

|         |  |                         |
|---------|--|-------------------------|
| SM”M-P” | Tytuł: <b>Regulamin Gospodarki Finansowej<br/>SM”Mistrzejowice-Północ”<br/>Kraków os.Boh.Września 26</b> | <b>Nr ewid. R/RN/22</b> |
|         |  | Strona /stron 1/8       |
|         |  | Wydanie I               |

**REGULAMIN**

**GOSPODARKI FINANSOWEJ**

**Spółdzielni Mieszkaniowej „ Mistrzejowice Północ „**

**w Krakowie**

Zatwierdzono uchwałą Rady Nadzorczej nr 40 /2018 z dnia 18.12.2018 roku

|                              |                                   |
|------------------------------|-----------------------------------|
| Sekretarz<br>Rady Nadzorczej | Przewodniczący<br>Rady Nadzorczej |
| Janusz Jamka                 | Witold Lebiecki                   |

|         |  |                         |
|---------|--|-------------------------|
| SM”M-P” | Tytuł: <b>Regulamin Gospodarki Finansowej<br/>SM”Mistrzejowice-Północ”<br/>Kraków os.Boh.Września 26</b> | <b>Nr ewid. R/RN/22</b> |
|         |  | Strona /stron 2/8       |
|         |  | Wydanie I               |

## **I Postanowienia ogólne**

### **§ 1**

Regulamin określa zasady gospodarki finansowej Spółdzielni oraz sposób tworzenia i wydatkowania funduszy w spółdzielni.

### **§ 2**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków. Działalność spółdzielni jest finansowana:
  - a) funduszami własnymi spółdzielni
  - b) wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi członków
  - c) przychodami za świadczone usługi
  - d) innymi środkami finansowymi /np. dotacje, darowizny, kredyty/
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów rzeczowo-finansowych. Uchwalanie tych planów należy do właściwości Rady Nadzorczej.
4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Zasady ewidencji księgowej określają Zakładowe Zasady (Polityka) Rachunkowości ZZ(P)R zatwierdzone przez Zarząd spółdzielni.
5. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo Spółdzielcze. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.
6. Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia w ramach uchwalanych planów rzeczowo-finansowych. Zasady wynagradzania określa Regulamin Wynagradzania Pracowników SM „Mistrzejowice-Północ” ustanawiany według zasad i w trybie określonym przepisami Kodeksu Pracy.

## **II Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi (GZM)**

### **§ 3**

Koszty GZM:

1. Podstawą do określenia kosztów są:
  - a) spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b) prawo odrębnej własności lokalu,
  - c) nieruchomości wspólne,
  - d) mienie Spółdzielni,
  - e) działalność społeczno, oświatowo-kulturalna,
  - f) inne.

|         |  |                         |
|---------|--|-------------------------|
| SM”M-P” | Tytuł: <b>Regulamin Gospodarki Finansowej<br/>SM”Mistrzejowice-Północ”<br/>Kraków os.Boh.Września 26</b> | <b>Nr ewid. R/RN/22</b> |
|         |  | Strona /stron 3/8       |
|         |  | Wydanie I               |

2. Do kosztów związanych z utrzymaniem lokalu zalicza się w szczególności:
- 1) koszty centralnego ogrzewania,
  - 2) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
  - 3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
  - 4) koszty wywozu śmieci,
  - 5) koszty remontów i konserwacji,
  - 6) koszty obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji technicznych w które wyposażony jest dany lokal /np. instalacja gazowa, kominy spalinowe/, określonych w prawie budowlanym,
  - 7) opłaty z tytułu podatku od nieruchomości w udziale przypadającym na dany lokal.
3. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych zalicza się w szczególności:
- 1) koszty centralnego ogrzewania,
  - 2) koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
  - 3) koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
  - 4) koszty wywozu śmieci,
  - 5) z tytułu podatku od nieruchomości obciążające tę nieruchomość,
  - 6) koszty ubezpieczenia budynku,
  - 7) koszty obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji technicznych, określonych w prawie budowlanym,
  - 8) koszty energii elektrycznej zużytej na oświetlenie pomieszczeń wspólnych,
  - 9) koszty konserwacji budynku,
  - 10) koszty anteny zbiorczej,
  - 11) koszty sprzątania części wspólnych nieruchomości,
  - 12) koszty utrzymania terenów zielonych i dróg osiedlowych,
  - 13) koszty utrzymania i konserwacji dźwigów,
  - 14) koszty utrzymania i konserwacji domofonów,
  - 15) koszty utrzymania i konserwacji monitoringu,
  - 16) inne.
4. Koszty wymienione w ust. 3 powiększa się o przypadającą na nieruchomość część kosztów zarządzania.
5. Do kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, zalicza się koszty wymienione w ust. 3 oraz inne wydatki poniesione przez Spółdzielnię w tym opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu.

#### § 4

#### Przychody GZM:

1. Podstawowymi przychodami są:
- a) opłaty eksploatacyjne członków spółdzielni posiadających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
  - b) opłaty właścicieli posiadających prawa odrębnej własności lokali,
  - c) czynsz najmu lokali mieszkalnych,
  - d) pożytki z nieruchomości wspólnej,
  - e) pozostałe przychody operacyjne z nieruchomości,
  - f) przychody finansowe z nieruchomości,

|         |  |                         |
|---------|--|-------------------------|
| SM”M-P” | Tytuł: <b>Regulamin Gospodarki Finansowej<br/>SM”Mistrzejowice-Północ”<br/>Kraków os.Boh.Września 26</b> | <b>Nr ewid. R/RN/22</b> |
|         |  | Strona /stron 4/8       |
|         |  | Wydanie I               |

- g) opłaty za usługi konserwacyjno-remontowe,
- h) opłaty za media,
- i) opłaty z tytułu podatku od nieruchomości,
- j) Inne.

2. Do pożytków z nieruchomości wspólnej zalicza się między innymi:

- a) dochody z reklam na ścianach, dachach,
- b) wynajem pomieszczeń wspólnych,
- c) wynajem dodatkowych piwnic,
- d) dochody z dzierżawy terenu danej nieruchomości.

Pożytki z nieruchomości wspólnych przeznacza się na pokrycie wydatków tej nieruchomości związanych z eksploatacją i utrzymaniem.

### **III Koszty i przychody działalności gospodarczej Spółdzielni**

#### **§ 5**

1. Podstawą do określenia kosztów są:

- a) pomieszczenia wynajmowane na podstawie umowy cywilno- prawnej i innej umowy (reklamy, miejsca parkingowe itp.)
- b) pomieszczenia własne Spółdzielni
- c) inne

2. Do kosztów związanych z utrzymaniem lokali i mienia zalicza się:

1. koszty centralnego ogrzewania,
2. koszty dostawy centralnej ciepłej wody,
3. koszty dostawy wody zimnej i odprowadzania ścieków,
4. koszty wywozu śmieci,
5. koszty remontów i konserwacji,
6. opłaty za użytkowanie wieczyste i podatek od nieruchomości,
7. koszty ubezpieczenia,
8. koszty obowiązkowych przeglądów i badań sprawności instalacji technicznych, określonych w prawie budowlanym,
9. koszty energii elektrycznej,
10. koszty sprzątnia,
11. koszty utrzymania terenów zielonych i dróg osiedlowych,
12. koszty zarządzania,
13. inne.

3. Przychody Spółdzielni to:

- a) czynsze najmu lokali, dzierżaw terenu, reklam na podstawie umów cywilno-prawnych i czynsze na podstawie innych umów,
- b) opłaty za media,
- c) pożytki z mienia Spółdzielni,
- d) pozostałe przychody operacyjne Spółdzielni,
- e) dzierżawa gruntów niezabudowanych stanowiących mienie Spółdzielni,
- f) przychody finansowe Spółdzielni,

|         |  |                         |
|---------|--|-------------------------|
| SM”M-P” | Tytuł: <b>Regulamin Gospodarki Finansowej<br/>SM”Mistrzejowice-Północ”<br/>Kraków os.Boh.Września 26</b> | <b>Nr ewid. R/RN/22</b> |
|         |  | Strona /stron 5/8       |
|         |  | Wydanie I               |

- g) przychody za świadczone usługi grupy konserwacyjno remontowej dla ludności,
- h) inne.

## **IV Rozliczenie wyniku Spółdzielni**

### **§ 6**

1. Różnica między kosztami, a dochodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni, dla których Spółdzielnia pozostaje właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości, zwiększa odpowiednio koszty lub dochody tej gospodarki w roku następnym.
2. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
3. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Zasila m.in. gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i fundusze Spółdzielni.
4. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
  - a) fundusz zasobowy,
  - b) fundusz udziałowy,
  - c) funduszy własnych spółdzielni według następującej kolejności: funduszu remontowego spółdzielni, wyodrębnionego funduszu remontowego, Zakładowego funduszu Świadczeń Socjalnych.
5. Pokrycie straty obciążającej fundusz, każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

## **V Zasady Finansowania Działalności Spółdzielni**

### **§ 7**

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z :
  - a) regulaminów:
    - rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
    - rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków,
    - indywidualnego rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej,
  - b) obowiązków spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
  - c) planów rzeczowo –finansowych Spółdzielni,
  - d) struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - e) Zakładowych Zasad /Polityki /Rachunkowości.
2. Opłaty eksploatacyjne za używanie lokali oraz rozliczenie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi /GZM/ są dokonywane zgodnie z uchwalonymi regulaminami. Jeśli jednak w ciągu roku następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów, w porównaniu do wcześniej zakładanych, to dokonywana jest korekta planu rzeczowo-finansowego oraz korekta wymiaru opłat za używanie lokali.

|         |  |                         |
|---------|--|-------------------------|
| SM”M-P” | Tytuł: <b>Regulamin Gospodarki Finansowej<br/>SM”Mistrzejowice-Północ”<br/>Kraków os.Boh.Września 26</b> | <b>Nr ewid. R/RN/22</b> |
|         |  | Strona /stron 6/8       |
|         |  | Wydanie I               |

## § 8

### **Inwestycje**

1. Spółdzielnia może realizować inwestycje w celu sprzedaży mieszkań i lokali nie członkom zgodnie z obowiązującymi przepisami w celu osiągnięcia zysku.
2. Spółdzielnia może realizować inwestycje w celu sprzedaży mieszkań i lokali członkom spółdzielni. Członek Spółdzielni docelowo finansuje inwestycje, tj. budowę lokalu mieszkalnego użytkowego , garażu ,przekazując równowartość przypadającego na dany lokal kosztu budowy na fundusz wkładów budowlanych lub mieszkaniowych.
3. Angażowanie środków własnych spółdzielni na finansowanie kosztów inwestycji jest możliwe tylko w formie pożyczki wewnętrznej na podstawie decyzji Rady Nadzorczej określającej warunki pożyczki (m.in. wysokość pożyczki, termin spłaty).
4. Poniesione przez spółdzielnię nakłady na inwestycje zaniechane rozlicza się w wyniku finansowym Spółdzielni.
5. Każdorazowo przed przystąpieniem do realizacji inwestycji Rada Nadzorcza określa zasady realizacji inwestycji w formie regulaminu.

## § 9

### **Działalność społeczna i oświatowa-kulturalna.**

1. Działalność powyższa jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z :
  - a) merytorycznego programu działalności,
  - b) planów rzeczowo –finansowych.
2. Działalność finansowana jest poprzez opłaty naliczane członkom spółdzielni, oraz opłat obciążających lokale użytkowe, lub z środków pozyskanych./ np. darowizny, dotacje / na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

## **VI Fundusze Spółdzielni.**

### § 10

Spółdzielnia tworzy fundusze:

1. zasobowy,
2. wkładów mieszkaniowych,
3. wkładów budowlanych,
4. wkładów zaliczkowych,
5. remontowy,
6. świadczeń socjalnych.

### § 11

#### **1. Fundusz udziałowy:**

Spółdzielnia posiada fundusz udziałowy utworzony przed 09.09.2017 roku z wpłat udziałów członków w wysokościach określonych w Statucie Spółdzielni.

- 1.1 Fundusz udziałowy zmniejszany jest z tytułu:
  - a) zwrotu udziałów członkowskich,
  - b) pokrycia strat bilansowych Spółdzielni.

|         |  |                         |
|---------|--|-------------------------|
| SM”M-P” | Tytuł: <b>Regulamin Gospodarki Finansowej<br/>SM”Mistrzejowice-Północ”<br/>Kraków os.Boh.Września 26</b> | <b>Nr ewid. R/RN/22</b> |
|         |  | Strona /stron 7/8       |
|         |  | Wydanie I               |

1.2 Zwroty udziałów dokonywane są w kwotach nominalnych-w terminie 30 dni od daty zatwierdzenia sprawozdania finansowego za rok w którym członkostwo ustało.

## **2. Fundusz zasobowy:**

2.1 Tworzony jest z :

- a) wpisowego wnoszonego przez członków (do dnia 8 września 2017 roku),
- b) równowartości otrzymanych nieodpłatnie zasobów mieszkaniowych, a także przyjętych do eksploatacji środków trwałych nie mieszkaniowych, wartości niematerialnych i prawnych,
- c) nadwyżek bilansowych Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,
- d) równowartości skutków wzrostu wartości środków trwałych w wyniku przeszacowania,
- e) innych źródeł.

2.2 Fundusz zasobowy pomniejsza się o:

- a) równowartość środków trwałych przekazanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię,
- b) spłaty umorzeń kredytu bankowego w związku z przeniesieniem własności lokali,
- c) równowartość umorzenia środków trwałych nie podlegających amortyzacji , jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub własnościowych /budynki, dźwigi/,
- d) spadek wartości środków trwałych , których nabycie sfinansowano funduszem zasobowym,
- e) straty bilansowe Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia.

2.3 Wolne środki funduszu zasobowego / np. wpisy / mogą być wykorzystane na zaspokojenie bieżącej działalności Spółdzielni lub na wstępne finansowanie inwestycji. Decyzje w sprawie zaangażowania środków funduszu zasobowego każdorazowo podejmuje Rada Nadzorcza określając szczegółowe warunki.

## **3. Fundusz wkładów mieszkaniowych.**

1. Tworzy się w celu finansowania procesu inwestycyjnego budownictwa mieszkaniowego o statusie lokatorskim.
2. Członek Spółdzielni ubiegający się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego wnosi wkład mieszkaniowy w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków, uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
3. Jeżeli część wkładu mieszkaniowego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.
4. W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.

|         |  |                         |
|---------|--|-------------------------|
| SM”M-P” | Tytuł: <b>Regulamin Gospodarki Finansowej<br/>SM”Mistrzejowice-Północ”<br/>Kraków os.Boh.Września 26</b> | <b>Nr ewid. R/RN/22</b> |
|         |  | Strona /stron 8/8       |
|         |  | Wydanie I               |

- Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.

#### **4. Fundusz wkładów budowlanych**

- Tworzy się w celu finansowania procesu inwestycyjnego lokali mieszkalnych, użytkowych garaży użytkowanych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu lub odrębnej własności.
- Członek, ubiegający się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, wnosi wkład budowlany według zasad określonych szczegółowo w umowie, w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na jego lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
- W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia obowiązana jest wypłacić uprawnionemu wartość rynkową tego prawa.
- Przysługująca uprawnionemu wartość rynkowa prawa do lokalu, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia jest w stanie uzyskać od następcy obejmującego dany lokal w trybie przetargu przeprowadzonego przez Spółdzielnię.

**5. Fundusz wkładów zaliczkowych** - powstaje z wpłat dokonywanych przez członków na poczet wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Z chwilą przyjęcia lokalu do użytku następuje rozliczenie zaliczek z członkami i przeniesienie na wkład mieszkaniowy lub budowlany.

#### **6. Fundusz remontowy**

- Szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystania tych funduszy określa odrębny regulamin.
- Źródłem finansowania remontów wynikających z zatwierzonego planu remontowego jest fundusz remontowy.

#### **7. Fundusz świadczeń socjalnych**

Fundusz świadczeń socjalnych tworzy się na podstawie „Regulaminu gospodarowania Zakładowym Funduszem Świadczeń Socjalnych”.

Regulamin ten określa szczegółowe zasady dysponowania środkami funduszu.

### **VII Postanowienia końcowe**

#### **§ 12**

Traci ważność „Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej Mistrzejowice Północ” uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej nr 42/2016 z dnia 20.12.2016r.

#### **§ 13**

Niniejszy regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni nr 40 /2018 z dnia 18.12.2018 roku i obowiązuje od dnia 01.01.2019 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej  
Janusz Jamka

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Witold Lebiecki