

REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO MIESZKANIOWEJ WARDOM

I. Podstawa prawna:

1. Prawo Spółdzielcze – Ustawa z dn. 16 września 1982 r. (tekst jednolity Dz.U. 2018 poz. 1285 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawa o Spółdzielniach mieszkaniowych z dn. 15 grudnia 2000 r. (tekst jednolity Dz.U. 2018 poz. 845 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. (tekst jednolity Dz.U. 2018 poz. 395 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych z dnia 15 lutego 1992 r., Dz.U. 2018 poz. 1036 z późniejszymi zmianami).
5. Ustawa o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych z dnia 4 marca 1994 r. (tekst jednolity Dz.U. 2018 poz. 1316 z późniejszymi zmianami)
6. Statut SBM WARDOM.

II. Gospodarka finansowa

Regulamin określa szczegółowe zasady gospodarki finansowej prowadzonej przez Spółdzielnię, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy własnych prowadzonych przez Spółdzielnię.

Zasady ogólne

§ 1.

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni jest w szczególności:
 - gospodarka zasobami mieszkaniowymi
 - obsługa i zarządzanie nieruchomościami na zlecenie osób/podmiotów trzecich,
 - wynajem nieruchomości, w tym lokalowych stanowiących własność Spółdzielni,
 - projektowanie i realizowanie inwestycji w zakresie budownictwa mieszkaniowego i towarzyszącego.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą samodzielnie na zasadach rachunku ekonomicznego (art. 67 – Prawo Spółdzielcze) oraz na podstawie planów gospodarczo-finansowych opracowywanych przez Zarząd i uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
3. Księgi rachunkowe Spółdzielni, prowadzone na podstawie dowodów księgowych, ujmują zapisy zdarzeń w porządku chronologicznym i systematycznym. Obejmują zbiory zapisów księgowych umożliwiające ich identyfikację z prowadzonym przez Spółdzielnię rodzajem działalności. Księgi rachunkowe są prowadzone zgodnie z przepisami ustawy o rachunkowości i innymi właściwymi przepisami.
4. W przypadku wydzielenia samodzielnej jednostki organizacyjnej będącej na własnym rozrachunku, będzie ona prowadzić własną księgowość i rozliczenia finansowe na wyodrębnionych rachunkach bankowych.
5. Spółdzielnia sporządza roczne sprawozdania finansowe i sprawozdania z działalności gospodarczej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni i sprawozdanie z działalności podlegają badaniu pod względem rzetelności, prawidłowości, czytelności i kompletności przez biegłego rewidenta, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
7. Roczne sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta dostępne jest na stronie internetowej Spółdzielni oraz w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być ono rozpatrywane. Każdy członek Spółdzielni ma prawo się z nim zapoznać.
8. Niedobory i nadwyżki osiągnięte w wyniku prowadzonej działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi odpowiednio zwiększają koszty lub przychody w następnym roku kalendarzowym.
9. Podziału nadwyżki finansowej lub ustalania sposobu pokrycia strat dokonuje Walne Zgromadzenie w drodze podjętej Uchwały.
10. Aktualizacji wartości środków trwałych Spółdzielni oraz ich umorzenia dokonuje się na podstawie obowiązujących przepisów, z odniesieniem na wyodrębnione fundusze.
11. Remonty bieżące i kapitalne środków trwałych stanowiących własność Spółdzielni, które nie są wliczane do zasobów mieszkaniowych – obciążają koszty działalności, której środki te służą.

III. Fundusze Spółdzielni

§ 2.

1. Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi i innymi środkami. W tym celu Spółdzielnia zgodnie ze Statutem tworzy następujące fundusze własne i celowe:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - 3) fundusz rozwoju Spółdzielni,
 - 4) fundusz remontowy,
 - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
 - 6) fundusz udziałowy utworzony w Spółdzielni do dnia 09.09.2017 r. zgodnie z art. 78 ustawy Prawo Spółdzielcze – udziały podlegają zwrotowi zgodnie z art. 26 Prawa Spółdzielczego po ustaniu członkostwa,
 - 7) w zależności od potrzeb Spółdzielnia może tworzyć fundusze celowe.
2. Stan funduszy podawany jest w rocznych sprawozdaniach z działalności gospodarczo-finansowej Spółdzielni przedkładanych na Walnych Zgromadzeniach.

Fundusz Zasobowy

§ 3.

1. Fundusz Zasobowy tworzony jest z:
 - 1) wpisowego wniesionego do dnia 09.09.2017 r. przez członków Spółdzielni,
 - 2) równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych nie podlegających amortyzacji, sfinansowanych ze środków własnych Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
 - 3) nadwyżki bilansowej w wysokości uchwalonej przez Walne Zgromadzenie.
2. Fundusz Zasobowy zmniejsza się o wartość likwidowanych środków trwałych oraz strat losowe. Może ulec zmniejszeniu również z tytułu finansowania budowy lokali dla własnych potrzeb Spółdzielni, w tym pomieszczeń Spółdzielni, warsztatów, administracji osiedli, służących do wykonywania przez Spółdzielnię celów statutowych.

Zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia środki z Funduszu Zasobowego mogą być przeznaczone na pokrycie strat bilansowych Spółdzielni lub na inne cele związane z działalnością Spółdzielni na wniosek Rady Nadzorczej i Zarządu.

Fundusz Wkładów Mieszkaniowych i Budowlanych

§ 4.

1. Fundusz Wkładów Mieszkaniowych i Budowlanych tworzy się z wpłat członków Spółdzielni. Wysokości wkładów i terminy wpłat ustala Zarząd Spółdzielni.
2. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona przez członka Spółdzielni, ubiegającego się o spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu, w wysokości odpowiadającej różnicy między kosztem budowy przypadającym na jego lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię ewentualną pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy tego lokalu.
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - a) zwrotu zwaloryzowanego wkładu po wygaśnięciu prawa do lokalu wg wartości rynkowej nie wyżej niż wartość uzyskana w przetargu,
 - b) przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania w prawo odrębnej własności lokalu.
4. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona jednorazowo lub w ratach przez członka Spółdzielni na pokrycie całości kosztów budowy przypadających na jego lokal.
5. Wkład mieszkaniowy lub budowlany może być wniesiony w formie zaliczek wpłaconych przed otrzymaniem przydziału lub rat płaconych w terminach ustalonych przez Spółdzielnię, z uwzględnieniem warunków na jakich Spółdzielnia uzyskała kredyt na budowę

§ 5.

Środki finansowe przeznaczone dla realizacji budownictwa w systemie deweloperskim, wnoszone przez nabywców w formie zaliczek gromadzone są na odrębnym rachunku w Spółdzielni lub na bankowych rachunkach powierniczych zgodnie z zawartymi umowami deweloperskimi.

Fundusz Rozwoju Spółdzielni

§ 6.

1. Fundusz Rozwoju Spółdzielni ma na celu wspomaganie i rozwój działalności gospodarczej Spółdzielni umożliwiającej jej efektywne funkcjonowanie w gospodarce rynkowej oraz realizację zadań statutowych.
2. Fundusz Rozwoju Spółdzielni tworzony jest z:
 - 1) nadwyżki bilansowej w wysokości uchwalonej przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) dotacji, subwencji, darowizn, dofinansowania i innych źródeł.
3. Środkami Funduszu dysponuje Zarząd Spółdzielni w ramach posiadanych kompetencji lub Uchwał Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia.
4. Sposób tworzenia i rozliczania środków finansowych określa Regulamin Funduszu Rozwoju SBM WARDOM.

Fundusz Remontowy

§ 7.

Fundusz Remontowy składa się z:

1. Funduszu Remontowego Nieruchomości, który tworzony jest z:
 - 1) odpisów od lokali mieszkalnych, usługowych i garaży dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi
 - 2) kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu kar umownych i odszkodowań za wady i usterki, jak też z innych tytułów,

- 3) kredytów bankowych,
 - 4) nadwyżki bilansowej w wysokości uchwalonej przez Walne Zgromadzenie,
 - 5) innych źródeł.
2. Centralnego Funduszu Remontowego, tworzonego z nadwyżki bilansowej w wysokości uchwalonej przez Walne Zgromadzenie.

§ 8.

1. Środkami Funduszu Remontowego dysponuje Zarząd Spółdzielni w ramach posiadanych kompetencji, Uchwał Rady Nadzorczej i Walnego Zgromadzenia.
2. Środki Funduszu Remontowego przeznaczone są na:
 - 1) finansowanie nakładów na remonty i modernizację zasobów mieszkaniowych,
 - 2) pokrycie roszczeń regresowych odszkodowań wypłaconych przez towarzystwa ubezpieczeniowe,
 - 3) spłatę kredytów/pożyczek zaciągniętych na remonty lub modernizację zasobów Spółdzielni,
 - 4) budowę i rozbudowę zasobów i infrastruktury Spółdzielni (parkingi, obiekty usługowe, techniczne, biurowe, boiska, ogrodzenia i zabezpieczenia i inne,
 - 5) usuwanie wad technologicznych lub technicznych występujących w zasobach Spółdzielni,
 - 6)
 - 7) inne wydatki związane z wykonywaniem przez Spółdzielnię obowiązków/zadań statutowych.
3. Szczegółowe zasady gospodarki Funduszem Remontowym określa Regulamin Działalności Remontowej SBM WARDOM.

Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

§ 9.

1. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzy się z corocznego odpisu podstawowego, naliczanego w stosunku do przeciętnej liczby zatrudnionych, a jego środki są gromadzone na odrębnym rachunku bankowym.
2. Wysokość odpisu wynosi na jednego zatrudnionego 37,5 % przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego w gospodarce narodowej w roku poprzednim lub w drugim półroczu roku poprzedniego, jeżeli przeciętne wynagrodzenie z tego okresu stanowiło kwotę wyższą. Wysokość odpisów na rzecz emerytów i rencistów, objętych opieką socjalną wynosi 6,25% przeciętnego wynagrodzenia miesięcznego.
3. Ustalone w ust. 2 odpisy obciążają koszty działalności Spółdzielni.
4. Środki Funduszu zwiększa się o:
 - 1) darowizny oraz zapisy osób fizycznych, prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej,
 - 2) wpływy z oprocentowania pożyczek.
5. Szczegółowe zasady gospodarki Zakładowym Funduszem Świadczeń Socjalnych określa odrębny regulamin uchwalony przez Zarząd.

IV. Działalność gospodarcza

§ 10.

1. Dla osiągnięcia celów określonych w Statucie i właściwych przepisach prawa, Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą opartą o wieloletnie i roczne plany gospodarczo-finansowe
2. Plany te opracowuje Zarząd na podstawie wyników i analiz przygotowanych przez

poszczególne komórki organizacyjne Spółdzielni i przedkłada je do uchwalenia odpowiednio Radzie Nadzorczej lub Walnemu Zgromadzeniu – zgodnie ze Statutem Spółdzielni.

3. Roczny plan gospodarczo-finansowy na następny rok zatwierdza Rada Nadzorcza w formie uchwały w okresie czwartego kwartału roku poprzedniego na podstawie wyników z trzech kwartałów. Plan ten poprzedzony jest uchwalonymi przez Radę Nadzorczą założeniami gospodarczymi uwzględniającymi przewidywane wyniki kończącego się roku i prognozy na rok planowany.
4. Plan remontów, jako składową część planu gospodarczo-finansowego, uchwała Rada Nadzorcza, po uzyskaniu przez Zarząd opinii od Rad Mieszkańców.
5. Uchwalanie kierunków rozwoju działalności gospodarczej należy do kompetencji Walnego Zgromadzenia.

§ 11.

1. Podstawową zasadą prowadzenia działalności gospodarczej w SBM WARDOM jest utrzymanie równowagi finansowej we wszystkich jednostkach organizacyjnych Spółdzielni.
2. Poziom kosztów winien zapewniać realizację zadań statutowych przy przyjęciu założeń oszczędnej gospodarki środkami.
3. Rozliczenia przychodów i kosztów działalności gospodarczej dokonuje się w podziale na:
 - 1) Gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
 - 2) Działalność Zespołu Obsługi Technicznej,
 - 3) Działalność Zarządu i administracji ogólnej,
 - 4) Działalność inwestycyjną,
 - 5) Pozostałą działalność.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi

§ 12.

1. Podstawowe koszty-gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowią w szczególności:
 - 1) wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia,
 - 2) zużycie materiałów,
 - 3) zużycie energii elektrycznej,
 - 4) zużycie zimnej wody i odprowadzenie ścieków,
 - 5) wywóz nieczystości,
 - 6) odpisy na fundusze Spółdzielni,
 - 7) koszty konserwacji zasobów,
 - 8) koszty centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
 - 9) koszty utrzymania dźwigów,
 - 10) pozostałe koszty – podatki od nieruchomości, opłaty z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego we własność gruntów, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów nie podlegających powyższym przekształceniom oraz opłaty za użytkowanie gruntów nieunormowanych prawnie i inne opłaty związane z posiadaniem gruntów przez Spółdzielnię.
2. Przychodami na sfinansowanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi są opłaty eksploatacyjne wnoszone przez osoby uprawnione do lokali spółdzielczych i wyodrębnionych własnościowo w myśl ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz czynsze płacone przez najemców lokali.
3. Podstawą ustalenia opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne, użytkowe i garaże, przydzielone na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu jest kalkulacja kosztów przypadających na te lokale, sporządzona odrębnie dla każdej nieruchomości obejmującej wskazane lokale, z uwzględnieniem finansowania jedynie tej części kosztów utrzymania nieruchomości, która związana jest z utrzymaniem danego lokalu i eksploatacją nieruchomości wspólnych oraz stanowiących mienie Spółdzielni z zastosowaniem przepisów art. 4 i 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

4. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów i ustania dochodów określone są w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami i ustalania opłat za użytkowanie lokali w SBM WARDOM.

Działalność Zespołu Obsługi Technicznej

§ 13.

1. Koszty działalności ZOT stanowią:
 - 1) koszty bezpośrednie (materiały, robocizna bezpośrednia, praca sprzętu)
 - 2) koszty pośrednie (wynagrodzenia z narzutami, amortyzacja i remonty bieżące maszyn, pozostałe koszty)
2. Koszty działalności ZOT rozliczane są w sposób następujący:
 - 1) roboty konserwacyjne w ciężar działalności podstawowej (eksploatację zasobów)
 - 2) remonty bieżące w ciężar funduszu remontowego
 - 3) roboty na rzecz zleceńodawców poprzez sprzedaż zewnętrzną.

Działalność Zarządu i administracji ogólnej

§ 14.

1. Koszty działalności Zarządu i administracji ogólnej stanowią:
 - 1) płace wraz z narzutami
 - 2) materiały
 - 3) amortyzacja
 - 4) ubezpieczanie mienia
 - 5) koszty utrzymania siedziby Spółdzielni
 - 6) pozostałe koszty
2. Rozliczenie kosztów następuje poprzez:
 - 1) sprzedaż wewnętrzną, która poprzez koszt własny sprzedaży obciąża działalność podstawową – eksploatację, działalność podstawową – pozostałą, działalność operacyjną oraz działalność inwestycyjną proporcjonalnie do wielkości przychodu, tj. wpływów z eksploatacji i przychodów z pozostałej działalności podstawowej, działalności operacyjnej oraz z inwestycji,
 - 2) sprzedaż zewnętrzną.

Działalność inwestycyjna

§ 15.

1. Koszty działalności inwestycyjnej stanowią:
 - 1) koszty bezpośrednie: osobowe (płace wraz z narzutami) i rzeczowe (ponoszone na zakup i eksploatację wyposażenia oraz pozostałe koszty),
 - 2) koszty pośrednie: narzut kosztów ogólnych Spółdzielni.
2. Rozliczenie kosztów następuje:
 - 1) w systemie spółdzielczym – bezwynikowo: poprzez sprzedaż wewnętrzną w ciężar poszczególnych zadań inwestycyjnych oraz sprzedaż zewnętrzną,
 - 2) w systemie deweloperskim:
 - koszty, które zgodnie z Krajowym Standardem Rachunkowości nr 8 (KSR 8) zalicza się do kosztów wytworzenia przedsięwzięcia deweloperskiego i dotyczą realizacji konkretnych zadań inwestycyjnych zaliczane są do kosztów wytworzenia tych zadań,
 - pozostałe koszty, które zgodnie z KSR 8 nie zalicza się do kosztów wytworzenia przedsięwzięcia deweloperskiego, pomniejszone o sprzedaż zewnętrzną, obciążają koszty i wynik finansowy okresu ich poniesienia,

- przychód występuje w momencie zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność-sprzedaży, a koszty rozliczane są w czasie proporcjonalnie do wielkości sprzedaży zadania deweloperskiego.

3. Koszty działalności inwestycyjnej stanowią element rocznego planu działalności gospodarczo-finansowej Spółdzielni.

V. Straty, zyski i wynik finansowy

§ 16.

1. Straty, zyski i wynik finansowy są rozliczane na koniec roku następująco:
 - z działalności eksploatacyjnej na konto rozliczeń międzyokresowych,
 - z działalności remontowej na konto funduszu remontowego, a w przypadkach związanych z usługami na rzecz obcych zleceniodawców na konto nadwyżki bilansowej,
 - z pozostałej działalności podstawowej oraz operacyjnej i finansowej na konto nadwyżki bilansowej,
 - z działalności inwestycyjnej odpowiednio zwiększają lub zmniejszają nakłady inwestycyjne zadań inwestycyjnych realizowanych w systemie spółdzielczym, a w przypadku zadań realizowanych w systemie deweloperskim, zwiększają lub zmniejszają wynik finansowy Spółdzielni.
2. Decyzję w sprawie spisywania nakładów w straty podejmuje Zarząd Spółdzielni w ramach zwykłego zarządania.
3. Straty bilansowe pokrywane są z funduszy własnych Spółdzielni w kolejności ustalonej w Statucie.
4. Środki z nadwyżki bilansowej przeznaczane są na zasilenie funduszy Spółdzielni zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia.

VI. Inne postanowienia

§ 17.

Dla czynności związanych z przeprowadzaniem rocznych i okresowych inwentaryzacji składników majątkowych oraz organizacją obiegu i kontroli dokumentów finansowo-księgowych w Spółdzielni, Zarząd w ramach swoich obowiązków, opracowuje i aktualizuje stosowne instrukcje w celu ustalenia jednolitych systemowych zasad.

§ 18.

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Nr **791/2024** Rady Nadzorczej SBM WARDOM z dnia **27.03.2024 r.** i obowiązuje od dnia **01.03.2024 r.**
3. Z dniem 01.03.2024 r. traci moc Regulamin przyjęty Uchwałą Nr 678/2019 Rady Nadzorczej SBM WARDOM z dnia 27.02.2019 r.