

**REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ**  
**SPÓŁDZIELNI BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO**  
**NATOLIN W WARSZAWIE**

**I. Postanowienia ogólne**

§ 1.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków.
2. Działalność Spółdzielni jest finansowana :
  - a) funduszami własnymi Spółdzielni
  - b) wkładami budowlanymi członków
  - c) przychodami ze świadczonych usług
  - d) innymi środkami finansowymi
3. 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 wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 2.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczo-finansowych uchwalanych corocznie przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa Zakładowy Plan Kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
3. Roczne sprawozdanie finansowe wraz z informacją dodatkową wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia Członków, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.
4. Ustalenie podziału nadwyżki finansowej lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.
5. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych przepisami powszechnie obowiązującymi.

6. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się na podstawie planu amortyzacji, określającego stawki i kwoty rocznych odpisów dla poszczególnych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych.
7. Koszty remontów środków trwałych – z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych – obciążają koszty działalności, której środki te służą. Koszty remontów o wysokiej kapitałochłonności mogą być – za zgodą Rady Nadzorczej rozłożone w czasie, jako rozliczenia międzyokresowe.
8. Koszty remontów budynków mieszkalnych, budowli oraz urządzeń technicznych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych są finansowane z funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.
9. Zasady wynagrodzenia określają zatwierdzone przez Radę Nadzorczą regulaminy: Regulamin Wynagradzania Pracowników oraz Regulamin Wynagradzania Zarządu.

## **II. Działalność Spółdzielni.**

### **§ 3.**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność określoną w Statucie w zakresie obejmującym:
  - a) obsługa nieruchomości na własny rachunek,
  - b) zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - c) kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - d) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - e) zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
2. Działalności wymienione w ust. 1 prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków są rozliczane z członkami według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.

### **§ 4.**

1. Podziału kosztów ogólnych na poszczególne rodzaje działalności dokonuje Rada Nadzorcza uchwalając plan gospodarczo-finansowy Spółdzielni.

2. Wynik gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustala się poprzez porównanie poniesionych kosztów na utrzymanie zasobów z uzyskanymi przychodami, z uwzględnieniem przychodów i kosztów finansowych oraz pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych.
3. Opłaty za używanie lokali proponuje Zarząd a określa w drodze uchwały Rada Nadzorcza.
4. Inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni są finansowane ze środków własnych, wnoszonych przez przyszłych użytkowników lokali, które mają być budowane, a także z wolnych środków Spółdzielni, bądź przejściowo finansowane kredytem bankowym.
5. Spółdzielnia może zaciągnąć kredyt na finansowanie inwestycji mieszkaniowych w wysokości uchwalonej przez Radę Nadzorczą. Wysokość kredytu nie może przekroczyć sumy najwyższych zobowiązań uchwalonych przez Walne Zgromadzenie.

### **Dział III Fundusze.**

#### **§ 5.**

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:
  - a) Udziałowy,
  - b) Zasobowy,
  - c) Wkładów zaliczkowych,
  - d) Wkładów budowlanych,
  - e) Fundusz z aktualizacji wyceny
  - f) Fundusz remontowy i koszty remontów,
  - g) Inne fundusze celowe

#### **§ 6.**

1. Fundusz udziałowy tworzony jest z wpłat udziałów członków.
2. Fundusz udziałowy może ulec pomniejszeniu z tytułu:
  - a) zwrotu udziałów byłym członkom w terminie ustalonym w statucie Spółdzielni,
  - b) pokrycia strat bilansowych Spółdzielni.

#### **§ 7.**

1. Na fundusz zasobowy składają się:
  - a) Wpisowe

b) Wartość prawa wieczystego użytkowania gruntu

c) Fundusz statutowy w środkach obrotowych,

## § 8.

1. Fundusz zasobowy powstaje z:

- a) wpisu wpłaconego przez użytkowników lokali w wysokości określonej przez Statut Spółdzielni,
- b) podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni,
- c) dotacji, subwencji, dofinansowania oraz wszelkiego rodzaju dopłat do prowadzonej przez Spółdzielnię działalności statutowej,
- d) równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych oraz środków obrotowych sfinansowanych ze środków na inwestycje nie mieszkaniowe np. pokrytych z innych funduszy,
- e) różnicy z aktualizacji wyceny uprzednio zaktualizowanych a zbytych lub likwidowanych środków trwałych, niezaliczonych do spółdzielczego zasobu mieszkaniowego,
- f) nieodpłatnego przyjęcia wartości niematerialnych i prawnych oraz środków trwałych niezaliczanych do spółdzielczego zasobu mieszkaniowego,
- g) innych źródeł określonych odrębnymi przepisami.

2. Fundusz zasobowy w środkach pomniejsza się o:

- a) równowartość środków trwałych nie mieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym przekazanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię,
- b) przeniesienie skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię,
- c) pokrycie straty bilansowej Spółdzielni,
- d) finansowanie inwestycji, w wyniku których powstają budowle, obiekty i urządzenia wspólnego użytku, zagospodarowania terenów (mała architektura, place zabaw dla dzieci, instalacje niskonapięciowe tj: telefonia ,telewizja, internet, dźwigi itp.) służące wspólnie członkom Spółdzielni i współwłaścicielom,
- e) finansowanie budowy lokali dla własnych potrzeb Spółdzielni, w tym lokali na siedzibę i warsztaty,

f) finansowanie modernizacji lokali wynajmowanych i zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni w budynkach mieszkalnych oraz urządzeń technicznych i infrastruktury im towarzyszącej, jak również budynków niemieszkalnych.

§ 9.

1. Fundusz wkładów zaliczkowych jest tworzony w celu przejściowego finansowania procesu inwestycyjnego prowadzonego przez Spółdzielnię oraz zadań inwestycyjnych finansowanych bezpośrednio przez użytkowników lokali.

2. Fundusz wkładów zaliczkowych jest tworzony z:  
wniesionych zaliczek na poczet wkładów mieszkaniowych i budowlanych,  
oprocentowania wkładów zaliczkowych,

3. Fundusz wkładów zaliczkowych jest zmniejszany z tytułu:  
zwrotu wkładów zaliczkowych,  
przeniesienia wkładu zaliczkowego na poczet wkładu mieszkaniowego lub budowlanego.

§ 10.

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzony jest w celu ewidencji wkładów budowlanych wnoszonych przez użytkowników lokali Spółdzielni do dnia 30.07.2007 , którym przyznano własnościowe prawo do lokali mieszkalnych lub użytkowych. Fundusz ten finansuje tę część majątku Spółdzielni, która odpowiada wysokości całości kosztów budowy przypadających na dany lokal, z uwzględnieniem tej części różnicy jaka powstała pomiędzy kosztem budowy danego lokalu a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych. Różnica ta zwiększa wkład budowlany.

2. Fundusz wkładów budowlanych jest tworzony z:

- a) wpłat wkładów budowlanych,
- b) uznania pracy własnej lub wniesionych do Spółdzielni rzeczowych składników majątkowych,
- c) przeniesionych zaliczek z funduszu wkładów zaliczkowych,
- d) oprocentowania wkładów budowlanych,
- e) należnych, lecz nie wniesionych wkładów budowlanych,

- f) dotacji, subwencji, dofinansowania oraz wszelkiego rodzaju dopłat z tytułu ulepszenia, modernizacji itp. budynków mieszkalnych,
- g) podziału nadwyżki bilansowej (zgodnie z art. 76 i 77 ustawy Prawo Spółdzielcze)

3. Fundusz wkładów budowlanych może ulec zmniejszeniu z tytułu:

- a) zwrotu uprzednio przyjętych wkładów mieszkaniowych,
- b) wyniesienia wkładu z tytułu ustanowienia prawa odrębnej własności do lokalu,
- c) rozliczeń i potrąceń z tytułu należności od członka Spółdzielni.

4. Środki funduszu wkładów budowlanych mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie kosztów budowy lokali dla członków, którzy je wnieśli.

5. Fundusz wkładów budowlanych nie pokrywa ewentualnych strat Spółdzielni.

#### § 11.

Umorzenie zasobów mieszkaniowych odnoszone jest na konto korygujące w bilansie Fundusz podstawowy prezentowany w pozycji pasywów Fundusz podstawowy. Konto obejmuje naliczone za odpowiednie okresy sprawozdawcze odpisy umorzeniowe od środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.

#### § 12.

1. Fundusz z aktualizacji wyceny tworzony jest z aktualizacji wartości środków trwałych wg powszechnie obowiązujących przepisów, w szczególności dotyczy to zasobów mieszkaniowych.
2. Fundusz z aktualizacji wyceny podlega zmniejszeniu o różnicę z aktualizacji wyceny uprzednio zaktualizowanych zbywanych lub zlikwidowanych środków trwałych. Różnica ta wpływa na zasobowy.

#### § 13.

1. Obowiązek tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wynika z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Fundusz ten Spółdzielnia tworzy na remonty zasobów mieszkaniowych stanowiących mienie Spółdzielni. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowiącymi mienie Spółdzielni. Celem tworzenia tego funduszu jest zabezpieczenie środków finansowych na utrzymanie zasobów w należyłym stanie technicznym.

§ 14.

1. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych tworzy się z:

- a) odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – wysokość tych odpisów ustala Rada Nadzorcza,
- b) kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych,
- c) wpłat na dofinansowanie remontów,
- d) nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,

2. Odpisy kosztowe, o których mowa w powyższym paragrafie nalicza się od powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży, lokali własnych Spółdzielni.

3. Wysokość stawek odpisów na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych powinna uwzględniać:

- a) faktyczne potrzeby remontowe, które są określane w corocznych planach gospodarczo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą, a wynikają z wieloletniego programu rewitalizacji zasobów Spółdzielni oraz bieżących przeglądów budynków,
- b) stan nie wykorzystanych środków funduszu z roku poprzedniego.

4. Zmiana stawek odpisów w ciągu roku jest ustalana na wniosek Zarządu przez Radę Nadzorczą w szczególnie uzasadnionych przypadkach.

5. Stawki odpisów na fundusz naliczany dla lokali mogą być ustalane jednolicie dla zasobów objętych wspólnym rozliczaniem kosztów eksploatacji bądź też różnicowane w zależności od potrzeb wg nieruchomości.

§ 15.

1. Środki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie zaliczonych do obowiązków Spółdzielni remontów zasobów mieszkaniowych.

2. Funduszem nie finansuje się remontów i napraw obciążających użytkowników i właścicieli lokali określonych w regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i jej

członków w zakresie napraw lokali, remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.

§ 16.

1. Funduszem na remonty zasobów mieszkaniowych finansuje się:

- a) koszty remontów zasobów mieszkaniowych,
- b) pokrycie regresowych kosztów odszkodowań towarzystw ubezpieczeniowych,
- c) wymianę i zakup nowych środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
- d) pokrycie straty bilansowej po wyczerpaniu funduszu zasobowego i udziałowego,
- e) udzielenie pożyczek na sfinansowanie wymian lub zakupu urządzeń technicznych należących do obowiązków członków Spółdzielni wynikających z planu gospodarczo-finansowego.

2. Ewidencję rzeczową wykonanych remontów szczegółowo prowadzi Zarząd Spółdzielni w książkach obiektów budowlanych.

§ 17.

1. Ewidencję finansową funduszu prowadzi się na wydzielonym koncie syntetycznym;

przychody po stronie Ma, rozchody po stronie Wn. Saldo konto Ma stanowi stan funduszu.

2. Dla celów analiz i właściwej gospodarki funduszem po stronie przychodów i rozchodów prowadzi się ewidencję analityczną zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni planem kont.

3. Niewykorzystane w ciągu roku środki funduszu przechodzą na rok następny.

**Dział IV. Postanowienia końcowe.**

§ 18.

1. Spółdzielnia może tworzyć rezerwy określone w Ustawie o rachunkowości na przyszłe zobowiązania. Decyzję o utworzeniu rezerwy podejmuje Zarząd Spółdzielni.

2. Spółdzielnia tworzy odpisy aktualizujące należności zgodnie z Ustawą o rachunkowości powstałe z tytułu:

- a) opłat eksploatacyjnych i kredytów lokali mieszkalnych,
- b) opłat eksploatacyjnych lokali użytkowych,
- c) pozostałych należności.

3. Odpisy aktualizujące należności z tytułu opłat eksploatacyjnych i kredytów za lokale mieszkalne i użytkowe dokonywane są w przypadku, gdy kwota zadłużenia nie znajduje



zabezpieczenia w posiadanych wkładach mieszkaniowych i budowlanych. Decyzję o utworzeniu odpisów aktualizujących podejmuje Zarząd.

4. Decyzje o uznaniu za nieściągalne od poszczególnych dłużników należności Spółdzielni podejmuje Zarząd. Uznanie należności za nieściągalną jest równoznaczne z jej umorzeniem.

5. Jeśli ustanie spółdzielcze prawo do lokalu, to należność Spółdzielni powinna być potrącona z kwoty wkładu (równowartość prawa do lokalu) związanego z lokalem, do którego ustało to prawo, a jeśli kwota wkładu ( równowartość prawa do lokalu ) jest niższa od należności Spółdzielni, to różnica podlega rozliczeniu w ramach bieżącego wyniku bilansowego Spółdzielni na uzasadniony wniosek zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

#### V. Inne postanowienia.

#### § 19.

*Niniejszy regulamin jest zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego Natolin w Warszawie Uchwałą Nr 02/11/2010 z dnia 23.11.2010 roku, zmienioną uchwałą Nr 02/2017 z dnia 31.01.2017r i wchodzi w życie z dniem podjęcia.*

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

