

# **REGULAMIN**

**zasad gospodarki finansowej**

**Spółdzielnia Mieszkaniowa „Geofizyka”  
w Toruniu**

**1. Postanowienia ogólne.**

**2. Działalność Spółdzielni.**

**3. Fundusze.**

**4. Postanowienia końcowe.**

## **Podstawa prawna:**

- Ustawa z 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz. 1285 z późn. zm.),
- Ustawa z 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późn. zm. (Dz. U. z 2018r. poz. 1116 z późn. zm.),
- Ustawa z 29 września 1994r. o rachunkowości (Dz. U. z 2019r. poz. 351 z późn. zm.),
- Ustawa z 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym osób prawnych (Dz. U. z 2019r. poz. 865 z późn. zm.),
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w Toruniu zarejestrowany w Krajowym Rejestrze Sądowym Rejestrze Przedsiębiorców postanowieniem Sądu Rejonowego w Toruniu VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 30.08.2018r. sygn. akt TO.VII Ns- Rej. KRS/005415/18/110
- Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka”.

## ***1. Postanowienia ogólne.***

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego w interesie swoich członków. Działalność Spółdzielni jest finansowana:
  - 1) z funduszy własnych Spółdzielni;
  - 2) z wkładów budowlanych członków;
  - 3) z przychodów ze świadczonych usług;
  - 4) z innych środków finansowych.Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planu gospodarczo-finansowego określającego:
  - 1) cele i zadania rzeczowe;
  - 2) wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych;
  - 3) źródła finansowania nakładów.Określenie szczegółowych zasad i trybu opracowywania projektów planów oraz uchwalanie tych planów należy do właściwości Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określają zasady polityki rachunkowej oraz zakładowy plan kont przyjęte przez Zarząd Spółdzielni.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i sprawozdaniem z badania jeżeli podlega ono obowiązkowemu badaniu wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.
5. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni oraz dokonuje podziału nadwyżki bilansowej lub ustala sposób pokrycia starty bilansowej.

6. 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.
7. 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.
8. Działalność operacyjna i finansowa (w rozumieniu określonym art. 42 ustawy o rachunkowości) jest ewidencjonowana i rozliczana jako wynik finansowy Spółdzielni.
9. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych przepisami powszechnie obowiązującymi.
10. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się na podstawie planu amortyzacji, określającego stawki i kwoty rocznych odpisów dla poszczególnych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych- zgodnie z art. 16a-16m ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
11. Koszty włączonych do obowiązków Spółdzielni remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych są finansowane ze środków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
12. Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia pracowników (płace podstawowe, dodatki, premie, nagrody itp.) w ramach uchwalonego planu gospodarczo-finansowego (pkt 2). Zasady wynagradzania określa zakładowy Regulamin wynagradzania ustanawiany według zasad i w trybie określonym przepisami Kodeksu Pracy.

## ***2. Działalność Spółdzielni.***

### **1. Działalność Spółdzielni obejmuje:**

- 1) gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i nie mieszkaniowymi;
- 2) gospodarkę środkami pieniężnymi;
- 3) gospodarkę funduszami;
- 4) działalność społeczno-kulturalną;
- 5) działalność inwestycyjną;
- 6) inną działalność gospodarczą i ustawową.

### **2. Ustalenie i rozliczenie wyniku finansowego.**

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

- 1) art. 87 ustawy – Prawo spółdzielcze, zgodnie, z którym Spółdzielnie prowadzą rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami, za które to przepisy uważa się odpowiednie postanowienia ustawy o rachunkowości;

- 2) art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w myśl, którego różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i ust. 4 tejże ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym;
- 3) art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym osób prawnych, który stanowi, że dochody spółdzielni mieszkaniowej 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 mieszkaniowymi – są zwolnione od podatku dochodowego od osób prawnych;
- 4) art. 7 ust. 1, 2, 3 ustawy o rachunkowości, zgodnie z którym w wyniku finansowym, bez względu na jego wysokość należy uwzględnić wyłącznie niewątpliwe pozostałe przychody operacyjne oraz wszystkie poniesione pozostałe koszty operacyjne;
- 5) art. 42 ustawy o rachunkowości w myśl, którego na wynik finansowy netto spółdzielni mieszkaniowej składają się:
  - a) wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych;
  - b) wynik operacji finansowych, który ustala się (art. 42 ust. 3 ustawy o rachunkowości) – jako różnicę między przychodami finansowymi a kosztami finansowymi;
  - c) wynik operacji nadzwyczajnych (określonych w art. 3 ust. 1 pkt 33 ustawy o rachunkowości);
  - d) obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego.

### 3. Wynik finansowy Spółdzielni

1. Aby ustalić wynik finansowy, Spółdzielnia na podstawie prowadzonej ewidencji dokonanych przez nią operacji w zakresie kosztów i przychodów sporządza:
  - 1) wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości i w oparciu o zapis art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym osób prawnych;
  - 2) wynik gospodarki mediami (energia cieplna, woda i kanalizacja);
  - 3) wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni (służy do ustalenia dochodu do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem art. 17 ust. 1 pkt 44).
2. Spółdzielnia ujmuje wszystkie osiągnięte, przypadające na nią przychody i obciążające ją koszty związane z tymi przychodami dotyczące roku obrotowego, niezależnie od terminu ich zapłaty.
3. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (wynik zwolniony z opodatkowania na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym osób prawnych)
  - 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która to różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym (wg art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych);
  - 2) koszt wynikający z odpisu na fundusz remontowy, Spółdzielnia zalicza do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości;

- 3) wynik z tej działalności Spółdzielnia ustala i rozlicza zgodnie z treścią art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako działalność zwolnioną od podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym osób prawnych;
- 4) koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obejmują:
  - a) koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali, w stosunku do których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali;
  - b) koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali właścicieli (wyodrębniona własność);
  - c) koszty i przychody lokali mieszkalnych zajmowanych na podstawie umowy najmu;
- 5) wynik, jaki uzyskuje Spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku obrotowym, powstaje jako suma wyników z poszczególnych nieruchomości i w takim samym układzie jest prezentowany w „rachunku zysków i strat” jako „zmiana stanu produktów”.

#### **4. Wynik z gospodarki mediami**

- 1) Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu zużycia:
  - a) energii cieplnej (c.o. i c.w.);
  - b) zużycia wody;
- 2) Wynik na mediach podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali mieszkalnych – odbiorcami mediów, na koniec okresu rozliczeniowego wynosi „0”;
- 3) Różnice powstałe pomiędzy pobranymi zaliczkami a rzeczywistymi kosztami zużycia energii cieplnej i wody podlegają zwrotowi lub dopłacie, w zależności od tego czy wykazują nadwyżkę opłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami (zwrot), czy nadwyżkę kosztów nad opłatami zaliczkowymi (dopłata).

#### **5. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej** (wynik nie objęty zwolnieniem z opodatkowania na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym osób prawnych).

- 1) wynik z pozostałej działalności gospodarczej jest różnicą pomiędzy przychodami i kosztami z tej działalności;
- 2) w grupie przychodów z pozostałej działalności gospodarczej rozróżniamy:
  - a) dochody z wynajmowania powierzchni na reklamy (ściany budynków, dachy, ogrodzenia itp.);
  - b) najem piwnic dodatkowych nie przynależnych do mieszkania,;
  - c) dzierżawa gruntu pod działalność usługową lub garaże (dotyczy gruntu w obrębie wydzielonej nieruchomości);
- 3) otrzymane przychody z pozostałej działalności spółdzielni, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową spółdzielni i są elementem składowym wyniku finansowego spółdzielni, podlegającym opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych;

- 4) na wynik z pozostałej działalności gospodarczej składają się również:
- a) wynik z działalności operacyjnej,
  - b) wynik z operacji finansowych;

5) Walne Zgromadzenie Spółdzielni zatwierdza sprawozdanie finansowe spółdzielni oraz dokonuje podziału wyniku finansowego.

6. **Gospodarka Spółdzielni** prowadzona jest z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
- 1) obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości;
  - 2) struktury organizacyjnej Spółdzielni;
  - 3) planów gospodarczo-finansowych;
  - 4) zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami i ustalania opłat za używanie lokali.

Zasady ustalania opłat za używanie lokali określają Statut i właściwe Regulaminy Spółdzielni.

7. **Działalność finansowa gospodarki zasobami** obejmuje między innymi:

- 1) administrację i zarządzanie;
- 2) eksploatację części wspólnych nieruchomości mieszkalnych;
- 3) eksploatację lokali użytkowych, garaży i miejsc parkingowych;
- 4) dostawę energii cieplnej;
- 5) dostawę wody i odprowadzanie ścieków;
- 6) dostawę gazu;
- 7) dostawę energii elektrycznej;
- 8) wywóz śmieci i nieczystości;
- 9) eksploatację dźwigów;
- 10) użytkowanie terenów;
- 11) inne czynności mające na celu zapewnienie właściwego funkcjonowania Spółdzielni.

Zasady rozliczania kosztów administrowania i zarządzania określa plan gospodarczo-finansowy zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami, ustalania opłat oraz rozliczania mediów określają właściwe Regulaminy Spółdzielni.

8. Koszty zarządu i administracji ogólnej wyodrębnia się w ewidencji i rozliczeniach.
9. W przypadku wykonywania przez Spółdzielnię czynności na wniosek Użytkowników lokali, koszty wykonywania tych czynności obciążają wnioskodawców.
10. Inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni są prowadzone z uwzględnieniem wymagań wynikających z zasad działalności inwestycyjnej określonych w Statucie i Regulaminie zasad rozliczenia kosztów budowy i ustalenia wysokości wkładów.
11. **Gospodarka środkami pieniężnymi** obejmuje bieżącą i długoterminową gospodarkę środkami zgromadzonymi na rachunkach bankowych Spółdzielni, poprzez ich bezpieczne, racjonalne i przynoszące określone dochody finansowe lokowanie w placówkach bankowych.

### 3. Fundusze.

1. Zasadniczymi funduszami własnymi Spółdzielni są:
  - 1) fundusz udziałowy;
  - 2) fundusz zasobowy.
2. Spółdzielnia tworzy również następujące fundusze celowe:
  - 1) fundusz wkładów budowlanych;
  - 2) fundusz remontowy.
3. **Fundusz udziałowy** powstał z wpłat udziałów członkowskich i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach. Dopuszcza się przejściowe wykorzystanie środków funduszu udziałowego na finansowanie bieżącej działalności Spółdzielni. Udziały nie podlegają waloryzacji - zwrot następuje w wysokości nominalnej. Wartość nieodebranych i przedawnionych udziałów zwiększa przychody Spółdzielni.
4. **Fundusz zasobowy** powstaje między innymi z:
  - 1) wpłat wpisowego wniesionych przez członków i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach;
  - 2) równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych – sfinansowanych ze środków własnych Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie;
  - 3) przedawnionych lub umorzonych zobowiązań Spółdzielni;
  - 4) przeniesienia skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię;
  - 5) nadwyżek bilansowych Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia;
  - 6) innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.
5. **Fundusz zasobowy** pomniejsza się o:
  - 1) równowartość środków trwałych przekazanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię lub zlikwidowanych;
  - 2) równowartość umorzenia środków trwałych niepodlegających amortyzacji;
  - 3) straty bilansowe Spółdzielni według uchwał Walnego Zgromadzenia;
  - 4) inne zmniejszenia i wypłaty według decyzji organów Spółdzielni.

Zaangażowanie środków funduszu zasobowego w finansowanie kosztów budowy lub utrzymania nieruchomości jest możliwe tylko w formie pożyczki wewnętrznej. Warunki pożyczki, termin spłaty, wysokość oprocentowania itp. określa Rada Nadzorcza.
6. **Fundusz wkładów budowlanych** powstaje z wpłat gotówkowych wnoszonych przez członków na poczet wkładów budowlanych wymaganych dla ustanowienia prawa do lokalu. Wielkość wymaganych wkładów budowlanych, jakie są zobowiązani wносить członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów określa Regulamin zasad rozliczania kosztów budowy i ustalania wysokości wkładów.
7. **Fundusz remontowy** zasobów mieszkaniowych tworzy się z:
  - 1) odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi poszczególnych nieruchomości pochodzących z opłat świadczonych na fundusz remontowy;
  - 2) kwot z tytułu kar umownych od wykonawców usług budowlanych;



- 3) uzyskanych odszkodowań ubezpieczeniowych z tytułu szkód w zasobach mieszkaniowych;
- 4) kredytów bankowych;
- 5) innych środków odzyskanych poza odpisem remontowym (np. od instytucji samorządowych, sprzedaż złomu uzyskanego w wyniku zrealizowanych remontów i wymiany wodomierzy).

Środki funduszu mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie zaliczonych do obowiązków Spółdzielni remontów zasobów mieszkaniowych (budynków oraz budowli i urządzeń technicznych związanych z budynkami).

#### **4. Postanowienia końcowe.**

1. Regulamin niniejszy został uchwalony na podstawie § 45 ust. 1 pkt 15 Statutu Spółdzielni przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” w dniu 21 listopada 2019r. Uchwałą Nr 31/2019/VII i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.
2. Traci moc Regulamin zasad gospodarki finansowej zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” Nr 37/2013/V z dnia 21 listopada 2013r.

**Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
SM „Geofizyka”**



**Wiesław Sułkowski**

**Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
SM „Geofizyka”**



**Zdzisław Babski**

T-472 RADCA PRAWNY  
Barbara Lech-Gejewska



**Uchwała nr 31/2019/VII**  
**Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka”**  
**z dnia 21 listopada 2019r.**

**w sprawie Regulaminu zasad gospodarki finansowej**

Na podstawie § 45 ust. 1 pkt 15 Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

**§ 1**

Uchwała się Regulamin gospodarki finansowej stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Traci moc Regulamin zasad gospodarki finansowej zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Geofizyka” Nr 37/2013/V z dnia 21 listopada 2013r.

**§ 3**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
SM „Geofizyka”

  
Wiesław Sulkowski

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
SM „Geofizyka”

  
Zdzisław Babski

Uchwałę podjęto 6. głosami  
(Protokół RN nr 11./2019/VII)