

**REGULAMIN**  
**zasad tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi oraz zasad**  
**gospodarki finansowej w Koneckiej Spółdzielni Mieszkaniowej**  
**w Końskich**

**Rozdział I**

**Podstawa prawna**

**§ 1**

Działalność finansowa Koneckiej Spółdzielni Mieszkaniowej prowadzona jest w oparciu o przepisy:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. – Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. 2018.1285),
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych( tekst jednolity Dz. U. 2018.845),
- 3) ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U.2018.395),
- 4) ustaw podatkowych,
- 5) statutu Koneckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Końskich,
- 6) regulaminów wewnętrznych,
- 7) innych ustaw.

**Rozdział II**

**Rzeczowy majątek trwały i fundusze spółdzielni.**

**§ 2**

1. Majątek trwały spółdzielni stanowią:
  - a) wartości niematerialne i prawne, w tym programy komputerowe,
  - b) grunty własne,
  - c) prawa wieczystego użytkowania gruntów,
  - d) środki trwałe.
2. Grunty własne, prawa wieczystego użytkowania gruntów, środki trwałe sfinansowane funduszem zasobowym, wkładami mieszkaniowymi i wkładami budowlanymi stanowią zasoby mieszkaniowe i podlegają umorzeniu; grunty nie podlegają ani umorzeniu ani amortyzacji.
3. Pozostałe środki trwałe, jak wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe niesfinansowane w/w funduszami nie stanowią zasobów mieszkaniowych i podlegają amortyzacji.

**§ 3**

Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1) skreślony,
- 2) zasobowy;
- 3) fundusz wkładów zaliczkowych;

- 4) wkładów mieszkaniowych;
- 5) wkładów budowlanych;
- 6) skreślony,
- 7) remontowy;
- 8) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych;

Spółdzielnia posiada też fundusz udziałowy, który stanowią środki zgromadzone na tym funduszu na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20.07.2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze tj. na dzień 09.09.2017r.

### **Rozdział III**

#### **Gospodarka funduszami i finansowanie działalności spółdzielni.**

##### **§ 4**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rozrachunku gospodarczego.
2. Działalność statutowa spółdzielni obejmuje:
  - 1) gospodarkę zasobami mieszkaniowymi ;
  - 2) skreślony,
  - 3) gospodarkę funduszem remontowym,
  - 4) rozliczenia wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 5) inną działalność (najem lokali użytkowych, dzierżawa, pozostała działalność operacyjna i finansowa itp.).
3. Różnica między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi na koniec roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

##### **§ 5**

Działalność spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi oraz pożyczkami, do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań jaką spółdzielnia może zaciągnąć na podstawie uchwały walnego zgromadzenia.

##### **§ 6**

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na podstawie planów gospodarczo-finansowych zatwierdzonych przez radę nadzorczą.

##### **§ 7**

#### **FUNDUSZE ZASADNICZE**

##### **1. Fundusz udziałowy**

- 1) tworzony jest z wpłat udziałów członków w wysokościach określonych w statucie spółdzielni, dokonanych do dnia 09.09.2017r.
- 2) środki funduszu wydatkuje się na zwrot udziałów po ustaniu członkostwa. Udziały nie podlegają waloryzacji.

##### **2. Fundusz zasobowy**

- 1) tworzony jest z :

- a) skreślony,
- b) umorzenia lub dotacji kredytów i pożyczek na mieszkania lokatorskie;
- c) wartości majątku otrzymanego nieodpłatnie;
- d) z wartości wynikających z przeszacowania środków trwałych (fundusz aktualizacji zasobów);
- e) księgowaniu umorzeń bieżących na tym funduszu;
- f) części nadwyżki bilansowej pochodzącej z dochodów z działalności gospodarczej prowadzonej przez spółdzielnię;
- g) innych źródeł określonych stosownymi przepisami.

**2) zmniejszany jest z tytułu wydatków na :**

- a) umorzenie środków trwałych niemieszkaniowych;
- b) spłaty umorzeń kredytu bankowego (pomocy z budżetu państwa) z tytułu zmiany statusu prawa lokatorskiego;
- c) wartości wynikające z przeszacowania zmniejszającego majątek spółdzielni;
- d) finansowania budowy lokali dla własnych potrzeb spółdzielni;
- e) pokrycie straty bilansowej spółdzielni zgodnie z uchwałą walnego zgromadzenia członków;
- f) nieodpłatne przekazanie zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury na podstawie uchwał walnego zgromadzenia członków;
- g) zasilenie funduszu remontowego;
- h) inne wydatki według decyzji właściwych organów spółdzielni;
- i) różnicy kwoty uzyskanej z ustanowienia własności odrębnej lokalu wypłaconej poprzedniemu użytkownikowi, a kwotą otrzymaną wg wartości przetargowej od nabywcy;
- j) różnicy z tytułu wygaśnięcia praw własnościowych wypłaconych wkładów budowlanych wg wartości rynkowej, a otrzymaną kwotą od następnej osoby w wyższej kwocie przetargowej;
- k) inne cele określone odrębnymi przepisami.

**3. Fundusz zaliczkowy wkładów mieszkaniowych i budowlanych**

**1) tworzony jest z tytułu** wpłat dokonanych przez członków oraz osoby ubiegające się o ustanowienie na ich rzecz lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu na poczet wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

**2) wydatkowanie funduszu polega na:**

- a) przeznaczeniu zaliczek na wkład mieszkaniowy lub budowlany po rozliczeniu budowy lokalu;
- b) zwrocie zaliczek nie wykorzystanych na budowę lokalu (w kwocie nominalnej bez waloryzacji);
- c) przeniesieniu na pokrycie kosztów budowy lokali stanowiących odrębną własność lokali mieszkalnych i użytkowych po zakończeniu budowy.

**4. Fundusz wkładów mieszkaniowych na mieszkania lokatorskie**

**1) tworzy się z:**

- a) wpłat wkładów przez członków i osoby ubiegające się o ustanowienie na ich rzecz lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego,
- b) waloryzacji wkładów w wyniku przeceny zasobów mieszkaniowych;
- c) waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokali;
- d) wartości wykonanych robót adaptacyjnych powiększających powierzchnię mieszkań na prawach lokatorskich.

## **2) z funduszu wydatkuje się:**

- a) umorzenie wartości funduszu na skutek zużycia budynku (chyba, że ewidencja umorzeń ustalona w ZPK prowadzona jest na wspólnym koncie umorzenie zasobów;
- b) wypłatę zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokali, wg wartości rynkowej, nie wyższej niż wartość uzyskana w drodze przetargu;
- c) na zaliczenie wkładu mieszkaniowego na poczet wymaganych zobowiązań wobec spółdzielni po zwolnieniu lokalu mieszkalnego,
- d) przeniesienia prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego na rzecz członka

## **5. Fundusz wkładów budowlanych na mieszkania własnościowe**

### **1) tworzony jest z:**

- a) wniesienia wymaganych wkładów budowlanych ( w tym w wyniku spłat kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię na wybudowanie lokalu)
- a) wniesienia wartości własnej pracy lub wykonania we własnym zakresie adaptacji lokali mieszkalnych lub użytkowych z części pomieszczeń wspólnych w oparciu o kosztorys;
- b) waloryzacji wkładu budowlanego z tytułu przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych;
- c) waloryzacji wkładów budowlanych w związku z wygaśnięciem prawa do lokalu (zwolnienie lokalu na rzecz spółdzielni);
- d) wniesienie wkładu na równowartość pomieszczeń przejętych do adaptacji wartości robót adaptacyjnych wykonanych we własnym zakresie.

### **2) wydatkowanie funduszu:**

- a) umorzenie funduszu na skutek zużycia budynku (chyba, że umorzenia mieszkań są księgowane na wspólnym koncie „zmniejszenie funduszu z tyt. umorzeń”);
- b) wypłata zwaloryzowanych wkładów wg wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa w związku z wygaśnięciem praw własnościowych;
- c) nieodpłatne przekazanie infrastruktury przy budynkach sfinansowanych wkładami budowlanymi;
- d) przeniesienie mieszkań własnościowych na własność odrębną lokali;
- e) przeznaczenie na fundusz zasobowy infrastruktury sfinansowanej funduszem wkładów budowlanych, po przeniesieniu lokali na własność odrębną.

