

# REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „AGRODOM” W SZCZECINIE

	Numer	Data
Uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej	RN 3/05/2022 r.	11.05.2022
Zmieniony uchwałą Rady Nadzorczej		

## I. PODSTAWA PRAWNA

### § 1

Regulamin został opracowany na podstawie przepisów:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze ( tekst jednolity Dz.U.z 2018, poz.1285 z późniejszymi zmianami.)
2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2018 o spółdzielniach mieszkaniowych ( tekst jednolity Dz.U.z 2018, poz 845 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawy z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2018 poz.1036 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości( tekst jednolity Dz.U.z 2019, poz 351 z późniejszymi zmianami).
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Agrodom”

## II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni ( art.67 ustawy Prawo spółdzielcze i § 94 Statutu Spółdzielni.
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem ( art.68 ustawy Prawo Spółdzielcze i § 94 Statutu Spółdzielni.
3. Spółdzielnia prowadzi następujące , odrębnie rozliczane rodzaje działalności:
  - 3.1. **Podstawową – bez wyników** (art.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) związana z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Koszty tej działalności pokrywane wnoszonymi opłatami, a różnica między opłatami i kosztami za rok



obrotowy ( nadwyżka lub niedobór) wpływa odpowiednio na wysokość opłat w następnym roku.

3.2. **Pozostałą –wynikową**, obejmująca wszystkie inne obszary aktywności Spółdzielni, w tym:

- Pożytki i przychody z nieruchomości wspólnych,
- Przychody z najmu i dzierżawy mienia Spółdzielni,
- Usługi świadczone na rzecz członków, właścicieli i najemców,
- Wynik na pozostałej działalności operacyjnej,
- Wynik na działalności finansowej

4. Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, obejmujących:

4.1. Fundusze własne

4.2. Wynik na pozostałej działalności

5. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaka spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga akceptacji Rady Nadzorczej.

### § 3

1. Spółdzielnia nie prowadzi działalności inwestycyjnej.
2. Spółdzielnia nie prowadzi działalności społeczno- kulturalnej.

### § 4

1. Spółdzielnia prowadzi działalność w oparciu o sporządzone przez Zarząd oraz zatwierdzone przez Radę Nadzorczą na każdy rok kalendarzowy plany :
  - 1.1. Plan robót remontowych
  - 1.2. Plan funduszu płac
  - 1.3. Plan finansowo- ekonomiczny zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i garaży związanych z mieszkaniem.
  - 1.4. Plan stawek opłat dla lokali użytkowych i garaży nie związanych z mieszkaniem o statusie własności odrębnej i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. Plany wymienione powyżej określają:
  - 2.1. Cele i zadania rzeczowe.
  - 2.2. Wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych.



- 2.3. Źródła finansowania nakładów.
3. Plan robót remontowych tworzony jest w oparciu o obowiązujący w Spółdzielni „Regulamin funduszy remontowych”.
  4. Szczegółowe zasady i sposób ustalania wysokości opłat, są zawarte w obowiązującym w spółdzielni „Regulaminie Określającym Zasady Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Ustalania Opłat za Używanie Lokali
  5. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży reguluje obowiązujący w Spółdzielni „Regulamin najmu i użytkowania miejsc parkingowych”.

### III. RACHUNKOWOŚĆ, SPRAWOZDANIE FINANSOWE , WYNIK FINANSOWY SPÓŁDZIELNI

#### § 5

1. *Polityka rachunkowości Spółdzielni Mieszkaniowej „Agrodom”* wprowadzona uchwałą Zarządu Spółdzielni, określa w sposób szczegółowy obowiązujące w Spółdzielni:
  - 1.1. Miejsce i zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych wraz z Zakładowym Planem Kont
  - 1.2. Określenie roku obrotowego i wchodzących w jego skład okresów sprawozdawczych.
  - 1.3. Metody przyjęte do wyceny poszczególnych aktywów i pasywów.
  - 1.4. Metody i terminy inwentaryzowania składników majątkowych
  - 1.5. Określenie kwot istotności dla wielkości bilansowych i wynikowych.
  - 1.6. System ochrony dokumentów i ksiąg rachunkowych.
2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości
  - 2.1. Ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.
  - 2.2. Ewidencję i rozliczenie przychodów i wydatków funduszu remontowego

