



# REGULAMIN

## w sprawie tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej Mieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Mielcu

### I. PODSTAWA PRAWNA

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r., poz. 275),
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2018 r., poz. 845 z późn. zm.),
3. Ustawa z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r., poz. 351 z późn. zm.),
4. Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15.02.1992 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 865 z późn. zm.),
5. Statut Mieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

### II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

#### § 1

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą samodzielnie na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków.
2. Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi i dotacjami.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie planów finansowo-gospodarczych zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.
4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość według zasad określonych w odrębnych przepisach i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Formę i sposób ewidencji księgowej określają przyjęte przez Zarząd Spółdzielni zasady polityki rachunkowości.
6. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega sprawdzeniu przez biegłego rewidenta. Podmiot przeprowadzający badanie sprawozdania wyznacza w formie odrębnej uchwały Rada Nadzorcza.
7. Sprawozdanie, o którym mowa w ust. 6 wraz ze sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania wykląda się do wiadomości członków Spółdzielni w biurze Zarządu Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem obrad Walnego Zgromadzenia Członków.
8. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie Członków.

*Majka*

9. Ustalenie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.
10. Prawo do pożytków z majątku wspólnego spółdzielni i jej działalności przysługuje członkom spółdzielni. Zasady rozliczania tych pożytków oraz sposób ich wykorzystania określa Walne Zgromadzenie w uchwale w sprawie nadwyżki finansowej.
11. Zasady rozliczeń Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz równowartości prawa do lokalu określa statut Spółdzielni.
12. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych.
13. Odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych dokonuje się według stawek określonych w ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych.
14. Odpisy amortyzacyjne środków trwałych niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych oraz koszty ich remontów obciążają koszty działalności, której środki te służą.
15. Remonty środków trwałych, za wyjątkiem remontów zasobów mieszkaniowych, obciążają koszty działalności której środki te służą.
16. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:
  - 1) budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, w szczególności: dźwigi osobowe, urządzenia dla osób niepełnosprawnych (platformy przyschodowe), węzły cieplne, hydrofornie wbudowane, klatki schodowe, strychy, piwnice, komórki, schowki, garaże,
  - 2) pomieszczenia znajdujące się w budynkach mieszkalnych lub poza nimi, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych, tj.: budynki (pomieszczenia) administracji osiedlowej, hydrofornie wolnostojące,
  - 3) urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się ww. budynki: przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej, sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne, budowle inżynieryjne, budowle komunikacyjne (np. drogi osiedlowe, ulice, chodniki, parkingi), inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych (np. latarnie oświetleniowe, ogrodzenia),
  - 4) grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntów, na których posadowione są budynki mieszkalne.  
Opłaty związane z wymienionymi w ust. 16 budowlami (pomieszczeniami), obiektami i urządzeniami służące pokryciu kosztów, stanowią przychody i koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
17. Spółdzielcze zasoby mieszkaniowe nie podlegają amortyzacji. Natomiast na podstawie art. 6 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podlegają umorzeniu w ciężar funduszy, którymi zostały sfinansowane.
18. Koszty remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych są finansowane środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych.

19. Koszty konserwacji budynków mieszkalnych i urządzeń technicznych oraz obiektów infrastruktury technicznej bezpośrednio z nimi związanych są finansowane z opłat eksploatacyjnych osób, którym przysługują prawa do lokali.
20. Wysokość środków na wynagrodzenia dla pracowników Spółdzielni ustala Rada Nadzorcza w ramach rocznego planu finansowo-gospodarczego. Szczegółowe zasady wynagradzania uwzględniające przepisy kodeksu pracy określa Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z przedstawicielami związków zawodowych działających w Spółdzielni.

### **III. FORMY I ZASADY ROZLICZANIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁDZIELNI**

#### **§ 2**

Działalność statutowa Spółdzielni obejmuje :

- 1) gospodarkę zasobami mieszkaniowymi w tym:
  - działalność eksploatacyjną oraz koszty ogólne administracji zarządu,
  - pozostałe przychody i koszty operacyjne,
  - przychody i koszty finansowe,
- 2) działalność społeczno-kulturalną,
- 3) gospodarkę funduszem remontowym,
- 4) rozliczenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- 5) działalność inwestycyjną powiększającą mienie Spółdzielni, a także polegającą na budowie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności lokali,
- 6) działalność gospodarczą, w tym:
  - najem lokali użytkowych,
  - dzierżawa terenu, umieszczenie reklamy,
  - pozostała działalność operacyjna i finansowa.

#### **§ 3**

1. Działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmuje :

- 1) eksploatację lokali mieszkalnych,
- 2) eksploatację garaży i miejsc postojowych,
- 3) dostawę c.o. i c.c.w., gazu, wody i odprowadzania ścieków,
- 4) eksploatację dźwigów,
- 5) eksploatację zasobów w administracji zleconej.

2. Podstawowe przychody na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi to :

- 1) opłaty członków posiadających spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych,
- 2) opłaty osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mieszkalnych,
- 3) opłaty członków będących właścicielami lokali,
- 4) opłaty właścicieli niebędących członkami spółdzielni,
- 5) opłaty za najem lokali mieszkalnych,
- 6) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi,
- 7) opłaty za eksploatację dźwigów,
- 8) opłaty za energię elektryczną, c.o., c.c.w., gaz, wodę i kanalizację,
- 9) odpłatność i prowizje za eksploatację obcych zasobów w administracji zleconej,
- 10) pożytki z nieruchomości wspólnej.

3. Podstawowe koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowią :

- 1) wynagrodzenia i narzuty od wynagrodzeń pracowników administracji,
- 2) zużycie materiałów,
- 3) energia elektryczna, c.o., c.c.w., gaz,
- 4) zużycie wody i kanalizacja,
- 5) opłata abonamentowa związana z obsługą wodomierzy głównych,
- 6) opłaty za odczyty wodomierzy indywidualnych w mieszkaniach,
- 7) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi ,
- 8) odpisy na ZFŚS,
- 9) odpis na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
- 10) konserwacja zasobów,
- 11) pozostałe koszty m. in. podatek od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste terenów, dostawa sygnału telewizyjnego, ubezpieczenie zasobów, usługi kominiarskie, utrzymanie czystości,
- 12) koszty zarządu ogólnego,
- 13) inne.

4. Rozliczenie kosztów i dochodów gospodarki własnymi zasobami mieszkaniowymi wynika z porównania kosztów z dochodami rocznymi. Różnica w myśl postanowień art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych przechodzi do rozliczenia na rok następny jako rozliczenia międzyokresowe.

5. Rozliczenie kosztów działalności gospodarki obcymi zasobami mieszkaniowymi polega na pokryciu pełnych kosztów przez właścicieli lokali w zleconym administrowaniu. Naliczona prowizja stanowi usługi niematerialne na zasilenie dochodów z własnej działalności gospodarczej spółdzielni.

## § 4

1. Koszty ogólne komórek administracji zarządu obejmują koszty organizacji obsługi działalności Spółdzielni jako całości.
2. Sposób i zasady rozliczania kosztów ogólnych administracji zarządu określone są w zakładowym planie kont i w planie finansowo-gospodarczym na dany rok. Koszty ogólne mogą być rozliczane na :
  - 1) działalność inwestycyjną realizowaną przez obce jednostki w stosunku do poniesionych nakładów,
  - 2) działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi własnymi,
  - 3) działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi obcymi
  - 4) działalność gospodarczą (wynajem lokali użytkowych, dzierżawa terenu, umieszczenie reklamy),
  - 5) działalność usług niematerialnych (różne opłaty),
  - 6) działalność społeczno-kulturalną.
3. Pozostałe przychody operacyjne to przychody związane pośrednio ze zwykłą działalnością operacyjną spółdzielni. Pozostałe koszty operacyjne obejmują koszty związane pośrednio z działalnością operacyjną spółdzielni. Sposób i zasady rozliczenia pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych określone są w zakładowym planie kont.
4. Przychody finansowe to przychody z działalności pozostałej finansowej obejmujące m.in. odsetki od środków pieniężnych ulokowanych na rachunkach bankowych służących do bieżącego finansowania spółdzielni, odsetki od lokat terminowych, odsetki otrzymane z tytułu zwłoki. Koszty finansowe to m.in. prowizje i odsetki od zaciągniętych kredytów bankowych i pożyczek, odsetki zwłoki z tytułu nieterminowej zapłaty zobowiązań wobec kontrahentów i budżetu.
5. Wynik działalności operacyjnej i finansowej związany z gospodarką zasobami mieszkaniowymi zwiększa koszty lub przychody tej gospodarki. Pozostały wynik działalności operacyjnej i finansowej rozlicza się jako wynik finansowy Spółdzielni.

## § 5

1. Spółdzielnia prowadzi działalność społeczno-kulturalną.
2. Podstawowe źródła finansowania działalności:
  - 1) opłaty naliczane członkom spółdzielni według wielkości zatwierdzonych w planie finansowo-gospodarczym i kalkulacji opłat eksploatacyjnych,
  - 2) osoby nie będące członkami ponoszą koszty działalności społeczno-kulturalnej na podstawie zawartych w formie ustnej lub pisemnej umów,
  - 3) dotacje i subwencje organizacji społecznych, itp.,
  - 4) dobrowolne wpłaty członków i zakładów pracy,
  - 5) odpłatności za korzystanie z usług i urządzeń społeczno-kulturalnych.

3. Podstawowe wykorzystanie środków finansowych na działalność społeczno-kulturalną:

- 1) prowadzenie działalności klubów, świetlic i innych urządzeń, placów zabaw, boisk, itp.,
- 2) organizowanie działalności oświatowo-kulturalnej, imprez, itp.,
- 3) wynagrodzenia pracowników działalności społeczno-kulturalnej,
- 4) utrzymanie obiektów: konserwacja urządzeń, remonty, energia elektr., c.o., woda i kanalizacja, sprząatanie, materiały biurowe i inne.

Wydatki na działalność społeczno-kulturalną nie obciążają kosztów zarządu i kosztów ogólnych osiedli.

## § 6

### Działalność inwestycyjna Spółdzielni:

- 1) Spółdzielnia może realizować inwestycje w celu sprzedaży mieszkań i lokali osobom niebędącym członkami spółdzielni 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) Poniesione przez spółdzielnię nakłady na inwestycje zaniechane rozlicza się w wyniku finansowym Spółdzielni.
- 4) Każdorazowo przed przystąpieniem do realizacji inwestycji Rada Nadzorcza określa zasady realizacji inwestycji w formie regulaminu.
- 5) Koszty własnej obsługi inwestycyjnej obejmują: wynagrodzenia i narzuty pracowników, koszty przygotowania, realizacji i nadzoru inwestycji, koszty utrzymania biur, czynsze, energię elektryczną, opłaty pocztowe i telekomunikacyjne, opracowania ogólnodokumentacyjne itp. Koszty własnej obsługi inwestycyjnej nie są obciążane kosztami ogólnymi administracji zarządu; obciążają nakłady bezpośrednio realizowanych inwestycji.
- 6) Środki na inwestycje, które mają służyć potrzebom własnym spółdzielni, a w szczególności użytkownikom lokali, nie związane z lokalami mieszkalnymi pochodzą ze środków funduszu zasobowego spółdzielni.

## IV. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

### § 7

1. Funduszami własnymi tworzonymi w Spółdzielni z wpłat członków oraz innych środków określonych w odrębnych przepisach są :

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
- 4) fundusz wkładów budowlanych,
- 5) fundusz remontowy,
- 6) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
- 7) inne fundusze.

2. **Fundusz udziałowy** powstał z wpłat udziałów członkowskich w wysokościach określonych w Statucie Spółdzielni dokonanych do 09 września 2017 r. Zmniejszenie funduszu następuje z tytułu zwrotu udziałów wpłaconych przed 09 września 2017 r. po ustaniu członkostwa. Zwrot udziałów następuje w wysokości nominalnej.

3. **Fundusz zasobowy.**

1) fundusz zasobowy powstaje z następujących tytułów :

- a) wpłat wpisowego wniesionego przez członków spółdzielni do 09 września 2017 r.,
- b) umorzenie lub dotacja na pokrycie części kredytów i pożyczek na mieszkania lokatorskie,
- c) równowartość przyjętych do eksploatacji środków trwałych oraz środków obrotowych sfinansowanych ze środków na inwestycje nie mieszkaniowe np. pokrytych z innych funduszy,
- d) wartość majątkowa otrzymanych nieodpłatnie zasobów mieszkaniowych,
- e) wartości wynikające z przeszacowania zwiększającego zasoby mieszkaniowe Spółdzielni,
- f) nadwyżki bilansowej,
- g) wartości prawa użytkowania gruntów,
- h) spłaty kredytów zaciągniętych na budowę lokali użytkowych stanowiących własność Spółdzielni,
- i) inne źródła określone odrębnymi przepisami i postanowieniami regulaminów,

2) fundusz zasobowy ulega zmniejszeniu o :

- a) umorzenie środków trwałych nie podlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
- b) przekazane, sprzedane lub zlikwidowane środki trwałe stanowiące zasoby mieszkaniowe w części niesfinansowanej wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi,
- c) cofnięte umorzenie spłaty kredytów bankowych z tytułu zmiany statusu prawa lokatorskiego,
- d) straty bilansowe,
- e) finansowanie budowy lokali dla własnych potrzeb spółdzielni,
- f) finansowanie inwestycji służących wspólnie członkom spółdzielni i współwłaścicielom,
- g) wartości wynikające z przeszacowania zmniejszającego majątek Spółdzielni.
- h) inne określone odrębnymi przepisami.

4. **Fundusz wkładów mieszkaniowych** tworzony jest w celu finansowania procesu inwestycyjnego budownictwa mieszkaniowego o statusie lokatorskim.

1) fundusz wkładów mieszkaniowych tworzony jest z :

- a) wniesionych wymaganych wkładów mieszkaniowych,
- b) uzupełnień wkładów mieszkaniowych z tytułu modernizacji budynku,
- c) zwiększenia wartości zasobów mieszkaniowych finansowanych wkładami mieszkaniowymi.

2) fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu :

- a) zwrotu wkładów mieszkaniowych,
- b) zaliczenia wkładu mieszkaniowego na poczet wymagalnych zobowiązań członka,
- c) przeniesienia na odrębną własność lokalu mieszkalnego na rzecz członka,
- d) skutków obniżenia wartości lokali,
- e) umorzenia spółdzielczych zasobów mieszkaniowych.

5. **Fundusz wkładów budowlanych** został utworzony w celu finansowania procesu inwestycyjnego lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, miejsc postojowych na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W związku z ustawowym zakazem ustanawiania spółdzielczych praw własnościowych do lokali nie ulega zwiększeniu.

1) fundusz wkładów budowlanych powstał z:

- a) wpłat na poczet wymaganego wkładu budowlanego,



- b) przeniesienia zaliczek z funduszu wkładów zaliczkowych na poczet wkładów budowlanych,
- c) przeniesienia wkładu w związku z przekształceniem lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe prawo do lokalu.
- d) waloryzacji wkładu budowlanego w związku z przekazaniem lokalu do dyspozycji spółdzielni lub przepisaniem prawa na rzecz innych osób uprawnionych.

2) fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu :

- a) zwrotu wkładów budowlanych,
- b) zaliczenia wkładu budowlanego na poczet wymagalnych zobowiązań członka,
- c) uznania skutków zmniejszenia wartości lokali,
- d) przeniesienia na odrębną własność lokalu mieszkalnego lub lokalu o innym przeznaczeniu na rzecz członka,
- e) umorzenia spółdzielczych zasobów mieszkaniowych.

## 6. Fundusz remontowy.

1) podstawowe źródła funduszu :

- a) odpisy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na ten fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- b) wpływy otrzymywane od firm ubezpieczeniowych z tytułu likwidacji szkód,
- c) kwoty uzyskane od wykonawców robót za zwłokę w usuwaniu wad i usterek,
- d) kwoty uzyskane w formie dotacji,
- e) inne według oddzielnych uchwał podejmowanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

2) podstawowe wykorzystanie funduszu :

- a) remonty i modernizacja zasobów mieszkaniowych,
- b) remonty infrastruktury związanej z zasobami mieszkaniowymi,
- c) spłaty kredytów i pożyczek zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych,
- d) pokrywanie kosztów usuwania awarii i usterek budowlanych,
- e) pokrywanie regresów ubezpieczeniowych,
- f) finansowanie w zakresie częściowej refundacji kosztów poniesionych na wymianę stolarki budowlanej,
- g) przygotowanie dokumentacji technicznej dotyczącej planowanych remontów.

Niewykorzystane lub przekroczone środki funduszu remontowego przechodzą na rok następny. Szczegółowe zasady gospodarki funduszem remontowym określa Regulamin w zakresie tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego Mieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Mielcu.

## 7. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

1) podstawowe źródła tworzenia funduszu :

- a) odpis w ciężar kosztów według zasad określonych w ustawie o ZFŚS,
- b) odpłatność pracowników za korzystanie z usług socjalnych,
- c) odsetki od środków na rachunku bankowym funduszu,
- d) odsetki od pożyczek dla pracowników,
- e) inne wpływy.

2) podstawowe wykorzystanie funduszu na cele pracownicze :

- a) działalność wypoczynkowo-kolonijna,
- b) działalność kulturalna,
- c) pomoc dla pracowników znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej,
- d) pożyczki na remonty mieszkań i domów jednorodzinnych,
- e) umorzenie pożyczek.

Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem świadczeń socjalnych określa odrębny regulamin.

8. **Inne fundusze** mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej w ramach obowiązujących przepisów.

## V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 8

1. Z dniem 12.05.2020r...... r. traci moc dotychczasowy Regulamin z dnia 16.10.2015 r.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia.

ST. SPECJALISTA  
zś. Rozliczenia Przychodów i Kosztów  
Nieruchomości  
mgr Maria Strycharz

RADCA PRAWNY  
mgr Zofia Graniczka  
Rz 252

Uchwała Nr 38/2020 Rady Nadzorczej uchwała  
regulaminu w sprawie tworzenia i gospodarowania  
funduszem socjalnym oraz zasad gospodarki finansowej  
Mieleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Mielcu.  
Miejscowość: Mielce  
Anna  
Marek Janeczka  
Jacek Korczykowski

DECYZJA  
RADY NADZORCZEJ MSM  
z dnia 12.05.2020r.