## **6. skreślony.**

## **7. Fundusz remontowy zasobów.**

Zasady tworzenia i dysponowania środkami funduszu remontowego określa odrębny regulamin uchwalony przez radę nadzorczą.

## **8. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych .**

Zasady tworzenia i dysponowania środkami funduszu świadczeń socjalnych określa odrębny regulamin uchwalony przez zarząd spółdzielni w porozumieniu z zakładową organizacją związkową.

## **Rozdział IV**

### **Działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Koszty i przychody**

#### **§ 9**

- 1. Podstawą określenia kosztów bieżącej działalności spółdzielni (GZM) jest:**
  - a) spółdzielcze lokatorskie lub spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, garażu,
  - b) prawo własności lokalu mieszkalnego,
  - c) lokale użytkowe,
  - d) nieruchomości wspólne,
  - e) mienie spółdzielni,
  - f) skreślony,
  - g) działalność TVkablowej i internetu.
- 2. Członek Spółdzielni posiadający lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu oraz posiadacz własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego niebędący członkiem zobowiązany jest do uczestnictwa w kosztach związanych z:**
  - a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w części przypadającej na jego lokal,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
  - c) zobowiązaniami spółdzielni z innych tytułów.
- 3. Właściciel lokalu będący członkiem spółdzielni, zobowiązany jest uczestniczyć w kosztach związanych z:**
  - a) eksploatacją i utrzymaniem swojego lokalu,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
  - d) zobowiązaniami spółdzielni z innych tytułów,
  - e) skreślony.
- 4. Właściciel lokalu nie będący członkiem spółdzielni zobowiązany jest do uczestniczenia w kosztach związanych z:**
  - a) eksploatacją i utrzymaniem swojego lokalu,
  - b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami na takich samych zasadach jak członek spółdzielni,
  - c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonej nieruchomości.
- 5. Skreślony.**
- 6. Skreślony.**
- 7. Podstawową kategorią przychodów spółdzielni są opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji budynków mieszkalnych, w których lokale stanowią mienie spółdzielni i odrębną własność.**
- 8. Przychodami spółdzielni są:**
  - a) opłaty eksploatacyjne za użytkowanie lokali mieszkalnych, użytkowych i garaży,
  - b) czynsz najmu lokali mieszkalnych i użytkowych,
  - c) zaliczki właścicieli nieruchomości wyodrębnionych na pokrycie kosztów nieruchomości wspólnych,
  - d) pożytki spółdzielni,
  - e) pożytki z nieruchomości,
  - f) zaliczkowe wpłaty na media,
  - g) opłaty za nieczystości stałe,
  - h) opłaty za remonty bieżące i konserwacje,
  - i) pozostałe opłaty wynikające ze statutu spółdzielni.
- 9. Do pożytków spółdzielni zalicza się:**
  - a) wynajem lokali użytkowych, dzierżawa gruntów niezabudowanych,
  - b) pozostałe przychody spółdzielni.
- 10. Pożytki spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków spółdzielni.**
- 11. Do pożytków z nieruchomości zalicza się:**
  - a) dochody z reklam ,
  - b) wynajem pomieszczeń wspólnych,

- c) wynajem dodatkowych piwnic,
  - d) dzierżawa terenu wchodzącego w zakres danej nieruchomości,
  - e) dochody z dzierżawy ścian i dachów.
12. Pożytki z nieruchomości przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków w tej nieruchomości.
13. Koszty dostawy mediów są rozliczane następująco:
- a) woda zimna i ciepła i odprowadzanie ścieków – według zasad określonych w obowiązującym w spółdzielni Regulaminie rozliczania kosztów dostawy wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzania ścieków.
  - b) skreślony,
  - c) gaz użytkowy wg ilości osób zamieszkałych;
14. Opłaty za wywóz nieczystości ustalane są ryczałtowo zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej.
15. Dla lokali użytkowych w najmie obciążenia użytkowników wynikają z umów indywidualnych.
16. Działalność TV kablowej i internetu prowadzona jest w oparciu o regulaminy tych działalności
17. Koszty ogólne zarządu rozliczane są zgodnie z planem finansowo gospodarczym na dany rok i mogą być rozliczane na
- działalność gospodarki zasobami mieszkaniowymi
  - działalność gospodarki zasobami użytkowymi
  - działalność grup konserwacyjnych budowlano-remontowych oraz sprzętowo-transportowych,
  - działalność usług niematerialnych
  - działalność pomocnicza ( TVK i internet.

## **Rozdział V**

### **Koszty i przychody pozostałej działalności**

#### **§ 10**

Na wynik całokształtu działalności spółdzielni składają się:

- a) koszty i przychody operacyjne,
- b) pozostałe koszty i przychody operacyjne,
- c) koszty i przychody finansowe,
- d) straty i zyski nadzwyczajne.

## **Rozdział VI**

### **Wynik na działalności spółdzielni**

#### **§ 11**

1. Rozliczanie wyniku finansowego Spółdzielni dokonuje się w podziale na:
  - a) **wynik na Gospodarce Zasobami Mieszkaniowymi,**
  - b) **wynik na pozostałej działalności spółdzielni.**
2. Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi spółdzielni stanowiący różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym.

Powstała nadwyżka lub niedobór za dany rok prezentowana będzie w porównawczym rachunku zysków i strat jako zmiana stanu produktów. Natomiast w bilansie wynik ten, zostanie w całości zaprezentowany w rozliczeniach międzyokresowych kosztów bądź przychodów.

Wynik na pozostałej działalności stanowiący stratę lub zysk bilansowy podlega podziałowi na podstawie przepisów art. 75, 76, 77 ustawy „Prawo spółdzielcze” po potrąceniu należnego podatku dochodowego od osób prawnych z zysku zgodnie z Ustawą z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych.

O podziale nadwyżki bilansowej lub pokrycia straty decyduje walne zgromadzenie przy zatwierdzeniu rocznego sprawozdania finansowego.

3. Podatek dochodowy od osób prawnych z wyniku na „innej działalności gospodarczej” obciąża zysk na tej działalności w danym roku pod datą 31 grudnia poprzez konto „rozliczenie wyniku finansowego”.

## **Rozdział VII**

### **Działalność inwestycyjna w spółdzielni**

#### **§ 12**

Działalność inwestycyjna w spółdzielni obejmuje:

- nakłady na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe rozliczane wg zasad określonych w przepisach prawnych w sprawie finansowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego
- nakłady na inwestycje niemieszkalne z własnych środków pochodzących z odpisów amortyzacyjnych i innych wolnych środków.

Koszty działalności obsługi inwestycyjnej obejmują:

- wynagrodzenia i narzuty pracowników przygotowania inwestycji
- koszty realizacji i nadzoru inwestycji,
- utrzymanie biur, czynsze, energia, opłaty pocztowe i telekomunikacyjne
- koszty opracowania dokumentacji
- inne koszty związane z obsługą inwestycji.

Koszty obsługi inwestycyjnej obciążają nakłady bezpośrednie inwestycji realizowanych.

## **Rozdział VIII**

### **Rachunkowość spółdzielni**

#### **§ 13**

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość według zasad określonych w Ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. 2018.395).
2. Formę i sposób ewidencji księgowej określają przyjęte przez zarząd spółdzielni zasady polityki rachunkowości.
3. Roczne sprawozdanie finansowe spółdzielni w oparciu o art. 46 § 1 ust. 2a) ustawy Prawo spółdzielcze podlega badaniu przez biegłego rewidenta.  
Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego dokonuje rada nadzorcza.  
Sprawozdanie finansowe podlega zatwierdzeniu przez walne zgromadzenie na podstawie przepisów art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy Prawo spółdzielcze.

## **Rozdział IX**

### **Ustalenia końcowe**

#### **§ 14**

Regulamin podlega zatwierdzeniu przez radę nadzorczą w drodze uchwały.

#### **§ 15**

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Koneckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Końskich uchwałą nr 8/2013 z dnia 06 marca 2013 r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej spółdzielni mieszkaniowej, zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej KSM w Końskich nr 10/97 z dnia 23.04.1997 r.

*Niniejszy jednolity tekst został sporządzony z uwzględnieniem zmian wprowadzonych Aneks nr 1/2018 zatwierdzonym uchwałą Rady Nadzorczej KSM w Końskich nr 27/2018 w dniu 28.12.2018r.*