

RADA NADZORCZA  
S.M. " S T U D E N T "  
ul. Boguchwały 3  
71-531 SZCZECIN

## Regulamin Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „STUDENT” w Szczecinie

### Spis treści

- I. Postanowienia ogólne
  - 1.1. Podstawa prawna
  - 1.2. Zasady prowadzenia działalności gospodarczej Spółdzielni
  - 1.3. Przepisy wg których ustala się wynik finansowy
- II. Finansowanie działalności spółdzielni
  - 2.1. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie jej członków
  - 2.2. Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków
  - 2.3. Wynajem nieruchomości na własny rachunek
- III. Ustalenie i rozliczenie wyniku finansowego
  - 3.1. Wynik finansowy spółdzielni
    - 3.1.1. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości
    - 3.1.2. Wynik z gospodarki mediami
    - 3.1.3. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej
  - 3.2. Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego
- IV. Działalność inwestycyjna
- V. Fundusze Spółdzielni
- VI. Uregulowania w zakresie należności

## I Postanowienia ogólne

### 1.1 Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. poz. 1285 z 2018 r. z późn. zm., dalej też jako „ups”)
- Ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. poz. 845 z 2018 r. z późn. zm., dalej jako „uosm”)
- Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2018 poz. 716 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1036 z późn. zm., dalej jako „uopdp”)
- Ustawa z 29.09.1994 r. o rachunkowości (Dz. U. poz. 395 z 2018 r. z późn. zm., dalej też jako „uor”)
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej STUDENT (Tekst jednolity z dnia 28.06.2018 r.)

### 1. 2 Zasady prowadzenia działalności gospodarczej Spółdzielni

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni (art. 67 ustawy Prawo spółdzielcze)
2. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie ze statutem w zakresie:
  - 2.1. zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi i niemieszkalnymi stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,
  - 2.2. zarządzania nieruchomościami nie stanowiącymi mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami nieruchomości,
  - 2.3. budowania lub nabywania budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
  - 2.4. zakupu, zagospodarowania i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek,
  - 2.5. wynajmu nieruchomości na własny rachunek,
  - 2.6. innej działalności określonej w statucie i przepisach powszechnie obowiązujących.
3. Działalności prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków są rozliczane z członkami według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię, o ile przepisy powszechnie obowiązujące nie przewidują innych zasad rozliczeń między Spółdzielnią, a jej członkami.
4. Jeżeli niektóre rodzaje działalności Spółdzielni są prowadzone w celu osiągnięcia dochodu to koszty i przychody tych działalności odnoszone są w ciężar poszczególnych rodzajów działalności.
5. Spółdzielnia nabywa i sprzedaje grunty, buduje lub nabywa budynki w celu sprzedaży lub wynajęcia znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu. Warunki organizacyjno-finansowe realizacji zadania ustala Rada Nadzorcza.



6. Działalność Spółdzielni jest finansowana:
  - 1.1. opłatami wnoszonymi zgodnie z zapisem art. 4 uosm,
  - 1.2. funduszami tworzonymi w spółdzielni
  - 1.3. kredytami bankowymi,
  - 1.4. innymi środkami finansowymi.
7. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczo-finansowych określających:
  - 1.1. cele i zadania rzeczowe,
  - 1.2. wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
  - 1.3. źródła finansowania nakładów.

**Określenie szczegółowych zasad i trybu opracowywania projektów planów oraz uchwalenie tych planów należy do właściwości Rady Nadzorczej.**

8. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Formę i sposób ewidencji księgowej określają przyjęte przez Zarząd Spółdzielni zasady polityki rachunkowości.
9. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo Spółdzielcze.
10. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni, o ile zachodzi taka potrzeba, dokonuje Rada Nadzorcza.
11. Roczne sprawozdanie finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta (jeżeli było przez niego badane) wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane i zatwierdzone w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznanie się z nim.
12. **Ustalenie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.**
13. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych przepisami powszechnie obowiązującymi.
14. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się według stawek określonych przez Zarząd dla poszczególnych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz zasad polityki rachunkowości z uwzględnieniem przepisów powszechnie obowiązujących.
15. Odpisy amortyzacyjne środków trwałych niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych oraz koszty ich remontów obciążają koszty działalności, której środki te służą.

### **1. 3 Przepisy wg których ustala się wynik finansowy**

Wynik finansowy spółdzielni mieszkaniowej ustala się z uwzględnieniem jej specyfiki, związanej z eksploatacją i utrzymaniem poszczególnych nieruchomości, przy uwzględnieniu następujących przepisów:

- Art. 5 ust. 1 uosm mówiącego o tym, że 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.

- Art. 5 ust. 2 uosm mówiącego o tym, że pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia 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.
- Art. 6 ust. 1 uosm w myśl którego różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 ustawy, 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.
- Art. 15 ust. 2 uopdop, który mówi iż jeżeli podatnik ponosi koszty uzyskania przychodów ze źródeł, z których dochody podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym, oraz koszty związane z przychodami ze źródeł, z których dochody nie podlegają opodatkowaniu podatkiem dochodowym lub są zwolnione z podatku dochodowego, a nie jest możliwe przypisanie danych kosztów do źródła przychodów, koszty te ustala się w takim stosunku, w jakim pozostają osiągnięte w roku podatkowym przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów.
- Art. 17 ust. 1 pkt. 44 uopdop w myśl którego dochody spółdzielni mieszkaniowych uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi – w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowym – są zwolnione od podatku dochodowego od osób prawnych.
- Art. 87 ups, zgodnie z którym spółdzielnie prowadzą rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami, za które to przepisy uważa się odpowiednie postanowienia ustawy o rachunkowości.
- Art. 7 ust. 1 pkt 3, 4 uor zgodnie z którym w wyniku finansowym, bez względu na jego wysokość należy uwzględnić wyłącznie niewątpliwe pozostałe przychody operacyjne i zyski nadzwyczajne oraz wszystkie poniesione pozostałe koszty operacyjne i straty nadzwyczajne.
- Art. 42 ust. 1 uor, w myśl którego na wynik finansowy netto spółdzielni składają się:
  - 1) wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych;
  - 2) wynik operacji finansowych;
  - 3) obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego.

## II. Finansowanie działalności spółdzielni

## **2.1. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie jej członków**

- 2.1.1. Spółdzielnia jest zarządcą nieruchomości, której jest właścicielem lub współwłaścicielem, a także tych nieruchomości, w których właścicielami lokali są członkowie Spółdzielni.
- 2.1.2. Koszty tej działalności Spółdzielnia finansuje środkami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w częściach przypadających na lokale danej nieruchomości, według zasad zawartych w treści art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup>, 2, 4 uosm. Zasady te dotyczą także wynajmowanych lokali mieszkalnych, oraz lokali zajmowanych bez tytułu prawnego.
- 2.1.3. Składnikiem opłaty eksploatacyjnej jest również odpis na fundusz remontowy, który Spółdzielnia tworzy oraz obciąża nim członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, na podstawie art. 6 ust. 3 uosm.

## **2.2. Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków**

- 2.2.1. Działalność ta prowadzona jest na podstawie umowy o zarządzanie, podpisanej przez właścicieli nieruchomości (np. wspólnota mieszkaniowa).
- 2.2.2. Wszelkie koszty związane z tą działalnością pokrywane są przychodami z opłat za świadczenie usług, których wysokość zatwierdza uchwała właścicieli nieruchomości.
- 2.2.3. Uzyskany wynik jest elementem wyniku finansowego Spółdzielni.

## **2.3. Wynajem nieruchomości na własny rachunek**

- 2.3.1. Działalność w tym zakresie oparta jest o zawarte umowy z odbiorcami usług, z tyt.
  - najmu lokali stanowiących mienie spółdzielni,
  - dzierżawy gruntów nie objętych spółdzielczymi prawami majątkowymi,
  - najmu wolnych pomieszczeń w budynkach administracji osiedlowej,
  - udostępnianie ścian budynków i ogrodzeń oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących mienie spółdzielni),
  - inne (dotyczące mienia spółdzielni).
- 2.3.2. Koszty działalności wynajmu nieruchomości na własny rachunek, pokrywane są przychodami z opłat, których wysokość określona jest w umowach zawartych z kontrahentami.
- 2.3.3. Uzyskany wynik jest elementem wyniku finansowego Spółdzielni.

## **III Ustalenie i rozliczenie wyniku finansowego**

### **3.1 Wynik finansowy spółdzielni**





1. W rachunku zysków i strat spółdzielni mieszkaniowej wykazuje się wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty dotyczące danego roku obrotowego, niezależnie od terminu ich zapłaty.
2. Wyniki finansowy Spółdzielni składa się z dwóch części:
  - wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, który po uwzględnieniu nadwyżki przychodów(opłat) nad kosztami lub kosztów nad przychodami z roku poprzedzającego przechodzi na rok następny,
  - wynik z własnej działalności gospodarczej, który podlega podziałowi (zysk ) lub pokryciu (strata).
3. Dochód spółdzielni podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, z tym że dochód z gospodarki zasobami mieszkaniowymi jest zwolniony z opodatkowania pod warunkiem przeznaczenia go na cele związane z utrzymaniem tych zasobów.
4. Na dochód zwolniony z opodatkowania składa się:
  - dochód z eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych, a więc z wyłączeniem dochodu z eksploatacji i utrzymania nieruchomości niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych (lokali, pomieszczeń).
  - dochód z własnej działalności gospodarczej, w części dotyczącej gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jeżeli przeznaczony jest na utrzymanie tych zasobów.
5. W rachunku zysków i strat Spółdzielnia wykazuje:
  - wszystkie osiągnięte w okresie przychody i poniesione koszty, zarówno dotyczące eksploatacji i utrzymania nieruchomości (działalność operacyjna), jak i własnej działalności gospodarczej (działalność operacyjna, pozostała operacyjna, finansowa),
  - nadwyżkę lub niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, podlegającą wyłączeniu z wyniku finansowego roku obrotowego, gdyż przechodzi na rok następny w celu rozliczenia z osobami uprawnionymi,
  - zysk netto (nadwyżkę bilansową) do podziału przez Walne Zgromadzenie, a więc po pomniejszeniu o podatek dochodowy.
6. W księgach rachunkowych należy wyodrębnić ewidencję dokonywanych przez spółdzielnię operacji w zakresie kosztów i przychodów z wyszczególnieniem:
  - kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz opłat na ich pokrycie, rozliczane zgodnie z zapisem art. 6 ust 1 usm,
  - pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej (art. 5 ust 1 usm),
  - kosztów i przychodów pozostałej działalności gospodarczej,
  - pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych,
  - kosztów i przychodów finansowych.
7. Ewidencja księgowa kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe a także własność wspólną, oraz opłat na ich pokrycie, następuje według zasady memoriału określonej w art. 6 ust 1 uor.



8. Dla zapewnienia współmierności przychodów i związanych z nimi kosztów do aktywów lub pasywów danego okresu sprawozdawczego zaliczane są przychody dotyczące przyszłych okresów oraz przypadające na ten okres sprawozdawczy koszty, które jeszcze nie zostały poniesione.

### **3.1.1. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości**

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, o których mowa w art. 4 ust 1-2 i 4 usm., która to różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym (wg art. 6 ust 1 usm).
2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości, obejmują:
  - koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych,
  - koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali niemieszkalnych,
  - koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.
3. Koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obejmują:
  - koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali, w stosunku do których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali,
  - koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali właścicieli (odrębna własność),
  - koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali zajmowanych na podstawie najmu,
  - koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali bez tytułu prawnego.
4. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, uzyskuje się z części wspólnej, którą stanowią grunty oraz części nieruchomości i urządzenia służące do wspólnego użytku wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, a są to w szczególności:
  - dochody z wynajmowania powierzchni pod reklamy,
  - najem dodatkowych pomieszczeń, piwnic, suszarni, itp.,
  - najem miejsc na dachach na anteny telefonii komórkowej, satelitarnej itp.,
  - dzierżawa gruntu (dotyczy gruntu w obrębie wydzielonej nieruchomości),
  - inne pożytki dotyczące części wspólnej nieruchomości.

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.
5. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w części która nie stanowi dochodu z tyt. gospodarki zasobami mieszkaniowymi (lokale, pomieszczenia, pożytki) podlega pomniejszeniu o podatek dochodowy.





6. Wynik jaki uzyskuje Spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości powstaje jako suma wyników z poszczególnych nieruchomości, przy czym:
  - nadwyżka przychodów nad kosztami ewidencjonowana jest na koncie 845 jako rozliczenie dodatniego wyniku na nieruchomości,
  - nadwyżka kosztów nad przychodami ewidencjonowana jest na koncie 645 jako ujemne rozliczenie wyniku finansowego na nieruchomości.
7. Wyłączenie w rachunku zysków i strat nadwyżki/niedoboru z eksploatacji i utrzymania nieruchomości następuje jedynie za rok obrotowy (wariant 2), a rozliczenie nadwyżki/niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągłym odpowiednio na rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczeniach międzyokresowych kosztów.

### **3.1.2. Wynik z gospodarki mediami**

1. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu zużycia:
  - energii cieplnej (co,cw)
  - wody
  - gazu
  - wywozu nieczystości
2. Wynik na mediach podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali-odbiorcami mediów i na koniec roku obrotowego wynosi „0”.
3. Różnice między pobranymi zaliczkami a rzeczywistymi kosztami zużycia podlegają zwrotowi lub dopłacie.
4. Ewentualne różnice wynikające z błędów, reklamacji itp. nie rozliczone w bieżącym roku obrotowym podlegają rozliczeniu w latach następnych.
5. Ewidencja kosztów i przychodów gospodarki mediami odbywa się przez:
  - konta zespołu 5 -koszty zużycia
  - konta zespołu 7 – opłaty na pokrycie kosztów.

### **3.1.3. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej**

1. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej jest różnicą pomiędzy przychodami i kosztami z tej działalności.
2. W grupie przychodów z pozostałej działalności gospodarczej wyróżniamy:
  - 1) Przychody z mienia Spółdzielni z tytułu:
    - najmu lokali stanowiących mienie spółdzielni,
    - dzierżawy gruntów nie objętych spółdzielczymi prawami majątkowymi,
    - najmu wolnych pomieszczeń w budynkach administracji osiedlowej,
    - udostępnianie ścian budynków i ogrodzeń oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących mienie spółdzielni),
    - inne (dotyczące mienia spółdzielni).
  - 2) Pozostałe przychody z tyt. :
    - usług zarządzania (administrowania) na zlecenie obcych właścicieli budynków,





- sprzedaży usług transportowych, remontowych, konserwacyjnych itp.,
  - sprzedaży materiałów,
  - budowy mieszkań w celu odsprzedaży,
  - świadczonych usług na rzecz członków, właścicieli i najemców,
  - inne.
3. Na wynik z pozostałej działalności gospodarczej składają się również
- wynik z pozostałej działalności operacyjnej,
  - wynik z operacji finansowych.
4. Wynik z pozostałej działalności operacyjnej- w oparciu o art. 3 ust.1 pkt. 32 uor. Pozostałe koszty i przychody operacyjne pośrednio związane z dział. operacyjną spółdzielni. Stanowią je w szczególności koszty i przychody związane:
- z działalnością socjalną,
  - ze zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych a także z utrzymaniem i zbyciem nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych zaliczanych do inwestycji,
  - z odpisem należności i zobowiązań przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych,
  - z utworzeniem i rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi,
  - z odpisami aktualizacyjnymi wartość aktywów i ich korektami, z wyjątkiem odpisów obciążających koszty wytworzenia sprzedanych produktów lub sprzedanych towarów, koszty sprzedaży lub koszty finansowe,
  - z odszkodowaniami, karami, grzywnami,
  - z przekazaniem lub otrzymaniem nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny aktywów, w tym także środków pieniężnych na inne cele niż nabycie lub wytworzenie środków trwałych, środków trwałych w budowie lub wart. niematerialnych i prawnych.
5. Wynik z operacji finansowych- w oparciu o art. 42 ust. 3 uor. wynik operacji finansowych stanowi różnicę między przychodami i kosztami finansowymi. W wyniku finansowym wykazuje się wszystkie odsetki i prowizje należne oraz zrealizowane na dzień bilansowy, w tym także odsetki od lokat środków na rachunkach bankowych. Są to także odsetki należne lub już otrzymane z tyt. zwłoki w zapłacie oraz różnice kursowe, które po skompensowaniu wykazuje się jako nadwyżkę dodatnich nad ujemnymi lub ujemnych nad dodatnimi.
6. Otrzymane przychody pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni (zysk brutto) i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni podlegającemu opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

### **3.2 Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego**

1. Zatwierdzenia oraz podziału wyniku finansowego Spółdzielni dokonuje Walne Zgromadzenie.



2. Wynik własnej działalności gospodarczej, który podlega podziałowi (zysk ) lub pokryciu (strata). Wynik ten Walne Zgromadzenie dzieli wg polityki Spółdzielni. Może być podzielony zgodnie z art. 5 ust. 2 uosm (zasilenie funduszu remontowego jako kosztu eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w zakresie obciążającym członków, na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej) oraz z zapisem w statucie – na zasilenie funduszu zasobowego Spółdzielni.

#### **IV. Działalność inwestycyjna**

- 1.1 Działalność inwestycyjna Spółdzielni finansowana jest w oparciu o art. 18 uosm.
- 2.1 Działalność inwestycyjna Spółdzielni w zakresie budowy lokali realizowana w systemie developerskim finansowana jest z wpłat przyszłych użytkowników oraz z kredytów.
- 3.1 Nakłady na pozostałe inwestycje finansowane są ze środków własnych spółdzielni lub kredytów bankowych.
- 4.1 Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych ustala się na wniosek Zarządu po zatwierdzeniu założeń organizacyjno-finansowych przez Radę Nadzorczą.
- 5.1 Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny określać w szczególności:
- standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
  - źródła finansowania inwestycji,
  - organizację obsługi procesu inwestycyjnego.

#### **V. Fundusze Spółdzielni**

Na fundusze Spółdzielni składają się rzeczy lub prawa majątkowe, czyli prawa do korzystania z rzeczy. Fundusz to suma wartości składników majątkowych zaangażowanych w jednostce gospodarczej. Fundusz wskazuje na źródło pochodzenia składników majątkowych, rozumiane jako źródło ich finansowania, charakteryzujące jednocześnie prawo własności do majątku jednostki.

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

1. fundusz udziałowy,
2. fundusz zasobowy,
3. fundusz wkładów mieszkaniowych
4. fundusz wkładów budowlanych,
5. fundusz remontowy,
6. fundusz na spłatę kredytów i pożyczek długoterminowych,
7. inne fundusze celowe

##### **5.1 Fundusz udziałowy**

Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków.

Fundusz udziałowy może ulec pomniejszeniu z tytułu:

- zwrotu udziałów członkom w terminie ustalonym w statucie Spółdzielni,





- pokrycia strat bilansowych Spółdzielni.

## 5.2 Fundusz zasobowy

Na fundusz zasobowy składają się:

- fundusz zasobowy w środkach obrotowych,
  - fundusz zasobowy w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe.
1. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych, powstaje z:
    - wpłat wpisowego wniesionych przez członków,
    - przeniesienia skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię,
    - pozostałych przychodów zwiększających wartość środków trwałych,
    - nadwyżek bilansowych Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,
    - innych źródeł.
  2. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych pomniejsza się o:
    - równowartość środków trwałych nie mieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym przekazanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię,
    - przeniesienie skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię,
    - pokrycie straty bilansowej Spółdzielni,
    - finansowanie inwestycji, w wyniku których powstają budowle, obiekty i urządzenia wspólnego użytku, zagospodarowania terenów (mała architektura, place zabaw dla dzieci itp.) służące wspólnie członkom Spółdzielni i współwłaścicielom,
    - finansowanie budowy lokali dla własnych potrzeb Spółdzielni, w tym lokali na siedzibę i warsztaty,
    - finansowanie modernizacji lokali wynajmowanych i zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni w budynkach mieszkalnych oraz urządzeń technicznych i infrastruktury im towarzyszącej, jak również budynków niemieszkalnych.

**Wolne środki funduszu zasobowego wykorzystywane są na zaspokojenie zapotrzebowania Spółdzielni na środki obrotowe.**

3. Zaangażowanie środków funduszu zasobowego w formie udziałów (akcji) Spółdzielni w innych podmiotach gospodarczych jest możliwe jeśli:
  - przystąpienie Spółdzielni do tego podmiotu jest usankcjonowane uchwałą Walnego Zgromadzenia
  - kwota zaangażowania określona została uchwałą Walnego Zgromadzenia
4. Jeśli posiadane przez Spółdzielnię środki funduszu zasobowego są większe od bieżących potrzeb związanych z działalnością Spółdzielni, to nadwyżki te są wykorzystywane na:
  - lokaty terminowe w banku,
  - zakup obligacji Skarbu Państwa,



**O sposobie wykorzystania nadwyżek środków funduszu zasobowego decyduje Zarząd Spółdzielni. Przychody Spółdzielni z oprocentowania lokat powiększają przychody finansowe.**

5. Fundusz zasobowy w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe tworzony jest z:aktualizacji wartości środków trwałych wg powszechnie obowiązujących przepisów.
6. Fundusz ulega pomniejszeniu gdy nastąpi umorzenie środków trwałych zasobów mieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe.

### **5.3 Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych**

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych tworzy się z:
  - 1.1. wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni,
  - 1.2. środków funduszu zasobowego w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe przenoszonych na poczet wkładów budowlanych,
  - 1.3. zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego przenieszonego w związku z przekształceniem prawa do lokalu,
  - 1.4. uzupełnień wkładów budowlanych z tytułu modernizacji budynku,
  - 1.5. waloryzacji wkładów budowlanych w związku ze zdaniem lokalu Spółdzielni,
  - 1.6. aktualizacji wartości środków trwałych wg powszechnie obowiązujących przepisów.
2. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:
  - 2.1. zwrotu wkładów budowlanych,
  - 2.2. zaliczenia wkładu budowlanego na poczet wymagalnych zobowiązań członka,
  - 2.3. należnych lecz nie wniesionych przez członka wkładów budowlanych z tytułu spłat ratalnych,
  - 2.4. uznania skutków zmniejszenia wartości lokali w wyniku zmniejszenia ich wartości rynkowej,
  - 2.5. przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na prawo własności,
  - 2.6. umorzenia wkładu budowlanego zasobów mieszkaniowych nie podlegających amortyzacji i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

**Wielkość wymaganych wkładów budowlanych, jakie są zobowiązani wносить członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów określa odrębny regulamin uchwalany przez Radę Nadzorczą.**

Środki funduszu wkładów budowlanych mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie kosztów budowy bądź modernizacji lokali dla członków, którzy je wnieśli.

Jeżeli wnoszone przez członków zaliczki na poczet wymaganych wkładów budowlanych przewyższają bieżąco ponoszone przez Spółdzielnię koszty inwestycji możliwe jest wykorzystanie tych nadwyżek jako lokat terminowych w banku.

### **5.4 Fundusz remontowy**

Obowiązek tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wynika z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.



Fundusz ten Spółdzielnia tworzy na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących mienie Spółdzielni. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni. Celem tworzenia tego funduszu jest zabezpieczenie środków finansowych na utrzymanie zasobów w należyłym stanie technicznym.

1. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych tworzy się z:

- odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – wysokość tych odpisów ustalana jest w ramach planów rzeczowo-finansowych tej gospodarki,
- kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych,
- wpłat na dofinansowanie remontów,
- zwrotu udzielonych bonifikat przy przekształceniu prawa do lokalu,
- nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- zaliczek wnoszonych przez właścicieli lokali stanowiących odrębną własność,
- zaliczek członków spółdzielni i właścicieli lokali,
- kwot potrącanych wykonawcom robót budowlano-montażowych z tyt. wad i usterek,
- innych źródeł określonych odrębnymi przepisami.

2. Odpisy kosztowe, nalicza się od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, lokali własnych Spółdzielni.

3. Wysokość stawek odpisów na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych powinna uwzględniać:

- faktyczne potrzeby remontowe, które są określane w corocznych planach gospodarczo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą, a wynikają z wieloletniego programu rewitalizacji zasobów Spółdzielni oraz bieżących przeglądów budynków,
- stan nie wykorzystanych środków funduszu z roku poprzedniego.

Zmiana stawek odpisów w ciągu roku jest ustalana na wniosek Zarządu przez Radę Nadzorczą w szczególnie uzasadnionych przypadkach.

Nie dokonuje się odpisów dla lokali służących działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Remonty finansowane są funduszem na tą działalność.

Stawki odpisów na fundusz naliczany dla lokali mogą być ustalane jednolicie dla zasobów objętych wspólnym rozliczaniem kosztów eksploatacji bądź też różnicowane w zależności od potrzeb wg nieruchomości.

4. Środki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie zaliczonych do obowiązków Spółdzielni remontów zasobów mieszkaniowych.

5. Funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych finansuje się:

- koszty remontów i modernizacji zasobów mieszkaniowych z wyjątkiem modernizacji pokrytej funduszem zasobowym lub wkładów,



- pokrycie regresowych kosztów odszkodowań towarzystw ubezpieczeniowych,
  - wymianę i zakup nowych środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
6. Roboty remontowe mogą być realizowane przez:
- wykonawców zewnętrznych,
  - własnych pracowników,

Ewidencję rzeczową wykonanych remontów szczegółowo prowadzi Zarząd Spółdzielni w książkach obiektów budowlanych.

7. Ewidencję finansową funduszu prowadzi się na koncie syntetycznym 856 przychody po stronie MA, rozchody po stronie WN. Saldo konto MA stanowi stan funduszu.

Dla celów analiz i właściwej gospodarki funduszem po stronie przychodów i rozchodów prowadzi się ewidencję analityczną zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni planem kont. W celu zabezpieczenia niezbędnych informacji do właściwego zarządzania, ustalania wysokości odpisów i opłat jak również planowania prowadzi się w systemie „Koszty” ewidencję szczegółową.

Ewidencja ta uwzględnia podział przychodów i rozchodów funduszu na poszczególne budynki.

**Niewykorzystane w ciągu roku środki funduszu przechodzą na rok następny.**

### **5.5 Fundusz na spłatę kredytów i pożyczek długoterminowych**

Fundusz służy do naliczeń rat kredytu i odsetek na mieszkania lokatorskie i własnościowe zgodnie z obowiązującymi przepisami o spłacie kredytu.

## **VI. Uregulowania w zakresie należności**

1. Nie dokonuje się odpisów aktualizujących na należności posiadające zabezpieczenie tj. należności w opłatach za mieszkanie do wysokości wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
2. Odpisy aktualizujące tworzy się na należności w opłatach za lokale użytkowe w najmie po uprzedniej analizie prawdopodobieństwa ich ściągłości oraz po uwzględnieniu:
  - przyczyn zwłoki w opłacie,
  - czasu zalegania z opłatą,
  - wyników indywidualnych monitów oraz sytuacji płatniczej kontrahenta.

Odpisy aktualizujące tworzy się na zadłużenia, o których mowa wyżej, jeżeli kontrahent zalega w opłatach powyżej 6-ciu miesięcy.

3. Decyzje o uznaniu za nieściągalne od poszczególnych dłużników należności Spółdzielni podejmuje Zarząd Spółdzielni. Należności nieściągalne, zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt. 32c ustawy z 29.09.1994 r. o rachunkowości odpisuje się w pozostałe koszty operacyjne.
4. Spółdzielnia ogranicza swoje roszczenia finansowe w stosunku do członka z tytułu różnicy między wymaganym wkładem budowlanym a zwaloryzowanym wkładem mieszkaniowym, w związku z przekształceniem spółdzielczego lokatorskiego prawa w spółdzielcze



własnościowe prawo do lokalu na zasadach określonych w statucie. **Umorzona część uzupełnienia wkładu stanowi zmniejszony przychód na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.**

5. W przypadku ustanawiania spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w trybie art. 15 ust. 1 lub 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia ogranicza swoje roszczenia z tytułu wymaganego wkładu mieszkaniowego do kwoty wkładu należnego z tytułu wcześniej wygasłego prawa do tego lokalu.
  6. W przypadku ponownego ustanawiania spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego na rzecz osoby, której prawo do tego lokalu wygasło wskutek wykluczenia jej ze Spółdzielni, Spółdzielnia może ograniczyć swoje roszczenia z tytułu wkładu wymaganego na dzień ponownego ustanawiania prawa do lokalu do kwoty należnego z tytułu wcześniej wygasłego prawa do tego lokalu.
- 
1. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu **22.01** 2019 r. uchwałą Nr **01**/2019
  2. Regulamin niniejszy obowiązuje z dniem podjęcia.
  3. Z dniem wejścia w życie niniejszego regulaminu dotychczasowy regulamin przestaje obowiązywać

**SEKRETARZ**  
Rady Nadzorczej S.M. "Student"

*Julia Holak*

**PRZEWODNICZĄCY**  
Rady Nadzorczej S.M. "Student"

*Piotr Niedzielski*

**RADA NADZORCZA**  
**S.M. "STUDENT"**  
ul. Boguchwały 3  
71-531 SZCZECIN

