

# **Regulamin Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Biskupin” we Wrocławiu z dnia 30 marca 2023 roku**

## **1. Postanowienia ogólne.**

### **1.1. Podstawa Prawna**

Regulamin został opracowany w oparciu o:

- Ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (*Tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 648*);
- Ustawę z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (*Tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r., poz. 438*) zwaną dalej „u. o. s. m.”
- Ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych, zwaną dalej „u. o p. d. o. o. p.”; (*Tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 2587*)
- Ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (*Tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 120, wraz z późniejszymi zmianami.*)
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Biskupin” we Wrocławiu.

## **2. Zasady prowadzenia działalności gospodarczej Spółdzielni.**

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków.

### **2.1. Działalność gospodarcza Spółdzielni jest finansowana:**

- 1) funduszami własnymi,
- 2) wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi członków,
- 3) przychodami ze świadczonych usług,
- 4) innymi środkami finansowymi.

### **2.2. Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:**

- 1) zarządzania nieruchomościami,
- 2) inwestycji mieszkaniowych.

- 2.3.** Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach rachunku gospodarczego zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o rachunkowości, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawy o podatku VAT, ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy prawo spółdzielcze. Sprawozdanie finansowe sporządzone jest na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów, jak również zgodnie z obowiązującym statutem § 74 ust 2<sup>1</sup>.
- 2.4.** Dla każdej nieruchomości prowadzi się ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów , o których mowa w ust.1-2 i 4 w u. o s. m.
- 2.5.** Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa polityka rachunkowości oraz zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd spółdzielni.

### **3. Wynik z działalności Spółdzielni.**

- 3.1.** W celu ustalenia wyniku finansowego, Spółdzielnia na podstawie prowadzonej ewidencji dokonanych przez nią operacji w zakresie kosztów i przychodów sporządza:
- 1) wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w oparciu o zapis art. 6 ust.1 u. o s. m.,
  - 2) wynik z gospodarki mediami (energia cieplna, woda i kanalizacja, gaz),
  - 3) wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni.
- 3.2.** Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – wynik zwolniony z opodatkowania.
- 1) Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi różnicę między kosztami eksploatacji utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u. o s. m., która to różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym (wg art. 6 ust.1 u. o s. m.). Ewentualna nadwyżka przychodów nad kosztami z tego tytułu jest zwolniona z podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art.17 ust.1 pkt 44 u o.p.d.o.o.p.
  - 2) Łączny wynik uzyskiwany przez Spółdzielnię z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi sumę wyników poszczególnych nieruchomości i jest prezentowany w „rachunku zysków i strat” Spółdzielni jako „zmiana stanu produktów”. Wynik ten nie jest wliczany do wyniku bilansowego Spółdzielni i rozlicza się go odrębnie, zgodnie z art.6 ust.1 u. o s. m., jako nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji

i utrzymania poszczególnych nieruchomości, lub nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości.

### **3.3. Wynik z gospodarki mediami.**

Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody, oraz zużycia gazu.

- 1) Wynik na mediach podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali mieszkalnych - odbiorcami mediów, na koniec okresu rozliczeniowego wynosi zero
- 2) Różnica powstała między 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).

### **3.4. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej.**

- 1) Wynik z pozostałej działalności gospodarczej jest różnicą pomiędzy przychodami i kosztami z tej działalności. Stanowi on element składowy wyniku finansowego Spółdzielni i po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych (zgodnie z odpowiednimi przepisami) stanowi nadwyżkę bilansową netto.
- 2) Do przychodów z pozostałej działalności zaliczamy, wszystkie te przychody, które nie są objęte zwolnieniem z podatku dochodowego od osób prawnych.

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

- 1) Wynik uzyskany z pozostałej działalności Spółdzielni, oraz z GZM w części, która może być opodatkowana, stanowi dochód brutto Spółdzielni, podlegający opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.
- 2) Po pomniejszeniu wyniku o podatek dochodowy Walne Zgromadzenie dokonuje podziału wyniku finansowego netto zgodnie z postanowieniami statutu.

## **5. Fundusze spółdzielni.**

### **5.1. Spółdzielnia tworzy fundusze:**

- 1) udziałowy,
- 2) zasobowy,
- 3) wkładów budowlanych i mieszkaniowych,
- 4) remontowy,
- 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

Tworzenie innych funduszy jest możliwe, jeśli przewidują to przepisy ustawowe lub statut Spółdzielni.

### **5.2. Fundusz udziałowy**

Fundusz udziałowy powstaje z wpłat udziałów członkowskich w wysokości określonej w statucie Spółdzielni. Przeznaczony jest na bieżącą działalność oraz na pokrycie ewentualnych strat bilansowych Spółdzielni. Z funduszu dokonuje się zwrotu wniesionych udziałów członkom, po ustaniu ich członkostwa. Udziały zwracane są w wysokości nominalnej, w trybie i na zasadach określonych w § 10 ust. 4 statutu Spółdzielni.

### **5.3. Fundusz zasobowy**

Fundusz zasobowy tworzy się z:

- wpłat wpisowego, wnoszonego przez członków spółdzielni, w wysokości określonej w statucie,
- wartości prawa wieczystego użytkowania gruntów spółdzielni i innych np. dotacji, subwencji,
- umorzeń kredytu lokali własnych spółdzielni,
- wkładów mieszkaniowych w związku ze zwrotem lokali do spółdzielni,
- aktualizacji wartości środków trwałych wg powszechnie obowiązujących przepisów,
- środków finansowych uzyskanych z tworzenia praw do lokali,

Fundusz zasobowy zmniejsza się o:

- umorzenie budynków i dźwigów,
- umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- równowartość prawa wieczystego użytkowania gruntów w związku z wyodrębnieniem lokali spółdzielczych w odrębną własność,
- straty bilansowe spółdzielni i inne,
- przekształcenie praw do lokalu w prawo odrębnej własności

- umorzenie środków trwałych zasobów mieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobów mieszkaniowych.

Jeśli posiadane przez Spółdzielnię środki funduszu udziałowego i zasobowego są większe od bieżących potrzeb związanych z działalnością Spółdzielni, to nadwyżki te są wykorzystywane między innymi na:

- lokaty terminowe w banku,
- zakup obligacji skarbu państwa,
- inne formy lokat kapitałowych,
- wydatki na inwestycje mieszkaniowe.

O sposobie wykorzystania nadwyżek środków funduszu udziałowego i zasobowego decyduje Zarząd Spółdzielni.

#### **5.4. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.**

Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych powstaje z:

- wpłat wnoszonych przez członków na poczet wkładów budowlanych wymaganych dla ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu,
- waloryzacji wkładów w wyniku przeceny ( wyceny rynkowej) zasobów mieszkaniowych,
- wpłat równowartości pomieszczeń przekazanych członkom do adaptacji na lokale mieszkalne na prawie własnościowym,
- wpłat wnoszonych przez członków na poczet wkładów mieszkaniowych i budowlanych wymaganych dla ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu.
- wpłat wnoszonych przez członków spółdzielni na poczet inwestycji mieszkaniowych.

Wydatkowanie (zmniejszenia) funduszu:

- wypłaty zwaloryzowanych wkładów po ustaniu prawa do lokalu,
- wyniesienie wkładu w związku z przekształceniem prawa lokatorskiego na własność odrębną,
- umorzenie na skutek zużycia (umorzenia wartości) budynku, w którym znajdują się lokale na prawie lokatorskim lub własnościowym,
- wyniesienie wkładu w związku z przeniesieniem spółdzielczego prawa własnościowego na własność odrębną.

Wielkość wymaganych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, jakie są zobowiązani wносить członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów określają odrębne przepisy.

## **5.5. Fundusz remontowy.**

- 1) Spółdzielnia tworzy wyodrębniony fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych na podstawie art. 6 ustawy z 15.XII. 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni.
- 2) Finansowanie remontów jest realizowane w ramach wspólnego dla całej Spółdzielni funduszu remontowego. Dla każdej nieruchomości prowadzi się ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.  
Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
- 3) Fundusz remontowy tworzy się z odpisów od lokali mieszkalnych i użytkowych.
- 4) Wysokość stawek odpisu powinna uwzględniać:
  - wielkość faktycznych potrzeb w zakresie remontów, napraw i konserwacji zasobów,
  - przewidywane wydatki na wymianę środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
  - stan środków funduszu na remonty na początku roku,
- 5) Stawkę odpisu ustala się w przeliczeniu na 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
- 6) Nadwyżkę bilansową Spółdzielni przeznacza się na zwiększenie funduszu remontowego.

## **5.6. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.**

Zasady tworzenia i dysponowania środkami funduszu świadczeń socjalnych określają odrębne przepisy.

### **Postanowienia końcowe.**

Traci moc Regulamin Gospodarki Finansowej S.M „Biskupin” z dnia 28 listopada 2013 roku. Regulamin wchodzi w życie jego uchwalenia.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej