



REGULAMIN
gospodarki finansowej i zasad tworzenia funduszy
w Waleckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Walczu.

I. Podstawa prawna:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze – Dz.U. 2024r. poz. 593 t.j. z późn. zm.
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych – Dz.U. 2024r. poz. 558 t.j. z późn. zm.
3. Ustawa z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości – Dz.U. 2023r. poz. 120 t.j. z późn. zm.
4. Ustawa z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych – Dz.U. z 2025r. poz. 278 t.j. z późn. zm.
5. Statut Spółdzielni.

II. Postanowienia ogólne:

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego przy zapewnieniu korzyści członkom, na podstawie planów gospodarczo-finansowych opracowywanych przez Zarząd i uchwalanych przez Radę Nadzorczą, zgodnie z postanowieniami ww. przepisów oraz w myśl obowiązującego porządku prawnego. Działalność Spółdzielni jest finansowana z:
 - funduszy tworzonych w Spółdzielni,
 - przychodów ze świadczonych usług,
 - innych środków finansowych.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych wymaga zgody Rady Nadzorczej.
3. Okresowo wolne środki finansowe Spółdzielnia może lokować w lokatach terminowych oraz po uzgodnieniu z Radą Nadzorczą w innych instrumentach finansowych.
4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość oraz sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej, wyceny, amortyzacji i umorzeń środków trwałych oraz rozliczania wyników z działalności, określają Zasady polityki rachunkowości wraz z zakładowym planem kont zatwierdzonym przez Zarząd Spółdzielni.
5. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach. Przepis niniejszego punktu stosuje się odpowiednio do sprawozdań finansowych stanowiących podstawę przy łączeniu i podziale spółdzielni.
6. Ustalenie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Cząstkowego.
7. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:

- budynki mieszkalne, lokale w budynkach mieszkalnych,
 - budynki niemieszkalne – garaże, kotłownie,
 - obiekty infrastruktury technicznej tj. dojazdy, chodniki, parkingi, ogrodzenia, place zabaw, boiska, wiaty śmietnikowe, tarasy, które są funkcyjnie związane z użytkowaniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
 - grunty i prawo wieczystego użytkowania.
8. Koszty remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych są finansowane środkami funduszu remontowego i rozliczne na poszczególne nieruchomości w czasie. Remonty bieżące i kapitalne środków trwałych - z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych obciążają koszty działalności, której środki te służą.
 9. Zasady rozliczenia kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej (kosztu budowy) poszczególnych lokali, które mają służyć potrzebom własnym Spółdzielni, są określone przez Radę Nadzorczą w odrębnym regulaminie.
 10. Spółdzielnia samodzielnie gospodaruje wielkością środków na wynagrodzenia (płace podstawowe, dodatki, premie, nagrody, itp.) stosownie do potrzeb swej działalności w ramach limitów przewidzianych w rocznym planie gospodarczo-finansowym. Zasady wynagrodzenia określa regulamin wynagrodzeń.
 11. Prawo do pożytków z majątku wspólnego przysługuje każdemu członkowi Spółdzielni. Prawo do pożytków z nieruchomości wspólnej przysługuje właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej. Pożytki należne właścicielom lokali w danej nieruchomości przeznacza się na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz utrzymanie tych lokali.

III. Działalność gospodarcza Spółdzielni:

1. Spółdzielnia prowadzi działalność i ewidencję księgową, w zakresie:
 - a) gospodarki zasobami mieszkaniowymi - rozliczana z członkami według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię, na podstawie rocznych planów gospodarczo - finansowych zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą,
 - b) pozostałej działalności (najem, dzierżawa, pozostała działalność operacyjna i finansowa) - rozliczana po koszcie własnym bez naliczania marży zysku.
2. Spółdzielnia generuje wyniki:
 - na nieruchomościach podstawowych, do przeniesienia na rok następny,
 - na pozostałej działalności Spółdzielni, jako zysk netto, o którego podziale decyduje Walne Zgromadzenie w częściach.
3. Podział kosztów Zarządu i administracji ogólnej na poszczególne rodzaje działalności lub jednostki dokonuje Rada Nadzorczą uchwalająca plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni.
4. Inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni są finansowe ze środków własnych wniesionych przez przyszłych użytkowników lokali, które mają być wybudowane. Zaangażowanie środków własnych Spółdzielni w finansowanie inwestycji mieszkaniowych może nastąpić jedynie na podstawie decyzji Rady Nadzorczej uchwalającej plan rzeczowo-finansowy. Spółdzielnia może z upoważnienia przyszłych użytkowników lokali, które mają być wybudowane, zaciągnąć kredyt na finansowanie inwestycji mieszkaniowych jeśli upoważnienie to będzie złożone w formie pisemnej i będzie zawierać zobowiązanie się przyszłego użytkownika lokalu do spłacenia tego kredytu wraz z odsetkami i w terminach wynikających z umowy kredytowej. Zasady i tryb wnoszenia środków własnych przez użytkowników lokali na pokrycie kosztów budowy, a także zasady rozliczania kosztów inwestycji mieszkaniowych i ustalenia wartości początkowej lokali (kosztu budowy), określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w razie wystąpienia inwestycji.
5. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi jest finansowana z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali. Opłaty pobierane od użytkowników lokali mogą być niższe od kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, jeżeli Spółdzielnia uzyska dotację budżetową lub zapewni

inne środki na pokrycie kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi. Najemcy/dzierżawcy wnoszą opłaty w wysokości określonej przez Zarząd w umowie najmu/dzierżawy, na zasadach i trybie wynajmu ustalanych przez Radę Nadzorczą. Rozliczenia kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających z latami kalendarzowymi. Wynik na Gospodarkę Zasobami Mieszkaniowymi ustala się poprzez porównanie przychodów z kosztami z uwzględnieniem przychodów i kosztów finansowych oraz pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali określa regulamin uchwalony przez Radą Nadzorczą.

6. Koszty związane z utrzymaniem spółdzielczych placówek oświatowo-kulturalnych oraz prowadzeniem działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej są finansowane ze środków funduszu działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej oraz źródeł zewnętrznych (np. ze środków samorządu terytorialnego).

IV. Fundusze.

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - a) fundusz zasobowy,
 - b) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - c) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
 - d) fundusz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - e) fundusz pożyczkowy,
 - f) fundusz działalności podstawowej (eksploatacja),
 - g) inne fundusze celowe.
2. Spółdzielnia **posiada środki zgromadzone na fundusz udziałowym** na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze. Fundusz powstał z wpłat udziałów członkowskich i może być zmniejszany z tytułu zwrotu udziałów członkowskich oraz na pokrycie ewentualnych strat Spółdzielni. Dopuszcza się przejściowe wykorzystanie środków funduszu udziałowego na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

Ad. a) Fundusz zasobowy powstaje z:

- posiadanych środków z wpisowego wnoszonego przez członków przed zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 20 lipca 2017r.,
- przedawnionych lub umorzonych zobowiązań Spółdzielni,
- równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych sfinansowanych ze środków własnych Spółdzielni lub otrzymanych nieodpłatnie,
- równowartości spłaconych kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na inwestycje mieszkaniowe (z wyjątkiem kwot przypadających na lokale zajmowane na warunkach własnościowych),
- odpisów amortyzacyjnych środków trwałych z wyłączeniem zasobów mieszkaniowych,
- wpłat nadwyżki bilansowej,
- innych źródeł.

Środki funduszu zasobowego są przeznaczone na zaspokojenie potrzeb Spółdzielni w zakresie finansowania środków obrotowych oraz na pokrycie strat bilansowych. Fundusz zasobowy zmniejsza się o umorzenie wartości środków trwałych (z wyjątkiem umorzenia przypadającego na lokale zajmowane na warunkach własnościowych), a także o nie umorzoną wartość środków trwałych przekazanych nieodpłatnie innemu podmiotowi.

Ad. b) Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych powstaje z wpłat członków wnoszonych na pokrycie kosztów budowy przydzielanych im lokali własnościowych. Wielkość wkładów, jakie są obowiązani wnieść członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów, określają odrębne przepisy. Środki funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych są gromadzone na odrębnym rachunku bankowym. Środki te mogą być wykorzystywane jedynie na finansowanie inwestycji dla członków, którzy je wnieśli.

Ad. c) Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych – zasady tworzenia i wydatkowania szczegółowo opisane w „Regulaminie tworzenia i wydatkowania środków funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w WSM L-W w Wałczu” uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

Ad. d) Fundusz działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej tworzy się z wpłat członków wnoszonych co miesiąc wraz z opłatami eksploatacyjnymi. Wysokość opłat na te cele każdorazowo uchwała Rada Nadzorcza.

Ad. e) Fundusz pożyczkowy stanowią środki z wcześniejszych odpisów na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych i są przeznaczone na pożyczki dla pracowników Spółdzielni. Zasady przyznawania pożyczek określone są odrębnymi przepisami uchwalonymi przez Zarząd Spółdzielni.

Ad. f) Fundusz działalności podstawowej (eksploatacji) szczegółowo opisany w „Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w WSM L-W w Wałczu”.

Ad. g) Fundusze celowe – tworzone tylko i wyłącznie na pokrycie kosztów związanych z realizacją wnioskowanego przez członków działania, którego nie można finansować z funduszu remontowego ani zasobowego.

V. Postanowienia końcowe:

1. Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą Wałeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Wałczu w dniu 27.10.2025r.
2. Z dniem podjęcia ww. uchwały przestają obowiązywać: „Regulamin gospodarki finansowej Wałeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Wałczu” uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 7.03.2011r. oraz „Zasady tworzenia funduszy w WSM L-W w Wałczu” zatwierdzone przez Radę Nadzorczą w dniu 7.03.2011r.

Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Wałeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej
Lokatorsko-Własnościowej

.....
Beata Frejlich
Sekretarz Rady

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Wałeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej,
Lokatorsko - Własnościowej

.....
Przewodniczący Rady

RADA NADZORCZA
Wałeckiej Spółdzielni
Mieszkaniowej w Wałczu

RADCA PRAWNY
mgr Izabela Izydorczak
(PZ 1731/99)