilansowej)

## § 21

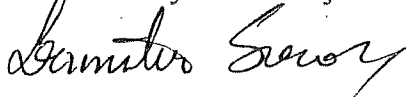
1. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie na podstawie przepisów art. 38 § 1 pkt. 4 Ustawy – Prawo spółdzielcze i § 30 Statutu Spółdzielni.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia według przepisów art. 76 Ustawy – Prawo spółdzielcze. Nadwyżkę bilansową, zgodnie z art. 77 Ustawy – Prawo spółdzielcze, przeznacza się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.
3. Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia na podstawie § 30 i § 120 Statutu Spółdzielni należy również podejmowanie uchwał w przedmiocie sposobu pokrycia straty bilansowej zgodnie z art. 90 Ustawy - Prawo spółdzielcze. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego a następnie z funduszu remontowego.

## Rozdział VI. Postanowienia końcowe

## § 22

1. Powyższy Regulamin zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kuźniki” we Wrocławiu Nr 40/10 /2016 w dniu 27.10.2016 r.
2. Regulamin wchodzi w życie w dniu uchwalenia.
3. Regulamin niniejszy zostanie ogłoszony na stronie internetowej Spółdzielni [www.smkuzniki.pl](http://www.smkuzniki.pl)

Sekretarz Rady Nadzorczej



Przewodniczący Rady Nadzorczej

