

Regulamin

GOSPODARKI FINANSOWEJ Spółdzielni Mieszkaniowej DMR w Olecku z dnia 15 sierpnia 2025r.

Niniejszy regulamin został opracowany w oparciu o:

- Ustawę z dnia 16 września 1982 r Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. nr 188 poz.1848 z 2003r. z późniejszymi zmianami),
- Ustawę z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. nr 4 poz.27 z 2001r. z późniejszymi zmianami),
- Ustawę z 29września 1994r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. nr 76 poz. 694 z 2002r z późniejszymi zmianami),
- Ustawę – Prawo energetyczne (Dz. U. 1997 Nr 54 poz. 348 z późniejszymi zmianami),

- Ustawę prawo budowlane (Dz. U. 1994 Nr 89 poz. 414 z późniejszymi zmianami),
- Ustawę prawo zamówień publicznych (Dz. U. 2019 poz. 2019 z późniejszymi zmianami),
- Ustawę o niektórych podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. 1991 nr 9 poz. 31 z późniejszymi zmianami),
- Ustawę o podatku od towarów i usług (Dz. U. 2004 Nr 54 poz. 535 z późniejszymi zmianami),
- Ustawę o podatku od osób fizycznych (Dz. U. 1991 Nr 80 poz. 350 z późniejszymi zmianami),
- Ustawę o podatku od osób prawnych (Dz. U. 1992 Nr 21 poz. 86),
- Ustawę Kodeks cywilny (Dz. U. 1964 nr 16 poz. 93 z późniejszymi zmianami),
- Ustawę Kodeks pracy (Dz. U. 1974 Nr 24 poz. 141 z późniejszymi zmianami),

- Ustawę o ochronie informacji niejawnych (Dz. U. 2010 Nr 182 poz. 1228 z późniejszymi zmianami),
- Ustawę o ochronie danych osobowych (Dz. U. 2018 poz. 1000 z późniejszymi zmianami),
- Ustawę o zaopatrzeniu w wodę i odprowadzanie ścieków (Dz. U. 2024 poz. 757),
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej DMR w Olecku,
- Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni.

Dział I. Postanowienia ogólne

§ 1

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków.
Działalność Spółdzielni jest finansowana:

- a/ funduszami tworzonymi w Spółdzielni,
- b/ przychodami ze świadczonych usług,
- c/ innymi środkami finansowymi.

2. Znaczenie najwyższej sumy zobowiązań jaką Spółdzielnia może zaciągnąć należy do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia.
3. Kwoty kredytów i pożyczek nie mogą w swojej wysokości przekroczyć aktywów spółdzielni.
4. Decyzje członków zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w zakresie gospodarki finansowej nie mogą przekroczyć uprawnień członków zwykłego zarządu.
5. Podwykonawcy zleceń wyłanianiani są w sposób uśredniony w zakresie jaki przewiduje ustawa Prawo Zamówień Publicznych.
6. Terminy wykonania zadań finansowych Spółdzielni Mieszkaniowej gwarantuje Dyscyplina Finansów Publicznych.

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczo-finansowych określających:

- cele i zadania rzeczowe,
- źródła finansowania.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Formę i zasady ewidencji księgowej określają przyjęte przez Zarząd Spółdzielni zasady Polityki Rachunkowości.

2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu i ogłoszeniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo Spółdzielcze.

3. Wyboru do badania sprawozdania finansowego spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza a z wybranym podmiotem umowę zawiera Zarząd Spółdzielni.

4. Roczne sprawozdanie finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 4

1. Odpisów amortyzacyjnych umorzeniowych dokonuje się według stawek określonych przez Zarząd dla poszczególnych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz zasad polityki rachunkowości z uwzględnieniem przepisów powszechnie obowiązujących.

2. Spółdzielcze zasoby mieszkaniowe nie podlegają amortyzacji. Na podstawie art.6 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podlegają

umorzeniu w ciężar funduszy, którymi zostały sfinansowane (fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe lub budowlane).

§ 5

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków nieruchomości.

Do pożytków z nieruchomości zalicza się:

- dochody z reklam ,
- wynajem pomieszczeń wspólnych,
- wynajem dodatkowych piwnic,
- dzierżawa terenu wchodzącego w zakres danej nieruchomości.

Dział II. Działalność finansowa Spółdzielni

§ 6

1. Zarządzanie nieruchomościami przez Spółdzielnię opiera się na samowystarczalności finansowej. Koszty działalności muszą znajdować pokrycie w opłatach pobieranych od użytkowników lokali. Koszty i przychody są odrębnie rozliczane dla każdej nieruchomości.

2. Działalność w zakresie gospodarki majątkiem spółdzielczym regulują umowy między innymi z tytułu:

- najmu lokali użytkowych i garaży,
- dzierżawy gruntów,
- wynajmowania powierzchni pod reklamę,
- wynajmowania miejsc parkingowych.

3. Przychody i koszty z wynajmu są planowane w rocznych planach gospodarczo – finansowych.

4. Stawki opłat dla poszczególnych najemców w nieruchomościach ustalają Rady Przedstawicieli Nieruchomości a umowę z najemcą zawiera Zarząd Spółdzielni.

5. W ewidencji księgowej wyodrębnia się koszty utrzymania administracji osiedli oraz koszty ogólne Zarządu. Koszty Zarządu rozliczane są na działalność inwestycyjną, gospodarkę zasobami mieszkaniowymi, gospodarkę lokalami użytkowymi. Koszty ogólne Zarządu rozliczane są zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych.

§ 7

1. Na podstawie prowadzonej ewidencji w zakresie kosztów i przychodów Spółdzielnia sporządza:

- wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkaniowych,
- wynik gospodarki mediami,

- wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni.

2. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, która to różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

3. Wynik ten nie jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni i rozlicza się go poprzez rozliczenia międzyokresowe kosztów.

4. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie. Wynik z rozliczenia mediów podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali.

5. Różnice powstałe pomiędzy pobranymi zaliczkami a rzeczywistymi kosztami zużycia mediów podlegają rozliczeniu z lokatorem, w zależności od tego czy wykazują nadwyżkę opłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami czy nadwyżkę kosztów nad opłatami zaliczkowymi.

6. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej jest różnicą pomiędzy przychodami a kosztami z tej działalności. Otrzymane przychody z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającemu opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

§ 8

1. Zasady i tryb wnoszenia wkładów zaliczkowanych określają zawarte umowy o

budowę lokalu z przyszłymi użytkownikami ubiegającymi się o ustanowienie własności lokalu.

2. Rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie kosztów budowy następuje wg. zasad uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

§ 9

1. Działalność społeczno-wychowawcza jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

- merytorycznego programu tej działalności,
- planów rzeczowo-finansowych.

2. Członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczno – wychowawczą prowadzoną przez Spółdzielnię.

3. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do

lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze Spółdzielnią.

Dział III. Fundusze

§ 10

Spółdzielnia może tworzyć:

1. Fundusz udziałowy,
2. Fundusz zasobów mieszkaniowych,
3. Fundusz zasobowy,
4. Fundusz wkładów mieszkaniowych,
5. Fundusz wkładów budowlanych,
6. Fundusz wkładów zaliczkowych,
7. Fundusz rezerwowy z aktualizacji środków trwałych,
8. Fundusz na spłatę kredytów długoterminowych,
9. Fundusz remontowy,
10. Fundusz świadczeń socjalnych,

11. Fundusz społeczno- wychowawczy,
12. Fundusz remontowy nieruchomości,
13. Fundusz remontowy celowy.

§ 11

1. Fundusz udziałowy tworzy się z wpłat udziałów przez członków w wysokościach określonych w statucie Spółdzielni.
2. Fundusz udziałowy może ulec pomniejszeniu z tytułu:
 - zwrotu udziału byłym członkom w terminie ustalonym w statucie Spółdzielni,
 - pokrycia strat bilansowych Spółdzielni.

§ 12

1. Fundusz zasobów mieszkaniowych tworzy się z:

- Umorzenia kredytów przez budżet państwa,
- Wartości lokali własnych,
- Aktualizacji wartości środków trwałych,
- Nieodpłatnego przejęcia środków trwałych.

2. Fundusz zasobów mieszkaniowych ulega pomniejszeniu o:

- Zwrot umorzenia kredytu w przypadku przekształcenia prawa do lokalu lub ustanowienia prawa odrębnej własności,
- Umorzenie środków trwałych finansowanych funduszem,
- Nieodpłatne przekazanie zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury.

§ 13

1. Fundusz zasobowy tworzy się z:

- Wpłat wpisowego przez członków w wysokości określonej statutem Spółdzielni,
- Nadwyżek bilansowych Spółdzielni określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,
- Spłat kredytów lokali usługowych stanowiących mienie Spółdzielni,
- Wolnych środków uzyskanych w wyniku przekształcenia prawa do lokalu,
- Zysków, udziałów w innych podmiotach gospodarczych.

2. Fundusz zasobowy pomniejsza się o:

- Pokrycie straty bilansowej Spółdzielni zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia,
- Finansowanie budowy lokali stanowiących mienie Spółdzielni,
- Zasilenie funduszu remontowego.

§ 14

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzony jest z tytułu:

- Wniesienia wkładu na mieszkania lokatorskie,
- Należnych lecz nie wniesionych przez członka wkładów mieszkaniowych,
- Spłaty należnych rat kredytu zaciągniętego na sfinansowanie budowy mieszkań lokatorskich,

- Waloryzacji wkładu mieszkaniowego w związku z przekształceniem prawa do lokalu, przekazaniem lokalu do dyspozycji Spółdzielni lub przepisaniem prawa na rzecz innych osób uprawnionych,
- Aktualizacji wartości środków trwałych według obowiązujących przepisów,

2. Fundusz wkładów mieszkaniowych zmniejszany jest z tytułu:

- Zwrotu uprzednio przyjętych wkładów mieszkaniowych,
- Wyniesienia wkładu w związku z przekształceniem prawa do lokalu lub uzyskaniem odrębnej własności,
- Umorzenia środków trwałych sfinansowanych funduszem.

§ 15

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzony jest z tytułu:

- Wpłaconych do Spółdzielni wkładów budowlanych,
- Należnych lecz nie wniesionych przez członka wkładów budowlanych,
- Spłaty należnych rat kredytu zaciągniętego na sfinansowanie budowy mieszkań własnościowych,
- Waloryzacji wkładu budowlanego w związku z przekazaniem lokalu do dyspozycji Spółdzielni lub przepisaniem prawa na rzecz innych osób uprawnionych,
- Przeniesienia wkładu mieszkaniowego w związku z przekształceniem lokatorskiego prawa do lokalu,

- Aktualizacji wartości środków trwałych według obowiązujących przepisów,

2. Fundusz wkładów budowlanych zmniejszany jest z tytułu:

- Zwrotu uprzednio przyjętych wkładów budowlanych,
- Wyniesienia wkładu w związku z uzyskaniem prawa odrębnej własności,
- Umorzenia środków trwałych sfinansowanych funduszem.

§ 16

1. Fundusz wkładów zaliczkowych służy do finansowania procesu inwestycyjnego prowadzonego przez Spółdzielnię oraz zadań finansowanych bezpośrednio przez członków.

2. Fundusz wkładów zaliczkowych tworzony jest z wpłat wpłaconych przez członków lub przyszłych użytkowników lokali.

3. Fundusz wkładów zaliczkowych jest zmniejszany z tytułu:

- Zwrotu uprzednio wniesionych środków,
- Przeniesienia wkładu zaliczkowego na poczet wkładu mieszkaniowego, budowlanego lub uzyskania odrębnej własności.

4. Otrzymane przez Spółdzielnię zaliczki nie podlegają waloryzacji.

5. Wielkość wymaganych wkładów mieszkaniowych, budowlanych lub prawa odrębnej własności, jakie zobowiązani są wносить członkowie lub przyszli użytkownicy lokali określają zasady określone przez Radę Nadzorczą.

6. Odsetki uzyskane od środków finansowych wpłaconych przez członków lub przyszłych użytkowników oraz odsetki uzyskane od nieterminowych wpłat wyznaczonych rat

zwiększają pozostałe przychody finansowe Spółdzielni.

§ 17

1. Fundusz Rezerwowy z aktualizacji środków trwałych tworzy się z aktualizacji środków trwałych w przypadku sprzedaży, likwidacji lub rozliczenia wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

2. Zmniejszenia funduszu dotyczą:

- Sprzedaży, zbycia lub likwidacji środka trwałego,
- Umorzenia środków trwałych,
- Wyniesienia wartości w związku wyodrębnieniem lokalu i uzyskaniem odrębnej wartości.

§18

1. Fundusz na spłatę kredytów długoterminowych tworzony jest z należnych wpłat z tytułu miesięcznie naliczonego normatywu zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Na zmniejszenie funduszu wpływa odprowadzenie do banku kredytującego naliczonej wymaganej raty kwartalnej.

§19

1. Obowiązek tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wynika z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Fundusz remontowy Spółdzielnia tworzy na remonty zasobów mieszkaniowych. Celem tworzenia tego funduszu jest zabezpieczenie środków finansowych na utrzymanie zasobów w należytych stanie technicznym.

§20

1. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych tworzy się z:

- Odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – wysokość tych odpisów ustala corocznie Rada Nadzorcza,
- Kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych,
- Wpłat na dofinansowanie remontów,
- Z wpłat na fundusz remontowy z pozostałej działalności gospodarczej (lokale użytkowe, dzierżawy terenu) po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

2. Ewidencję finansową funduszu prowadzi się na kontach syntetycznych i analitycznych. Przychody po stronie MA, rozchody po stronie WN. Saldo konta MA stanowi stan funduszu.
3. Dla celów analiz i właściwej gospodarki funduszem po stronie przychodów i rozchodów prowadzi się ewidencję analityczną zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni planem kont.
4. Ewidencja ta uwzględnia podział przychodów i rozchodów funduszu na poszczególne nieruchomości.