#### § 6

1. Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy sporządza się do dnia 31 marca roku następnego.
2. Odpowiedzialność za prawidłowe i terminowe sporządzenia sprawozdania finansowego za rok obrotowy spoczywa na Zarządzie Spółdzielni.
3. Szczegółowość sprawozdania finansowego oraz wzory obowiązujących elementów sprawozdania określone zostały w *Polityce rachunkowości Spółdzielni Mieszkaniowej „Agrodom”*.





4. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni nie podlega obowiązkowi badania przez firmę audytorską (wynikającą z art.64 ustawy o rachunkowości), jednak może zostać poddane badaniu na wniosek Rady Nadzorczej, która dokonuje wyboru podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania.
5. Zarząd Spółdzielni w terminie do dnia 31 marca roku następnego sporządza sprawozdanie z działalności w roku obrotowym.
6. Sprawozdanie Zarządu z działalności w roku obrotowym oraz Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy wraz ze sprawozdaniem z badania biegłego rewidenta w drodze uchwały podlegają przyjęciu przez Radę Nadzorczą.
7. Sprawozdanie Zarządu z działalności w roku obrotowym oraz Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy wraz ze sprawozdaniem z badania biegłego rewidenta udostępnia się członkom Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia zapoznania się z ich treścią
8. Zatwierdzenie Sprawozdania Zarządu z działalności w roku obrotowym i Sprawozdania finansowego za rok obrotowy następuje w drodze podjęcia stosownych uchwał przez Walne Zgromadzenie członków Spółdzielni nie później niż 6 miesięcy od dnia bilansowego.

#### § 7

1. Szczegółowe zasady ustalania wyniku finansowego dotyczącego poszczególnych rodzajów działalności oraz sposób ewidencji przychodów i kosztów dla celów ustalenia dochodu do opodatkowania, zostały określone w „Polityce Rachunkowości Spółdzielni Mieszkaniowej „Agrodom”
2. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości powstaje jako suma wyników poszczególnych nieruchomości i jest prezentowany oddzielnie w Rachunku Zysków i Strat. Nie stanowi elementu składowego wyniku finansowego Spółdzielni i zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Wynik finansowy netto z pozostałej działalności za rok obrotowy (po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych) stanowi:
  - 3.1 Nadwyżkę bilansową- wynik dodatni, stanowiący nadwyżkę przychodów nad kosztami
  - 3.2 Stratę bilansową- wynik ujemny, stanowiący nadwyżkę kosztów nad przychodami.
4. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia
5. Strata bilansowa podlega rozliczeniu na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Strata bilansowa pokrywana jest funduszami Spółdzielni, w następującej kolejności:
  - 5.1. Środki funduszu zasobowego
  - 5.2. środki funduszu udziałowego



5.3. Środki pozostałych funduszy

## IV.FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

### § 8

Zgodnie ze statutem w Spółdzielni funkcjonują:

1. Fundusze podstawowe, służące finansowaniu działalności bieżącej:
  - 1.1. Fundusz udziałowy
  - 1.2. Fundusz zasobowy
2. Fundusze podstawowe, służące finansowaniu majątku trwałego:
  - 2.1. Fundusz wkładów mieszkaniowych
  - 2.2. Fundusz wkładów budowlanych
  - 2.3. Fundusz zasobowy w części obejmującej wartość lokali i gruntów do których spółdzielnia posiada prawo własności.
3. Fundusze specjalne:
  - 3.1. Fundusze remontowe nieruchomości
  - 3.2. Fundusze celowe

### § 9

Spółdzielnia nie tworzy Funduszu Świadczeń Socjalnych.

