

REGULAMIN
GOSPODARKI FINANSOWEJ

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „FILAR”
w ELBLĄGU

Elbląg, 03 lutego 2020 roku

Spis treści

Rozdział I.....	1
PODSTAWA PRAWNA	1
Rozdział II.....	1
POSTANOWIENIA OGÓLNE	1
Zasób mieszkaniowy, nieruchomości	2
Plan gospodarczo - finansowy	2
Rozdział III.....	3
RZECZOWY MAJĄTEK TRWAŁY SPÓŁDZIELNI	3
Rozdział IV.....	4
DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI, ZASADY JEJ FINANSOWANIA.....	4
Ogólne zasady finansowania działalności Spółdzielni.....	4
Finansowanie remontów	4
Działalność Spółdzielni.....	4
Działalność inwestycyjna	5
Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości.....	5
Gospodarka mediami.....	6
Pozostała działalność gospodarcza Spółdzielni (działalność inna niż gospodarka zasobami lokalowymi i nieruchomościami)	7
Rozdział V.....	8
USTALENIE I ROZLICZENIE WYNIKU FINANSOWEGO	8
Rozdział VI.....	11
TWORZENIE FUNDUSZY ZASADNICZYCH I ICH WYDATKOWANIE.....	11
Rozdział VII.....	14
POSTANOWIENIA KOŃCOWE.....	14

Rozdział I.

PODSTAWA PRAWNA

§ 1

Działalność finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej „FILAR” w Elblągu (dalej zwanej „Spółdzielnią”), regulowana jest następującymi aktami prawnymi:

- a) ustawą z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2018 r., poz. 845 ze zm.),
- b) ustawą z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2018 r., poz. 1285 z późn.zm.),
- c) ustawą z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2019 r., poz.351 ze zm.),
- d) ustawą z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2019 r. poz. 865 ze zm.),
- e) Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej „FILAR” w Elblągu.

Rozdział II.

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawy o podatku VAT, ustawy o podatku od osób fizycznych, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Prawo spółdzielcze.
2. Formę i sposób ewidencji księgowej określają „Zasady polityki rachunkowości” wraz z „Zakładowym planem kont” - zatwierdzone uchwałą Zarządu Spółdzielni.
3. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą - Prawo spółdzielcze.
4. W przypadku badania sprawozdania finansowego wyboru podmiotu do badania sprawozdania Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.
5. Roczne sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (jeżeli było przez niego badane) oraz roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni wykląda się w siedzibie Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.
6. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni oraz podejmuje decyzję w sprawie podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycia straty bilansowej.
7. Spółdzielnia samodzielnie gospodaruje wielkością środków na wynagrodzenia stosownie do potrzeb swej działalności w ramach limitów przewidzianych w planach finansowo – rzeczowych. Rada Nadzorcza może wprowadzić regulamin wynagradzania pracowników i członków Zarządu Spółdzielni z uwzględnieniem postanowień ustawy - Kodeks pracy i innych powszechnie obowiązujących uregulowań prawnych w tym zakresie.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę zasobami i pozostałą działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego ukierunkowanych na optymalne zabezpieczenie interesów jej członków (art. 67 ustawy - Prawo spółdzielcze).
2. Zakres działalności Spółdzielni określa Statut.

Zasób mieszkaniowy, nieruchomości

§ 4

1. Przez zasób mieszkaniowy, w myśl definicji Ministerstwa Finansów (pismo DD6 8213-438/III/KWW/07/MB7/82 z dnia 05/03/2008 r.), rozumie się zarówno lokale mieszkalne, jak i pozostałe pomieszczenia i urządzenia wchodzące w skład budynku mieszkalnego lub znajdujące się poza nim, które są niezbędne do prawidłowego korzystania z lokali, a także ułatwiają dostęp do budynku mieszkalnego oraz zapewniają jego sprawne funkcjonowanie oraz administrowanie. Są to:
 - a) znajdujące się w budynkach mieszkalnych lokale mieszkalne wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami, w szczególności klatki schodowe, balkony, węzły cieplne, piwnice, komórki, garaże, dźwigi, kotłownie,
 - b) obiekty infrastruktury technicznej: dojazdy, chodniki, ogrodzenia, place zabaw, boiska, śmietniki, które są funkcjonalnie związane z użytkowaniem budynków mieszkalnych i które zostały sfinansowane z funduszy wymienionych w § 4 ust. 3,
 - c) grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntu, na których znajdują się budynki wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych.
2. Do zasobów mieszkaniowych nie zaliczają się lokale użytkowe.
3. Obiekty wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych łącznie z lokalami użytkowymi sfinansowane zostały z zaciągniętych na ten cel kredytów obciążających członków Spółdzielni oraz wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Część umorzona kredytu tworzy między innymi fundusz zasobowy.
4. Nieruchomość, jako podstawowa jednostka ewidencyjna kosztów i przychodów, obejmuje budynki lub budynek wraz z gruntem do nich przynależnym, stanowiący podstawową nieruchomość ewidencyjną, dla której Zarząd Spółdzielni podjął uchwałę w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

Plan gospodarczo - finansowy

§ 5

1. Działalność gospodarcza Spółdzielni prowadzona jest na podstawie planów gospodarczo - finansowych sporządzanych w celu określenia:
 - a) zadań rzeczowych planowanych do realizacji w danym okresie,
 - b) wielkości nakładów, jakie należy ponieść na realizację tych celów i zadań rzeczowych,
 - c) źródeł finansowania planowanych nakładów,
 - d) podstawy do kalkulacji wysokości opłat jakie będą zaliczkowo pobierane od

użytkowników lokali.

2. Podstawą do opracowania planu gospodarczo-finansowego jest ustalenie potrzeb gospodarki zasobami mieszkaniowymi wynikających z przeprowadzanych przeglądów stanu zasobów, których zaspokojenie jest niezbędne do zapewnienia sprawnej obsługi eksploatacyjnej, utrzymania budynków i ich otoczenia w należyłym stanie.
3. Plan gospodarczo-finansowy powinien uwzględniać wszystkie nakłady związane z zaspokojeniem potrzeb racjonalnej i prawidłowej gospodarki zasobami mieszkaniowymi. W zakresie planu przychodów musi być dostosowany do planu kosztów, które zostały uznane za niezbędne.
4. Określenie szczegółowych zasad i trybu opracowywania planów oraz uchwalenie tych planów należy do właściwości Rady Nadzorczej.
5. Jeżeli po uchwaleniu rocznego planu gospodarczo-finansowego wystąpią zmiany w uwarunkowaniach gospodarki zasobami, Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu może podjąć uchwałę o korekcie planu gospodarczo-finansowego.

Rozdział III.

RZECZOWY MAJĄTEK TRWAŁY SPÓŁDZIELNI

§ 6

Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni stanowią:

- a) wartości niematerialne i prawne,
- b) grunty własne,
- c) prawo wieczystego użytkowania gruntów,
- d) środki trwałe.

§ 7

1. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się dla poszczególnych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych według obowiązujących stawek, z uwzględnieniem „Zasad polityki rachunkowości” Spółdzielni i przepisów powszechnie obowiązujących, w tym ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
2. Wartość początkowa środków trwałych i dotychczas dokonane odpisy umorzeniowe mogą podlegać aktualizacji wyceny zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o rachunkowości i ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

Rozdział IV.

DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI, ZASADY JEJ FINANSOWANIA

Ogólne zasady finansowania działalności Spółdzielni

§ 8

1. Działalność Spółdzielni finansowana jest:
 - a) funduszami tworzonymi w Spółdzielni,
 - b) przychodami ze świadczonych usług,
 - c) innymi środkami finansowymi.
2. Bieżąca działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
3. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu wymaga zgody Rady Nadzorczej Spółdzielni, a w przypadku kredytu na termomodernizację także zgody większości członków Spółdzielni i osób nie będących członkami Spółdzielni posiadających prawa do lokali w nieruchomości, na potrzeby której kredyt byłby zaciągany. Spłata tego kredytu obciąża wszystkich użytkowników lokali w tej nieruchomości.
4. Wolne środki finansowe Spółdzielnia może okresowo lokować na lokatach terminowych i w obligacjach Skarbu Państwa według decyzji Zarządu Spółdzielni oraz w inny sposób, po uprzednim uzgodnieniu z Radą Nadzorczą Spółdzielni.

Finansowanie remontów

§ 9

1. Koszty włączonych do obowiązków Spółdzielni remontów budynków, nieruchomości i lokali oraz zasady ich finansowania określa „Regulamin funduszu remontowego” zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
2. Docieplenie ścian budynków i stropodachów może być finansowane funduszem remontowym pochodzącym z odpisów na remonty lub innych źródeł w przypadku, gdy w opinii rzeczoznawcy budowlanego docieplenie stanowi remont budynku, zgodnie z pismem Ministra Finansów z dnia 28/06/2006r. (I i K 6-7/2006).
3. W przypadku zakwalifikowania przez rzeczoznawcę budowlanego robót dociepleniowych jako ulepszenie środków trwałych, nakłady te zwiększają wartość nieruchomości.
4. Koszty remontów środków trwałych niestanowiących zasobów mieszkaniowych obciążają bezpośrednio koszty działalności, której środki te służą. Koszty te mogą być rozliczane w czasie jako rozliczenia międzyokresowe na podstawie decyzji Zarządu Spółdzielni.

Działalność Spółdzielni

§ 10

Zgodnie ze Statutem Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:

- a) inwestycji mieszkaniowych i o innym przeznaczeniu,

- b) zarządzania nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie jej członków, jako obowiązek wynikający z art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - przy czym jest to podstawowa działalność operacyjna Spółdzielni polegająca na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości,
- c) pozostałej działalności gospodarczej, innej niż opisana w § 10 lit. b), polegającej na zarządzaniu nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub mienia jej członków, najmie lokali, dzierżawie, pozostałej działalności operacyjnej i finansowej.

Działalność inwestycyjna

§ 11

1. Działalność inwestycyjna w Spółdzielni obejmuje nakłady na inwestycje mieszkaniowe, mienie Spółdzielni oraz na inwestycje inne niż mieszkaniowe finansowane ze środków obrotowych Spółdzielni.
2. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu założeń organizacyjno-finansowych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni. Inwestycje prowadzone są w oparciu o przedsięwzięcia inwestycyjne zawarte w planie gospodarczo-finansowym Spółdzielni.
3. Działalność inwestycyjna Spółdzielni, w części dotyczącej budowy lokali mieszkalnych, finansowana jest w oparciu o art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, poprzez wniesienie przez członków wkładów budowlanych w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na lokal.
4. Jeśli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy członek Spółdzielni jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
5. Nakłady na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe rozliczane są według zasad określonych w przepisach dotyczących finansowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego i wewnętrznych regulacji Spółdzielni.
6. Koszty obsługi inwestycji obciążają nakłady inwestycji realizowanej.
7. Inwestycje niemieszkaniowe stanowią zakupione dla potrzeb bieżącej działalności operacyjnej urządzenia techniczne, maszyny, inne rzeczowe środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne.
8. Działalność obsługi inwestycji rozliczana jest według faktycznie poniesionych kosztów wynikających z preliminarza wydatków na inwestycje.

Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości

§ 12

1. Spółdzielnia jest zarządcą nieruchomości, których jest właścicielem lub współwłaścicielem, a także tych nieruchomości, w których właścicielami lokali są członkowie Spółdzielni (art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
2. Swoje zadania w zakresie, o którym mowa w ust. 1, Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - a) utrzymanie budynków mieszkalnych w należyтым stanie technicznym,
 - b) utrzymanie mienia Spółdzielni w należyтым stanie technicznym,
 - c) utrzymanie terenów przyległych do budynków,

- d) dostarczenie mediów do lokali (energia cieplna, woda i kanalizacja, wywóz nieczystości).
3. Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują w myśl ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jedynie opłaty lokatorów, z których pokrywane są koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości (według zasad zawartych w treści art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
 4. Opłaty wnoszą członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali, właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni.
 5. W skład kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości wchodzi: koszty usług dostarczanych do nieruchomości (dostawy wody, odbiór ścieków, dostawy energii, itd.), koszty bieżącej konserwacji, napraw i remontów (wraz kosztami prowadzenia stosownej dokumentacji i kosztami administracyjnymi, podatkami czy opłatami) oraz koszty utrzymania i konserwacji urządzeń technicznych położonych w obrębie nieruchomości, zieleni, małej architektury, konserwacji i oczyszczania dróg, placów, chodników, itd., a także podatek od nieruchomości oraz koszty zarządzania nieruchomością.
 6. Odpis na fundusz remontowy, który Spółdzielnia tworzy oraz obciąża nim użytkowników lokali, na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jest składnikiem opłaty eksploatacyjnej.
 7. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi i nieruchomościami oraz ustalania opłat za używanie lokali określa „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej >>FILAR<<”, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni.
 8. 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 (np. najem powierzchni reklamowych na ścianach budynków, dachu, najem piwnic dodatkowych, suszarni, wózkowni, dzierżawa gruntów w obrębie wydzielonej nieruchomości) ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości. Suma pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej pomniejsza koszty utrzymania i eksploatacji danej nieruchomości, nie stanowi nadwyżki bilansowej Spółdzielni i nie podlega zatwierdzeniu i podziałowi przez Walne Zgromadzenie.

Gospodarka mediami

§ 13

1. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat wnoszonych w formie zaliczek na ich pokrycie z tytułu:
 - a) zużycia energii cieplnej (c.o. i c.w.u.),
 - b) zużycia wody i odprowadzenia ścieków.
2. Zasady wnoszenia opłat i rozliczenia kosztów energii cieplnej, zużycia wody i odprowadzenia ścieków określone są w odrębnych regulaminach uchwalanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
3. Rozliczenia finansowego wyniku kosztów dostawy energii cieplnej, wody i odprowadzania ścieków dokonuje się indywidualnie z użytkownikami lokali po upływie okresu rozliczeniowego.
4. Rozliczenie kosztów energii cieplnej oraz zużycia wody i odprowadzania ścieków

następuje poprzez skorygowanie wysokości przychodów do wysokości kosztów. Różnica przenoszona jest na konto rozrachunkowe, gdzie następuje odpowiednie rozliczenie z użytkownikami lokali.

Pozostała działalność gospodarcza Spółdzielni (działalność inna niż gospodarka zasobami lokalowymi i nieruchomościami)

§ 14

1. Pozostała działalność gospodarcza Spółdzielni obejmuje:
 - a) pożytki z mienia Spółdzielni uzyskane z tytułu:
 - najmu lokali,
 - najmu wolnych pomieszczeń w budynkach mieszkalnych i administracyjnych,
 - dzierżawy gruntów stanowiących mienie Spółdzielni,
 - udostępniania ścian budynków stanowiących mienie Spółdzielni dla potrzeb reklam,
 - usług świadczonych na rzecz członków, właścicieli i najemców,
 - zarządzania nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub jej członków
 - innych dotyczących mienia Spółdzielni
 - b) inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, np. z tytułu:
 - usług świadczonych na rzecz członków, właścicieli i najemców,
 - zarządzania nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni lub jej członków.
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni po pomniejszeniu o poniesione koszty stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni.

§ 15

1. Na wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni składa się również:
 - a) wynik z pozostałej działalności operacyjnej,
 - b) wynik z działalności finansowej.
2. Działalność operacyjna i finansowa (w rozumieniu art. 42 ustawy o rachunkowości) jest ewidencjonowana i rozliczana w podziale na gospodarkę zasobami lokalowymi i nieruchomościami oraz pozostałą działalność Spółdzielni, z którymi wiążą się poszczególne operacje. Wynik działalności operacyjnej i finansowej związany z gospodarką zasobami lokalowymi i nieruchomościami zwiększa koszty lub przychody tej gospodarki. Pozostały wynik działalności operacyjnej i finansowej rozlicza się jako wynik finansowy Spółdzielni.
3. Na podstawie art. 3 ust. 1 pkt. 32 ustawy o rachunkowości pozostałe koszty i przychody operacyjne rozumie się jako koszty i przychody pośrednio związane z działalnością operacyjną Spółdzielni.
4. Do pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych zalicza się w szczególności koszty i przychody związane:
 - a) ze zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych

