

# **REGULAMIN**

## **zasad gospodarki finansowej oraz tworzenia i gospodarowania funduszami**

### **Spółdzielni Mieszkaniowej „Westalka” w Nakle nad Notecią.**

#### **Rozdział I**

##### **Podstawa prawna**

Działalność finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej określona jest w:

1. Ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( t.j. Dz. U. z 2003 r., Nr 119, poz. 1116 ze zm.).
2. Ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości ( t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 330)..
3. Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „ Westalka” w Nakle nad Notecią.
4. Ustawie o podatkach:
  - Ustawie z dnia 26 lipca 1991r. o podatku dochodowym od osób fizycznych (t.j. Dz.U. z 2012 r. poz. 361).
  - Ustawa z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz.U. z 2011 r. nr 74, poz. 397)
5. Regulaminach wewnętrznych.
6. Ustawie z dnia 13.10.1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (t.j. Dz.U. z 2009 r. nr 205, poz. 1585 ze zm.)
7. Ustawie Budżetowej.

#### **Rozdział II**

##### **Postanowienia ogólne.**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Działalność statutowa Spółdzielni obejmuje:
  - gospodarkę zasobami mieszkaniowymi
  - gospodarkę ciepłą
  - gospodarkę funduszem remontowym
  - rozliczenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych
3. Działalność spółdzielni jest finansowana:
  - funduszami własnymi Spółdzielni,
  - wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi członków,
  - przychodami ze świadczonych usług,
  - innymi środkami finansowymi (w tym kredytami bankowymi i pożyczkami).

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć,

oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody organu ustalonego w Statucie Spółdzielni.

2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów:
  - kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowej,
  - rzeczowo – finansowego remontów,
  - inwestycyjnego (w przypadku tworzenia funduszu inwestycyjnego).

Plany te określają cel i zadania rzeczowe:

- wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań,
- źródło finansowania nakładów.

Projekty planów sporządza Zarząd w terminie do dnia 15 stycznia każdego roku i przedkłada Radzie Nadzorczej do zaopiniowania, która zobowiązana jest ustosunkować się ostatecznie w terminie do dnia 30 stycznia każdego roku.

Plany rzeczowo – finansowe zostają zatwierdzone uchwałą organu i w terminie wykazanym w Statucie Spółdzielni.

3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa Zakładowy Plan Kont, zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
4. Roczne sprawozdania finansowe spółdzielni podlegają badaniu i ogłoszeniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą prawo spółdzielcze. Wybory podmiotu do badania sprawozdania finansowego spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza. Roczne sprawozdania finansowe z opinią biegłego rewidenta, (jeżeli było przez niego badane) wyklada się w lokalu Spółdzielni, co najmniej 15 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni, zapoznania się z nim.
5. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych przepisami powszechnie obowiązującymi.
6. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się na podstawie planu amortyzacji, określającego stawki i kwoty rocznych odpisów dla poszczególnych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych. Plan ten stanowi załącznik do Zakładowego Planu Kont.
7. Środki finansowe, pochodzące z odpisów amortyzacyjnych naliczanych od środków trwałych niezaliczanych do zasobów mieszkalnych przeznacza się na zakup i modernizację środków trwałych niezwiązanych z zasobami mieszkaniowymi.
8. Koszty remontów środków trwałych – z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych – obciążają koszty działalności, której środki te służą. Koszty remontów o wysokiej kapitałochłonności mogą być – na podstawie decyzji Rady Nadzorczej – rozłożone w czasie, jako rozliczenia międzyokresowe.
9. Koszty włączonych do obowiązków Spółdzielni remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych są finansowane

środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych. Zasady tworzenia funduszu remontowego określa odrębny regulamin.

Koszty modernizacji budynków, budowli i urządzeń technicznych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych przypadające na lokale:

- stanowiące odrębną własność są finansowane uzupełniającymi wpłatami właścicieli lokali położonych w modernizowanych budynkach,
- wynajmowane oraz zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni są finansowane środkami finansowymi funduszu zasobowego Spółdzielni.

10. Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia (płace podstawowe, dodatki, premie, nagrody itp.) w ramach uchwalanych planów rzeczowo – finansowych.

Zasady wynagradzania określa zakładowy regulamin wynagrodzenia ustanawiany według zasad i w trybie określonym przepisami Kodeksu pracy.

### **Rozdział III**

#### **Działalność Spółdzielni Mieszkaniowej**

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków spółdzielczych lokatorskich praw do znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych;
2. budowanie lub nabywanie 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;
3. budowanie lub nabywanie domów jednorodzinnych w celu przeniesienia na rzecz członków własności tych domów;
4. udzielanie pomocy członkom w budowie przez nich budynków mieszkalnych lub domów jednorodzinnych;
5. budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
6. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni lub nabyte na podstawie ustawy mienie jej członków,
7. zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi mienia spółdzielni lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem (współwłaścicielami) tej nieruchomości,
8. pośrednictwo w obrocie nieruchomościami,
9. wycena nieruchomości,
10. sporządzanie charakterystyki energetycznej budynku.

## A. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
  - obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
  - struktury organizacyjnej Spółdzielni uchwalonej przez Radę Nadzorczą,
  - planów rzeczowo – finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - Regulaminu zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali, uchwalonego przez statutowo uprawniony organ Spółdzielni.
2. Wymiary opłat za używanie lokali oraz rozliczenia kosztów gospodarki są dokonywane w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi. Jeżeli w ciągu roku następują niezależnie od Spółdzielni zmiany w wysokości ponoszonych kosztów, to Zarząd może dokonać zmian wysokości opłat.
3. Podstawą określenia kosztów bieżącej działalności Spółdzielni (GZM) jest:
  - a) spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego,
  - b) prawo własności lokalu mieszkalnego, użytkowego, garażu,
  - c) najem lokalu,
  - d) nieruchomości wspólne,
  - e) mienie Spółdzielni.
4. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.
5. Osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczenie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni.
6. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni przez uiszczenie opłat zgodnie z postanowieniami statutu.

Członkowie Spółdzielni zajmujący lokale na warunkach spółdzielczego lokatorskiego lub własnościowego prawa do lokalu oraz prawa odrębnej własności wnoszą opłaty na pokrycie kosztów:

- eksploatacji zasobów mieszkaniowych,
- remontów i konserwacji,
- ciepła do ogrzewania,
- ciepła do podgrzewania wody wodociągowej,

- konserwacji domów,
  - wywóz nieczystości stałych,
  - zużycia wody i odprowadzania ścieków.
  - podatku od nieruchomości
  - opłaty za wieczyste użytkowanie terenów
  - utrzymania domofonów
  - energii elektrycznej części wspólnych i terenów
  - spłaty zobowiązań długoterminowych zaciągniętych na budowę lokali wraz z kosztami ich obsługi
  - utrzymanie nieruchomości przeznaczonych do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlach.
7. Członkowie zajmujący lokale użytkowe na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, odrębnej własności ponoszą rzeczywiste koszty remontów.
  8. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych. Są oni również obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu. Obowiązki te wykonują przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach jak członkowie Spółdzielni.
  9. Najemcy lokali mieszkalnych w budynkach stanowiących własność lub współwłasność Spółdzielni niebędący członkami Spółdzielni opłacają czynsz w wysokości odpowiadającej pełnym kosztom eksploatacji i remontów ponoszonych przez Spółdzielnię.
  10. Dla lokali użytkowych przydzielanych na zasadzie umowy dzierżawy stawką eksploatacyjną jest stawka wolnorynkowa ustalona na podstawie przetargu lub negocjacji.
  11. Powstanie i ustanie obowiązku wnoszenia opłat czynszowych (eksploatacyjnych) oraz terminy wnoszenia opłat w odniesieniu do czynszów Spółdzielni ustalają postanowienia Statutu Spółdzielni.
  12. 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.
  13. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, przypadające na lokal użytkowy zajmowany na warunkach najmu, są pokrywane z czynszu najmu i opłat, których wysokość określa umowa najmu.
  14. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Ewidencję nadwyżki lub niedoboru przychodu nad kosztami prowadzi się na koncie rozliczeń międzyokresowych kosztów gospodarki zasobów mieszkaniowych i efekty ekonomiczne ujmuje się w planie na rok następny.

## **B. INWESTYCJE MIESZKANIOWE**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność inwestycyjną wyłącznie dla członków Spółdzielni i ustanawia prawa do lokali zgodnie z przepisami Statutu.
2. Inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni są finansowane ze środków własnych wpłaconych przez przyszłych użytkowników lokali, z którymi Spółdzielnia zawarła umowy o budowę lokali.
3. Zaangażowanie środków własnych Spółdzielni na finansowanie inwestycji mieszkaniowych może dotyczyć okresu przygotowanego, tj. kosztów zakupu terenu, opracowania dokumentacji, itp.  
Po zawarciu umowy z wykonawcą inwestycji finansowanie winno odbywać się wyłącznie ze środków przyszłych użytkowników.  
Przejściowe zaangażowanie środków własnych Spółdzielni na finansowanie kosztów inwestycji wymaga zgodę Rady Nadzorczej.
4. Zasady rozliczenia kosztów budowy lokali i ustalania wkładów określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

## **C. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI, KTÓRE NIE SĄ WŁASNOŚCIĄ SPÓŁDZIELNI POŚREDNICTWO W OBROTCIE NIERUCHOMOŚCIAMI WYCENA NIERUCHOMOŚCI SPORZĄDZANIE CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU**

1. Działalność gospodarczą w zakresie zarządzania nieruchomościami, które nie są własnością Spółdzielni prowadzi się wg zasad określonych w ustawie z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.  
Szczegółowe warunki finansowe określają umowy zawierane przez Spółdzielnię z właścicielami nieruchomości.
2. Działalność gospodarczą w zakresie pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, wyceny nieruchomości oraz sporządzania charakterystyki energetycznej budynku, Spółdzielnia prowadzi według zasad określonych w odrębnych przepisach.  
Szczegółowe warunki finansowe określają umowy zawierane przez Spółdzielnię z odbiorcami w/w usług.
3. Działalność powyższa prowadzona jest w celu osiągnięcia dochodu, natomiast podział nadwyżki bilansowej dokonuje Walne Zgromadzenie według zasad określonych w statucie Spółdzielni.

## **Rozdział IV**

### **Gospodarka Funduszami**

1. Spółdzielnia może tworzyć i gospodarować następującymi funduszami:

a) własnymi

- udziałowym,
- zasobów mieszkaniowych,
- zasobowym,
- wkładów mieszkaniowych, budowlanych i zaliczkowych,

b) celowymi

- remontowym,
- na spłatę kredytów i odsetek.

#### **2. Fundusz udziałowy (konto 801)**

Fundusz udziałowy powstaje z wpłat udziałów członkowskich i stanowi zabezpieczenie pokrycia ewentualnych strat bilansowych w części przekraczającej fundusz zasobowy Spółdzielni.

Środki funduszu służą do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni.

#### **3. Fundusz zasobów mieszkaniowych (konto 802)**

Fundusz zasobów mieszkaniowych odzwierciedla stan i bieżące zmiany funduszu zasobów Spółdzielni odpowiadający zasobom mieszkaniowym finansowanym częściowo wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi.

Fundusz ten służy głównie do ewidencjonowania skutków przeszacowania wartości zasobów mieszkaniowych w sposób umożliwiający aktualizację wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

Fundusz tworzy się również z wartości umorzonych przez budżet państwa kredytów mieszkaniowych wykorzystanych w latach ubiegłych na budowę mieszkań.

Fundusz zasobów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu spłaty umorzeń kredytu bankowego w przypadkach przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu na prawo własnościowe lub odrębną własność.

#### **4. Fundusz zasobowy (konto 803)**

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

Fundusz zasobowy powstaje z:

- a) wpłat wpisowego wnoszonego przez członków,
- b) równowartości przejętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych- finansowanych ze środków własnych Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
- c) przedawnionych lub umorzonych zobowiązań Spółdzielni,
- d) spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na sfinansowanie budowy lub zakup środków trwałych niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych oraz spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na budowę lokali na potrzeby własne Spółdzielni oraz lokali na wynajem,

- e) podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,
- f) przeszacowania wartości środków trwałych niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
- g) innych przychodów.

Fundusz zasobowy pomniejsza się o:

- a) równowartość środków trwałych przekazanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
- b) straty bilansowe Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,
- c) równowartość umorzenia środków trwałych niepodlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.

#### **5. Fundusz wkładów mieszkaniowych (konto 804)**

Na koncie funduszu ewidencjonuje się aktualny stan wkładów mieszkaniowych oraz jego zwiększenia i zmniejszenia.

Fundusz tworzy się z:

- a) wpłacanych do Spółdzielni wkładów mieszkaniowych członków zamieszkałych w zasobach Spółdzielni,
- b) uznania skutków przeszacowania wartości zasobów mieszkaniowych finansowanych wkładami mieszkaniowymi,
- c) należnych, lecz nie wniesionych przez członków wkładów mieszkaniowych z tytułu rat kredytu mieszkaniowego zaciągnięto na budowę mieszkań lokatorskich.

Fundusz wkładów mieszkaniowych zmniejsza się z tytułu:

- a) zwrotu uprzednio wniesionych wkładów mieszkaniowych,
- b) przeksięgowania wkładu mieszkaniowego na poczet wkładu budowlanego z tytułu przekształcenia prawa do lokalu,
- c) umorzenia środków trwałych finansowanych funduszem wkładów mieszkaniowych (zgodnie z art.6 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych z późniejszymi zmianami),
- d) przyznania bonifikaty z tytułu przekształcenia prawa do lokalu zgodnie z Statutem Spółdzielni,
- e) ustanowienia prawa odrębnej własności.

#### **6. Fundusz wkładów budowlanych (konto 805)**

Na koncie funduszu ewidencjonuje się aktualny stan wkładów budowlanych członków posiadających własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, użytkowego lub garażu.

- a) wpłaconych do Spółdzielni wkładów budowlanych,
- b) przeniesienia zaliczeń z funduszu wkładów zaliczkowych na pokrycie wkładów budowlanych,
- c) przeksięgowania wkładu mieszkaniowego na poczet wkładu budowlanego z tytułu przekształcenia prawa do lokalu mieszkalnego,
- d) uznania skutków przeszacowania wartości zasobów mieszkaniowych finansowanych wkładami budowlanymi,
- e) należnych, lecz nie wniesionych przez członka wkładów budowlanych z tytułu spłaty rat kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę lokali własnościowych.

Fundusz wkładów budowlanych zmniejsza się z tytułem:

- a) zwrotu uprzednio wniesionych wkładów budowlanych,
- b) umorzenia środków trwałych finansowanych z funduszu wkładów budowlanych,
- c) przeniesienia prawa odrębnej własności lokali.

## **7. Fundusz remontowy (konto 856)**

Fundusz remontowy tworzony jest zgodnie z zapisem art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w celu zabezpieczenia środków na finansowanie technicznej obsługi zasobów mieszkaniowych oraz z Regulaminem gospodarki funduszem remontowym w Spółdzielni Mieszkaniowej „Westalka”.

Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Fundusz tworzony jest z:

- a) odpisów w ciężar kosztów eksploatacji zasobów mieszkaniowych, w stosunku, do których Spółdzielnia zobowiązana jest do utrzymania prawidłowego stanu technicznego budynków i infrastruktury technicznej. Wysokość odpisów zatwierdza organ wskazany w Statucie Spółdzielni na dany rok bilansowy w planie gospodarczo – finansowym,
- b) wpłaty członków Spółdzielni będących właścicielami lokali zgodnie z zapisem art. 4 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- c) wpłat właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni zgodnie z zapisem art. 4 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- d) podziału nadwyżki bilansowej,
- e) kwot uzyskanych od wykonawców robót remontowych z tytułu potrąceń za wody i usterki.
- f) innych przychodów według decyzji organów samorządowych w tym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się możliwość przejściowego zaangażowania wolnych środków obrotowych spółdzielni z jednoczesnym określeniem zasad i terminu zwrotu zaangażowanych środków.  
Decyzję o zaangażowaniu wolnych środków obrotowych podejmuje Rada Nadzorcza.

Środki funduszu remontowego przeznaczone są na:

- a) finansowanie kosztów zasobów mieszkaniowych (budynków, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej), jak również kosztów roboty termomodernizacyjnych i usuwania skutków wad technologicznych,
- b) pokrycie wypłaconych członkom Spółdzielni należności za szkody powstałe w mieszkaniach z przyczyn leżących po stronie Spółdzielni,
- c) spłatę odsetek od kredytów zaciągniętych na zasilenie funduszu remontowego.

Z funduszu remontowego nie mogą być finansowane koszty robót konserwacyjno – remontowych, które zgodnie z regulaminem określającym obowiązki Spółdzielni i członków w zakresie napraw wewnątrz lokali, obciążają członków Spółdzielni oraz koszty okresowych przeglądów technicznych zasobów mieszkaniowych, które bezpośrednio obciążają koszty eksploatacji.

Niewykorzystane w danym roku środki funduszu remontowego przechodzą na rok następny.

Decyzję w sprawie sposobu pokrycia ujemnego salda funduszu remontowego podejmuje na wniosek Zarządu Rada Nadzorcza.

#### **8. Fundusz na spłatę kredytów i odsetek (konto 858)**

Fundusz ten służy do przejściowego gromadzenia środków w celu sfinansowania obsługi zobowiązań długoterminowych z tytułu kredytów mieszkaniowych oraz odsetek bankowych.

Fundusz na spłatę kredytów i odsetek tworzy się z:

- a) wpływów członków z tytułu obsługi rat kredytów i odsetek,
- b) innych zwiększeń zgodnie z podjętymi uchwałami Zarządu Spółdzielni.

Fundusz zmniejsza się poprzez:

- a) spłatę rat kredytów i należnych odsetek od kredytu,
- b) inne zmniejszenia zgodnie z podjętymi uchwałami Zarządu Spółdzielni.

### **Rozdział V**

#### **Zyski i straty nadzwyczajne**

##### **1. Zyski nadzwyczajne (konto 770)**

Do zysków nadzwyczajnych zalicza się skutki finansowe zdarzeń powstających niepowtarzalnie i niekwalifikujące się do pozostałych przychodów operacyjnych.

Do zysków nadzwyczajnych zalicza się w szczególności:

- a) otrzymanie odszkodowania za straty będące skutkiem zdarzeń losowych,
- b) obniżenie zobowiązań Spółdzielni będące wynikiem postępowania układowego, ugodowego lub naprawczego po uprawomocnieniu się jego postanowień,
- c) przychody ze sprzedaży nadających się do dalszego wykorzystania rzeczowych składników majątkowych (lub ich część) objętych skutkami zdarzeń losowych.

Na koniec roku saldo zysków nadzwyczajnych jest przenoszone na wynik finansowy Spółdzielni.

##### **2. Straty nadzwyczajne (konto 771)**

Stratami nadzwyczajnymi są skutki finansowe zdarzeń powstających niepowtarzalnie i niekwalifikujące się do pozostałych kosztów operacyjnych.

Do strat nadzwyczajnych zalicza się w szczególności straty powstałe z tytułu:

- a) równowartości netto majątku zniszczonego, a także koszty usuwania szkód losowych, w tym także koszty zużytych w tym celu materiałów,
- b) koszty postępowania układowego, ugodowego lub naprawczego w wyniku, którego utracone zostały w części lub całości należności Spółdzielni.

Na koniec roku saldo strat nadzwyczajnych jest przenoszone na wynik finansowy Spółdzielni.

4. Decyzje w sprawie bieżącego odpisywania skutków zdarzeń losowych w straty nadzwyczajne podejmuje Zarząd Spółdzielni na wniosek Głównego Księgowego.

## **Rozdział VI**

### **Przychody i koszty finansowe, przychody i koszty operacyjne**

Do przychodów i kosztów finansowych oraz pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych zalicza się skutki finansowe zdarzeń niezwiązanych bezpośrednio ze zwykłą działalnością Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

1. Do przychodów finansowych zalicza się w szczególności:
  - a) odsetki od nieterminowo płaconych opłat przez członków oraz zapłacone przez dłużników,
  - b) oprocentowanie środków pieniężnych ulokowanych na rachunkach bankowych służących do bieżącego finansowania działalności,
  - c) lokat terminowych,
  - d) pozostałe zgodnie z obowiązującym prawem.
2. Do kosztów finansowych zalicza się:
  - a) odsetki od kredytów obrotowych (niezwiązanych z inwestycją),
  - b) odsetki od kredytów zaciągniętych na budowę lokali użytkowych,
  - c) odsetki zapłacone,
  - d) prowizje i odsetki od zaciągniętych kredytów bankowych i pożyczek,
  - e) pozostałe zgodnie z obowiązującym prawem.
3. Do pozostałych przychodów operacyjnych zalicza się w szczególności:
  - a) sprzedaż i likwidacja środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych,
  - b) refakturowanie usług,
  - c) dotacje i subwencje otrzymane do bieżącej działalności,
  - d) spłacone przez dłużników koszty postępowania sądowego i komorniczego,
  - e) otrzymane odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali,
  - f) wpływ ze sprzedaży makulatury i złomu,
  - g) wpływ z tytułu terminowego regulowania zobowiązań podatkowych,
  - h) wpływ z tytułu naliczonych kar umownych od wykonawców robót i usług,
  - i) pozostałe zgodnie z obowiązującym prawem.
4. Do pozostałych kosztów operacyjnych zalicza się:
  - a) zapłacone przez Spółdzielnie koszty postępowania sądowego i komorniczego,
  - b) regresy firm ubezpieczeniowych,
  - c) likwidację środków trwałych w części nieumorzonej,
  - d) darowizny przekazywane przez Spółdzielnię,
  - e) należności przedawnione, umorzone i nieściągalne,

- f) odpisy aktualizujące wartość należności,
- g) pozostałe zgodnie z obowiązującym prawem.

## **Rozdział VII**

### **Rozliczenie wyniku na gospodarce zasobami mieszkalnymi i pozostałej działalności**

1. Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni stanowi różnicę między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustaloną na dzień bilansowy, który zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym i odnoszona jest na konto rozliczeń międzyokresowych.
2. Konto rozliczeń międzyokresowych poszczególnych nieruchomości będzie obejmowało przychody i koszty tych nieruchomości wraz z pożytkami danej nieruchomości wspólnej.
3. Ewidencję nadwyżki lub niedoboru przychodu nad kosztami prowadzi się na koncie rozliczeń międzyokresowym kosztów gospodarki zasobów mieszkaniowych każdej nieruchomości i efekty ekonomiczne ujmuje się w planie na rok następny.
4. Wynik finansowy z pozostałej działalności Spółdzielni obejmuje przychody i koszty finansowe, pozostałe przychody i koszty operacyjne oraz zyski i straty nadzwyczajne. Wynik ten stanowi nadwyżkę bilansową i pozostaje w ewidencji konta „860” do momentu zatwierdzenia sprawozdania finansowego.  
W przypadku, gdy dochód podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, którego podatnikiem jest Spółdzielnia na koncie „860” należy również zaewidencjonować obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego.
5. Podział nadwyżki bilansowej dokonuje Wolne Zgromadzenie według zasad określonych w statucie Spółdzielni.
6. Wynik ujemny na pozostałej działalności Spółdzielni przenosi się do rozliczenia z członkami na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
7. Zaliczki na media:
  - 1) zimną wodę
  - 2) kanalizację
  - 3) wywóz nieczystości stałych
  - 4) gaz
  - 5) energię ciepłąnależy rozliczyć zgodnie z regulaminem rozliczania usług komunalnych i mediów.

## **Rozdział VIII**

### **Tworzenie odpisów aktualizujących należności i pokrywanie należności (tworzenie i rozwiązywanie rezerw)**

1. Spółdzielnia tworzy odpisy aktualizujące należności zgodnie z art. 35b ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994r.
2. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych, zależnie od rodzaju, której dotyczy odpis aktualizacji.
3. Należności umorzone, przedawnione lub nieściągalne zmniejszają dokonane uprzednio odpisy aktualizujące ich wartość.
4. W przypadku ustania przyczyny, tj. należność została uregulowana, dla której dokonano odpisu aktualizującego, wartości aktywów, w tym również odpisu trwałej utraty wartości, równowartość całości lub odpowiedniej części uprzednio dokonanego odpisu aktualizującego zwiększa wartość danego składnika aktywów i podlega zaliczeniu odpowiednio do pozostałych przychodów operacyjnych lub przychodów finansowych.

### **PRZEPISY KOŃCOWE**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Prawa Spółdzielczego, Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni oraz inne obowiązujące w spółdzielni regulaminy.
2. Traci moc „Regulamin zasad gospodarki finansowej oraz tworzenia i gospodarowania funduszami Spółdzielni Mieszkaniowej „Westalka” uchwalony Uchwałą Nr 22/2009 Rady Nadzorczej SM „Westalka” z dnia 21.12.2009 roku
3. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 16.05.2013 r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.