### § 10

#### Fundusz udziałowy

1. Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków Spółdzielni. Wysokość wniesionego udziału/udziałów określa obowiązujący w momencie przystępowania do członkostwa Statut Spółdzielni. Udziały członkowskie nie podlegają waloryzacji.
2. Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:
  - 2.1. Zwrotu udziału/udziałów byłym członkom.
  - 2.2. Przeznaczenie funduszu na pokrycie straty bilansowej w części przewyższającej fundusz zasobowy.
  - 2.3. Przedawnienia roszczeń o zwrot udziałów

#### Fundusz zasobowy

1. Fundusz zasobowy tworzony jest z następujących tytułów:

1.1 Wpłaconych bezzwrotnych kwot wpisowego przez członków Spółdzielni.



Podziału nadwyżki bilansowej

Wartości lokali stanowiących własność Spółdzielni.

Wartość gruntów, do których Spółdzielnia posiada prawo własności

Aktualizacji wartości środków trwałych.

2. Fundusz zasobowy zmniejszany jest z następujących tytułów:

- 2.1. Pokrycia straty bilansowej.
- 2.2. Umorzenia lokali stanowiących własność spółdzielni.
- 2.3. Przeniesienie praw do lokali w prawo odrębnej własności.

#### **Fundusz wkładów mieszkaniowych**

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych stanowi równowartość wkładów wniesionych przez członków Spółdzielni, którzy posiadają spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych może ulec zwiększeniu wskutek waloryzacji wkładów w wyniku aktualizacji środków trwałych.
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:
  - 3.1. Umorzenia wkładów
  - 3.2. Przeniesienia spółdzielczych praw do lokali w prawo odrębnej własności.

#### **Fundusz wkładów budowlanych**

1. Fundusz wkładów budowlanych stanowi równowartość wkładów wniesionych przez członków Spółdzielni, którzy posiadają spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Fundusz wkładów budowlanych może ulec zwiększeniu wskutek waloryzacji wkładów w wyniku aktualizacji środków trwałych.
3. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:
  - 3.1. Umorzenia wkładów
  - 3.2. Przeniesienia spółdzielczych własnościowych praw do lokali w prawo odrębnej własności.

#### **Fundusze remontowe nieruchomości.**

1. Zasady tworzenia i rozliczania funduszy remontowych reguluje obowiązujący w Spółdzielni „Regulamin funduszy remontowych.
2. Fundusze remontowe tworzone są z następujących tytułów:
  - 2.1 Odpisy na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży wnoszone przez osoby posiadające prawa do lokali.





- 2.2 Odszkodowania otrzymane od firm ubezpieczeniowych za szkody, których koszty likwidacji stanowiły wydatki funduszu remontowego.
  - 2.3 Kary umowne i odszkodowania za wady i usterki uzyskane od wykonawców prac remontowych.
  - 2.4 Pożytki z części wspólnej nieruchomości ( po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych)uzyskane od osób nie posiadających członkostwa w spółdzielni, z tytułu umów najmu, dzierżawy oraz sprzedaży złomu.
  - 2.5 Premie i umorzenia pożyczek uzyskane od instytucji kredytujących zadania , których koszt stanowił wydatki funduszu remontowego.
  - 2.6 Kwoty uzyskane z innych tytułów ( np. za udostępnienie terenu nieruchomości)
  - 2.7 Podział nadwyżki bilansowej.
3. Środki funduszy remontowych nieruchomości przeznaczone są na finansowanie:
- 3.1. Remontów części wspólnych nieruchomości
  - 3.2. Prac modernizacyjnych budynków i infrastruktury towarzyszącej.
  - 3.3.Koszty likwidacji szkód zgłoszonych do przyznania odszkodowania.
  - 3.4.Kosztów usuwania wad i usterek.
  - 3.5. Spłatę kredytów i pożyczek zaciągniętych na remonty nieruchomości.
4. Odpisy na fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości są zróżnicowane.

#### Fundusze celowe

Fundusze celowe mogą być tworzone z podziału nadwyżki bilansowej i wykorzystane na konkretny cel stosowną Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

#### V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

##### § 11

1. Niniejszy Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Agrodom” został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej SM AGRODOM nr 3/05/2022 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Przewodniczący Rady Nadzorczej