§ 22

1. Celem Spółdzielni jest nie tylko zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych i gospodarczych ale również działalność społeczno-wychowawcza członków i ich rodzin.

2. Źródła finansowania działalności społeczno-wychowawczej:

- Wpłaty wnoszone przez członków zgodnie ze Statutem,
- Wpłaty od darczyńców,
- Wpływy z tytułu częściowo odpłatnych form działalności organizowanej przez Domy Kultury,
- Wpływy z odpłatnego korzystania z wyposażenia i pomieszczeń Domów Kultury,
- Środki przyznane z Urzędu Miasta na dofinansowanie imprez o szerszym zasięgu.

§23

1. Kierunki wydatkowania środków działalności społeczno-wychowawczej:

- Organizowanie środowiskowych imprez i akcji służących zaspokojeniu potrzeb członków spółdzielni i ich rodzin,
- Koszty zatrudnionych pracowników w Domach Kultury do prowadzenia tej działalności,
- Współudział finansowy w imprezach i wyjazdach krajoznawczo-rekreacyjnych o zasięgu ponad lokalnym,
- Nagrody dla zwycięzców organizowanych konkursów,
- Zakup sprzętu i wyposażenia.

§ 24

1. System rozliczeń finansowych i dokumentowania obrotu środków działalności społeczno-wychowawczej:

- Podstawą działalności jest roczny program działalności z harmonogramem imprez i wstępnym preliminarzem potrzeb finansowych oraz plan finansowy zatwierdzany przez Radę Nadzorczą,
- Szczegółowa ewidencja księgowa prowadzona jest zgodnie z planem kont, której układ odpowiada strukturze rocznego planu,
- Stawki odpłatności za korzystanie z pomieszczeń Domu Kultury i jego wyposażenia oraz koszty dofinansowania do organizowanych imprez uchwała Rada Nadzorcza,

- Wpływy z odpłatnych form działalności, jak również korzystania z wyposażenia Domu Kultury są dokumentowane drukami ścisłego zarachowania.

Z organizowanych imprez każdorazowo sporządzane jest rozliczenie przychodów i kosztów wg ustalonego przez Zarząd wzoru. Wynajmowanie pomieszczeń Domu Kultury dokumentowane jest umową o korzystanie z pomieszczeń.

- Bieżącą kontrolę nad przychodami i wydatkami sprawuje kierownik Domu Kultury.

Raz na kwartał stanowisko d/s analiz dokonuje szczegółowej analizy realizacji planu funduszu po stronie tworzenia i wydatkowania przedstawiając jej wyniki Zarządowi.

2. Zasady tworzenia i dysponowania środkami Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych określa Ustawa z 04 marca 1994 r. (Dz. U. nr 70 poz. 335 z 1996 r. z późniejszymi zmianami) oraz Regulamin uzgodniony z reprezentantem załogi a zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

§ 25

Fundusz remontowy celowy tworzony jest na podstawie uchwał Rady Nadzorczej Spółdzielni.

Dział IV. Postanowienia końcowe

§26

1. Dane osobowe członków Spółdzielni Mieszkaniowej DMR w Olecku powierzone Spółdzielni przetwarzane są zgodnie z przepisami

ustawy o ochronie danych osobowych oraz dyrektywami RODO.

2. Spółdzielnia Mieszkaniowa zobowiązuje się przed rozpoczęciem przetwarzania danych podjąć środki zabezpieczające zbiór danych zgodnie z przepisami prawa, w tym celu może nawiązać współpracę w zakresie outsourcingu danych osobowych.

3. Naruszenie poufności przez strony umowy będzie skutkowało roszczeniem o zapłatę kary umownej stanowiącą zryczałtowaną wysokość odszkodowania.

4. Spółdzielnia Mieszkaniowa gromadzi, przetwarza, przekazuje dane osobowe związane z pełnioną funkcją zgodnie z Ustawą o ochronie informacji niejawnych w zakresie ochrony lokatorów przed nieuprawnionym dostępem do ich danych korzysta z anonimizacji danych członków

Spółdzielni poprzez liczbowe i cyfrowe rozwiązania (domofony cyfrowe, liczbowe szyldy na drzwi).

§27

Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniuuchwałą nr.....

ZAŁĄCZNIKI:

1. Polityka Rachunkowości Spółdzielni Mieszkaniowej DMR.
2. Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych.