



REGULAMIN
GOSPODARKI FINANSOWEJ
ORAZ ZASAD TWORZENIA I GOSPODAROWANIA ŚRODKAMI FUNDUSZY
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W SWARZEDZU

I. Podstawy prawne

§ 1

Niniejszy regulamin został opracowany w oparciu o niżej wymienione przepisy prawa:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. 2024.593 ze zm.).
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. 2024.558 ze zm.).
3. Ustawa z dnia 29. 09. 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. 2024.619 ze zm.).
4. Ustawa z dnia 15.11.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. 2023.2805 ze zm., Dz.U. 2024.232).
5. Ustawa z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. 2024.361 ze zm.).
6. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.

II. Postanowienia ogólne

§2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Działalność spółdzielni finansowana jest ze źródeł własnych, które mogą być uzupełniane innymi środkami finansowymi, w tym m.in. kredytami bankowymi i pożyczkami oraz dotacjami.
3. Spółdzielnia może zaciągać zobowiązania finansowe tj. kredyty i pożyczki do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań oznaczonej uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków.
4. Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę w sprawie zabezpieczenia kredytu w formie hipoteki na nieruchomości dla potrzeb, której przeznaczone będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu, po uzyskaniu pisemnej zgody większości członków Spółdzielni, których prawa do lokali związane są z tą nieruchomością.
5. Podstawą podejmowania działalności jest plan gospodarczo – finansowy uchwalany przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

III. Wynik finansowy Spółdzielni / wyniki finansowe

§3

1. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości przechodzi do rozliczenia jako rozliczenia międzyokresowe kosztów lub przychodów:
 - a) nadwyżka kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości prezentowana jest w pozycji „niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości” w aktywach bilansu,
 - b) nadwyżka przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości prezentowana jest w pozycji „nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości” w pasywach bilansu.
2. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej tj. nie związanej z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości mieszkalnych prezentowany jest w rachunku zysków i strat i podlega rozliczeniu na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia członków.
3. Na wyniki działalności Spółdzielni określone w §3 ust. 1 i 2 składają się:
 - a) koszty i przychody operacyjne,
 - b) pozostałe koszty i pozostałe przychody operacyjne,
 - c) koszty i przychody finansowe,
 - d) straty i zyski nadzwyczajne.

IV. Rachunkowość Spółdzielni

§4

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe na zasadach określonych w ustawie o rachunkowości oraz według szczegółowych zasad polityki rachunkowości uchwalanych przez Zarząd Spółdzielni zgodnie ze Statutem i regulaminami uchwalonymi na jego podstawie.
2. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu i ogłaszaniu wg zasad określonych w ustawie o rachunkowości.
3. Sprawozdanie finansowe jest weryfikowane przez podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego, wybrany przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza przyjmuje wyniki badania biegłego rewidenta.
4. Sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta oraz sprawozdaniem z działalności Spółdzielni wykląda się w siedzibie Spółdzielni, w terminie określonym odrębnymi przepisami, przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.
5. Sprawozdanie finansowe zatwierdza Walne Zgromadzenie.
6. Walne Zgromadzenie dokonuje podziału nadwyżki bilansowej lub ustala sposób pokrycia straty bilansowej zgodnie z §117 Statutu Spółdzielni.

V. Działalność Spółdzielni

§5

1. Działalność Spółdzielni obejmuje w szczególności:
 - a) gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
 - b) gospodarkę zasobami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
 - c) działalność inwestycyjną i modernizacyjną,
 - d) działalność społeczno – kulturalną,
 - e) inną działalność gospodarczą i ustawową.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi oraz zasobami stanowiącymi mienie Spółdzielni uwzględnia:
 - a) obowiązki Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
 - b) założenia planu gospodarczo – finansowego uchwalanego przez Radę Nadzorczą,
 - c) zasady określone w obowiązującym Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za lokale.
3. Działalność inwestycyjna Spółdzielni obejmuje:
 - a) działalność polegającą na modernizacji zasobów mieszkaniowych Spółdzielni,
 - b) możliwość realizacji budownictwa finansowanego ze środków własnych członków, kredytów bankowych, dotacji, dochodów z lokali użytkowych i innych źródeł.
4. Działalność społeczno - kulturalna Spółdzielni realizowana jest poprzez:
 - a) najem i udostępnianie pomieszczeń Spółdzielni organizacjom społecznym, oświatowym i kulturalnym na preferencyjnych warunkach finansowych,
 - b) wsparcie finansowe placówek społecznych oraz wydarzeń o charakterze społecznym, oświatowym i kulturalnym,
 - c) wspomaganie wydarzeń o charakterze społecznym, oświatowym i kulturalnym poprzez udzielenie wsparcia organizacyjnego oraz obejmowania patronatem medialnym „Systemu informacji dla członków spółdzielni”,

VI. Fundusze zasadnicze

§6

Fundusz udziałowy

1. Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, na dzień 9 września 2017 r. , powstały z wpłat udziałów członkowskich do dnia 8 września 2017 r.
2. Fundusz udziałowy Spółdzielni ulega zmniejszeniu z tytułu zwrotu udziałów członkowskich oraz z tytułu pokrycia straty bilansowej.
3. Zasady zwrotu udziałów członkowskich reguluje obowiązujący Regulamin rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych, budowlanych oraz udziałów członkowskich w Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.

§7

Fundusz zasobowy

1. Na podstawie § 116 ust 1 Statutu Spółdzielni w związku z art. 78 §1 Prawa spółdzielczego Spółdzielnia tworzy fundusz zasobowy.
2. Fundusz zasobowy finansuje majątek oraz bieżącą działalność Spółdzielni.
3. Fundusz zasobowy tworzony jest z:
 - a) wpisowego wniesionego przez członków do dnia 08.09.2017 r.,
 - b) dotacji lub umorzenia części kredytów bankowych zaciągniętych na budownictwo mieszkaniowe,
 - c) nieodpłatnego przejęcia środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, w tym przeniesienia własności budynków zakładowych na Spółdzielnię,
 - d) podziału nadwyżki bilansowej,
 - e) pozostałych przychodów zwiększających wartość środków trwałych,
 - f) innych wpływów wg odrębnych przepisów i decyzji organów Spółdzielni,
4. Fundusz zasobowy ulega zmniejszeniu poprzez:
 - a) pokrycie straty bilansowej,
 - b) finansowania inwestycji, w wyniku których powstają budowle, obiekty i urządzenia wspólnego użytku, zagospodarowania terenów służące wspólnie członkom spółdzielni i współwłaścicielom,
 - c) przekształcenie lokatorskiego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
 - d) przekształcenie najmu lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności,
 - e) odpisanie środków trwałych w budowie w ciężar funduszu wg decyzji organów uprawnionych określonych w statucie Spółdzielni,
 - f) nieodpłatne przekazanie, likwidację, sprzedaż środków trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe wg decyzji organów uprawnionych określonych w statucie Spółdzielni,
 - g) umorzenie środków trwałych niemieszkaniowych,
 - h) umorzenie środków trwałych niepodlegające amortyzacji jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
 - i) przeznaczenia wolnych środków na inne fundusze,
 - j) inne zmniejszenia,
5. Fundusz zasobowy nie podlega podziałowi między członków Spółdzielni.

§8

Fundusz wkładów mieszkaniowych

1. Na podstawie § 116 ust 1 Statutu Spółdzielni w związku z art. 78 § 2 Prawa spółdzielczego Spółdzielnia tworzy fundusz wkładów mieszkaniowych.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych powstaje z:
 - a) wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków,
 - b) należnych lecz nie wniesionych przez członka wkładów mieszkaniowych z tytułu spłat rat kredytu, zaciągniętego przez Spółdzielnię w celu wybudowania mieszkań o statusie lokatorskim,

- c) dotacji, subwencji, dofinansowania oraz dopłat z tytułu prowadzonych modernizacji budynków mieszkalnych,
 - d) uzupełnień wkładów z tytułu modernizacji budynku,
 - e) waloryzacji wkładu przy przekształcaniu prawa do lokalu z lokatorskiego na własnościowe do 30.07.2007 r.,
 - f) waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokali,
 - g) przeniesieniem wkładów zaliczkowych,
 - h) równowartość spłaty raty kredytu na mieszkanie lokatorskie,
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu poprzez:
- a) zwrotu wkładów mieszkaniowych,
 - b) przeniesienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania na prawo własności wyodrębnionej lokalu,
 - c) umorzenie lokalu wg obowiązujących stawek,
 - d) potrącenia z wkładu,
 - e) obciążenie wszelkimi rozliczeniami z tytułu należności członka Spółdzielni,
 - f) przeniesienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na prawo własności wyodrębnionej do lokalu,
 - g) inne zmniejszenia.
4. Szczegółowe zasady rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych reguluje obowiązujący Regulamin rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych, budowlanych oraz udziałów członkowskich w Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.

§9

Fundusz wkładów budowlanych

1. Na podstawie § 116 ust 1 Statutu Spółdzielni w związku z art. 78 § 2 Prawa spółdzielczego Spółdzielnia tworzy fundusz wkładów budowlanych.
2. Fundusz wkładów budowlanych powstaje z:
 - a) wkładów budowlanych wnoszonych przez członków Spółdzielni,
 - b) zwiększenia wartości środków trwałych finansowanych wkładami budowlanymi.
3. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu poprzez:
 - a) zwrot wkładów budowlanych,
 - b) zaliczenie wkładu budowlanego na poczet wymagalnych zobowiązań członka,
 - c) przeniesienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub o innym przeznaczeniu na prawo własności wyodrębnionej do lokalu,
 - d) uznanie skutków zmniejszenia wartości lokali,
 - e) naliczenie umorzenia,
 - f) inne zmniejszenia.
4. Szczegółowe zasady rozliczeń z tytułu wkładów budowlanych reguluje obowiązujący Regulamin rozliczeń finansowych Spółdzielni z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych, budowlanych oraz udziałów członkowskich w Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.

VII. Fundusze celowe

§10

Fundusz remontowy

1. Na podstawie § 116 ust. 2 Statutu Spółdzielni, w związku z art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tworzy fundusz remontowy.
2. Szczegółowe zasady ustalenia, tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego określa obowiązujący Regulamin zasad finansowania remontów w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu.

§11

Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

1. Na podstawie § 116 ust. 2 Statutu Spółdzielni, w oparciu o przepisy Ustawy z dnia 4 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych Spółdzielnia tworzy Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych.
2. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem określa obowiązujący Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych uchwalany przez Zarząd Spółdzielni.

§12

Inne Fundusze celowe

Na podstawie § 116 ust. 3 Statutu Spółdzielni, Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze celowe na podstawie uchwał Rady Nadzorczej, która jednocześnie określa zasady ich tworzenia oraz gospodarowania tymi funduszami.

§13

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu w dniu 20.06.2024 roku z mocą obowiązującą z dniem podjęcia uchwały.
2. Traci moc Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem zasobowym, udziałowym, wkładów mieszkaniowych i budowlanych i tworzenia funduszy celowych oraz zasad gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Swarzędzu z dnia 26.03.1998 r.