

## REGULAMIN

### **Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej „RUSAŁKA”**

#### **1. Postanowienia ogólne.**

- 1.1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku gospodarczego przy zapewnieniu korzyści członkom. Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi i innymi środkami finansowymi.
- 1.2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów rzeczowo – finansowych opracowanych samodzielnie i uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
- 1.3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość oraz sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z obowiązującymi przepisami.
- 1.4. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu przez biegłych rewidentów (sprawozdanie pod względem rzetelności i prawidłowości) o ile taki obowiązek wynika z obowiązujących przepisów ustawy o rachunkowości lub z umowy z bankiem kredytującym działalność Spółdzielni.
- 1.5. Roczne sprawozdanie finansowe wraz z opiniami biegłego rewidenta, zgodnie z postanowieniami Statutu, wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków, na którym ma być zatwierdzone. Każdy członek Spółdzielni może się z tymi materiałami zapoznać w siedzibie Spółdzielni.
- 1.6. Ustalenie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia straty następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.
- 1.7. Aktualizacji wartości środków trwałych Spółdzielni oraz ich amortyzacji dokonuje się na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni z uwzględnieniem obowiązujących przepisów. Zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami z tytułów zwrotów wkładów mieszkaniowych oraz równowartości spółdzielczego prawa do lokalu własnościowego określają przepisy art. 11 i art. 17<sup>11</sup> ustawy z dn. 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych.
- 1.8. Planowane odpisy amortyzacyjne od środków trwałych nie mieszkaniowych obciążają koszty działalności operacyjnej. Nieplanowane odpisy amortyzacyjne obciążają pozostałe koszty działalności operacyjnej.
- 1.9. Remonty bieżące i kapitalne środków trwałych – z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych – obciążają koszty działalności, której środki te służą. Koszty remontów kapitalnych mogą być również rozliczane w czasie, na podstawie decyzji Rady Nadzorczej.
- 1.10. Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia stosownie do potrzeb swej działalności.

## **2. Działalność gospodarcza Spółdzielni.**

2.1. Przedmiotem przeważającej działalności Spółdzielni jest: wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi . Poza działalnością wymienioną w zdaniu pierwszym Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą, a w szczególności:

- 1) działalność usługowa związana z zagospodarowaniem terenów zieleni;
- 2) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek;
- 3) zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie;
- 4) roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych;
- 5) wykonywanie instalacji wodno-kanalizacyjnych, ciepłych, gazowych i klimatyzacyjnych,

2.2. Rodzaje działalności wymienione w ust. 2.1. pkt 1-5 Spółdzielnia rozlicza po koszcie własnym bez naliczania marży zysku.

2.3. W ewidencji i rozliczeniach wyodrębnia się koszty zgodnie z obowiązującym Zakładowym Planem Kont i Polityką Rachunkowości.

2.4. Inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni finansowane są ze środków własnych wnoszonych przez użytkowników lokali, które mają być wybudowane. Zaangażowanie środków własnych Spółdzielni w finansowanie inwestycji mieszkaniowych następuje jedynie na podstawie uchwały Rady Nadzorczej. Spółdzielnia może z upoważnienia przyszłych użytkowników lokali, które mają być wybudowane, zaciągnąć kredyt na finansowanie inwestycji mieszkaniowych, jeśli upoważnienie to będzie złożone w formie pisemnej i będzie zawierać zobowiązanie się przyszłego użytkownika lokalu do spłacenia tego kredytu wraz z odsetkami i w terminach wynikających z umowy kredytowej.

Kredyt zaciągany przez Spółdzielnię na finansowanie inwestycji mieszkaniowych nie może przekroczyć najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

Zasady i tryb wnoszenia środków własnych przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów budowy, a także zasady rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalania wartości początkowej lokali (koszt budowy) określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

2.5. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest finansowana z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali.

Opłaty pobierane od użytkowników lokali mogą być niższe od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, jeśli Spółdzielnia uzyska dotację budżetową lub zapewni inne środki na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Podstawą do rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan rzeczowo – finansowy.

Najemcy lokali użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu.

Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi.

Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, dokonywana jest korekta wymiaru opłat za używanie lokali.

Zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

- 2.6. Koszty związane z utrzymaniem spółdzielczych placówek społeczno – wychowawczych oraz prowadzenia działalności społeczno– wychowawczej są finansowane ze środków uchwalonych przez Radę Nadzorczą oraz źródeł zewnętrznych.

### **3. Fundusze**

- 3.1. Zasadniczymi funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni są:

- a) Fundusz udziałowy,
- b) Fundusz zasobowy,
- c) Fundusz wkładów mieszkaniowych,
- d) Fundusz wkładów budowlanych.

- 3.2. Spółdzielnia tworzy również fundusze celowe z odpisów obciążających koszty działalności:

- a) fundusz na remonty,
- b) inne fundusze po podjęciu decyzji przez Radę Nadzorczą.

- 3.3. Różnica pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat, o których mowa w Statucie, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

- 3.4. Straty bilansowe Spółdzielni powstałe w innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi pokrywa się z funduszy, aż do ich wyczerpania, w następnym kolejności:

- a) Fundusz zasobowy,
- b) Fundusz udziałowy,
- c) Fundusz na remonty.

- 3.5. Zarząd prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

- a) ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów,
- b) ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego

- 3.6. Fundusz udziałowy powstawał z wpłat udziałów członkowskich,

wnoszonych do dnia 09.09.2017 r. Środki fundusze udziałowego służą do finansowania działalności gospodarczej Spółdzielni. W sytuacjach określonych w Statucie, funduszem udziałowym pokrywa się straty bilansowe Spółdzielni.

3.7. Fundusz zasobowy powstawał do dnia 09.09.2017 r. z:

- a) wpisanego wnoszonego przez członków
- b) przeniesienia równowartości sfinansowania środków trwałych innymi funduszami
- c) zasilania funduszu nadwyżką bilansową
- d) innych źródeł.

Środki funduszu zasobowego są przeznaczone na zaspokojenie potrzeb Spółdzielni w zakresie finansowania środków obrotowych oraz na pokrycie strat bilansowych.

Fundusz zasobowy zmniejsza się o;

- likwidację, nieodpłatne przekazanie, sprzedaż środków trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe,
- odpisanie inwestycji mieszkalnych bez efektu gospodarczego,
- cofnięcie umorzenia kredytu w związku z przekształceniem prawa lokatorskiego na własnościowe,
- pokrycie straty bilansowej.

3.8. Fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych powstają z wpłat członków wnoszonych na pokrycie kosztów budowy przydzielanych im lokali. Wielkość wkładów, jakie są obowiązani wnieść członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów określają odrębne przepisy. Środki funduszy wkładów mieszkaniowych i budowlanych są gromadzone na odrębnym rachunku bankowym. Środki te mogą być wykorzystane jedynie na finansowanie kosztów budowy lokali dla członków, którzy je wnieśli.

3.9. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzy się z:

- a) odpisów dokonanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wysokość odpisów jest ustalona w ramach planu rzeczowo – finansowego tej gospodarki,
- b) odszkodowań z ubezpieczeń uzyskanych za szkody w zasobach mieszkaniowych,
- c) innych źródeł (np. dotacje). Środki funduszy są przeznaczone na finansowanie konserwacji i remontów bieżących oraz kapitalnych zasobów mieszkaniowych (budynków oraz budowli i urządzeń technicznych związanych z budynkami)

4. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały przez Radę Nadzorczą.

RADA NADZORCZA  
Spółdzielni Mieszkaniowej  
"RUSALKI"  
w Toruniu  
ul. Traktorowa 52

06.12.2021

Cromedi