

Regulamin Gospodarki Finansowej Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZUZANNA” w Tychach

I Podstawa prawna

§ 1

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jedn. Dz. U. z 2024 poz. 593)
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2024 poz. 558)
3. Ustawa z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (tekst jedn. Dz. U. z 2023 poz. 120 ze zm.)
4. Ustawa z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jedn. Dz. U. z 2025 poz. 278 ze zm.)
5. Statut Spółdzielni.

II Postanowienia ogólne

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie z § 3 ust. 2 do 4 Statutu.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadzie rachunku ekonomicznego w interesie swoich członków.
3. Działalność Spółdzielni jest finansowana:
 - 3.1. funduszami tworzonymi w Spółdzielni,
 - 3.2. przychodami ze świadczonych usług,
 - 3.3. innymi środkami finansowymi.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi działalność w szczególności na podstawie opracowanych przez Zarząd i uchwalanych przez Radę Nadzorczą rocznych planów gospodarczych określających:
 - 1.1. cele i zadania rzeczowe,
 - 1.2. wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych.
2. Roczne plany gospodarcze określają wysokość środków na wynagrodzenia pracowników. Środkami na wynagrodzenia dla pracowników samodzielnie gospodaruje Zarząd Spółdzielni, m.in. w ramach ustalanego przez siebie regulaminu wynagradzania, a w zakresie dotyczącym członków Zarządu - Rada Nadzorcza.

§ 4

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Formę i sposób ewidencji księgowej określają przyjęte przez Zarząd Zasady Polityki Rachunkowości wraz z Zakładowym Planem Kont.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo Spółdzielcze.
3. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni, o ile zachodzi taka potrzeba, dokonuje Rada Nadzorcza.
4. Roczne sprawozdanie finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta (jeżeli było przez niego badane) wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane i zatwierdzone w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznanie się z nim.
5. Podział nadwyżki bilansowej lub sposób pokrycia strat każdorazowo określa Uchwała Walnego Zgromadzenia.
6. Zasady ewidencji i rozliczania kosztów i przychodów zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych określa „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni i lokalami stanowiącymi mienie innych osób oraz ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych”.
7. Spółdzielnia ustala wynik finansowy przyjmując zasadę podziału tego wyniku na wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi oraz wynik z innych tytułów niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
8. Różnica między przychodami a kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowi wynik odnoszony na konto „rozliczenia międzyokresowe”.

III Działalność Spółdzielni

§ 5

Działalność Spółdzielni obejmuje:

- 1.1.gospodarkę zasobami mieszkaniowymi
- 1.2.gospodarkę środkami pieniężnymi
- 1.3.gospodarkę funduszami
- 1.4.działalność społeczną i oświatowo – kulturalną
- 1.5.inną działalność gospodarczą i ustawową.

§ 6

1. Spółdzielnia ustala wynik finansowy przyjmując zasadę podziału tego wyniku na wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi oraz wynik z innych tytułów niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.

2. Różnica między przychodami a kosztami gospodarki zasobami mieszkaniowymi stanowi wynik odnoszony na konto „rozliczenia międzyokresowe”
3. Wynik z innych tytułów niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi stanowi wynik bilansowy – zysk lub strata i obejmuje:
 - 3.1. wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych;
 - 3.2. wynik operacji finansowych;
 - 3.3. obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego
4. Zasady ewidencji i rozliczania kosztów i przychodów zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych określa „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni i lokalami stanowiącymi mienie innych osób oraz ustalania opłat za używanie lokali mieszkalnych”.

§ 7

Gospodarka środkami pieniężnymi obejmuje bieżącą i długoterminową gospodarkę środkami zgromadzonymi na rachunkach bankowych Spółdzielni, poprzez ich bezpieczne, racjonalne i przynoszące określone dochody finansowe lokowanie.

IV Fundusze Spółdzielni

§ 8

Spółdzielnia tworzy fundusze:

1. udziałowy,
2. zasobowy,
3. wkładów mieszkaniowych,
4. wkładów budowlanych,
5. na remonty zasobów mieszkaniowych,
6. z aktualizacji środków trwałych.

§ 9

1. **Fundusz udziałowy** stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków Spółdzielni do dnia 9 września 2017 r. z:
 - 1.1. wpłat udziałów członkowskich w wysokościach zadeklarowanych przez członków Spółdzielni i zgodnych z wymogami Statutu,
 - 1.2. odtworzenia udziałów członkowskich z nadwyżki bilansowej w przypadku pokrycia strat bilansowych Spółdzielni z funduszu udziałowego.
2. Fundusz udziałowy może ulec pomniejszeniu z tytułu:
 - 2.1. zwrotu udziałów byłym członkom
 - 2.2. pokrycia strat bilansowych Spółdzielni
 - 2.3. przedawnienia udziałów.

§ 10

1. **Fundusz zasobowy** służy do finansowania majątku Spółdzielni oraz jej bieżącej działalności i obejmuje:
 - 1.1. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych
 - 1.2. Fundusz zasobowy zasobów mieszkaniowych
2. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych tworzony jest z:
 - 2.1. wpłat wpisowego wnoszonego przez członków do dnia 9 września 2017 r., którego wysokość określał Statut Spółdzielni,
 - 2.2. nadwyżek bilansowych Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia
 - 2.3. innych przychodów.
3. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych ulega pomniejszeniu o pokrycie strat bilansowych Spółdzielni zgodnie z uchwałami Walnego Zgromadzenia
4. Fundusz zasobowy zasobów mieszkaniowych tworzony jest:
 - 4.1. równowartości przejętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych – sfinansowanych ze środków funduszy Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
 - 4.2. innych źródeł według decyzji organów Spółdzielni.
5. Fundusz zasobowy zasobów mieszkaniowych zmniejsza się o:
 - 5.1. finansowanie inwestycji, w wyniku których powstają budowle, obiekty i urządzenia wspólnego użytku, zagospodarowania terenów (mała architektura w tym place zabaw dla dzieci itp.) służące wspólnie członkom Spółdzielni i współwłaścicielom,
 - 5.2. innych źródeł według decyzji organów Spółdzielni.
6. Stan funduszu zasobowego nie może być niższy od wniesionych przez członków Spółdzielni wpłat wpisowego, które stanowią rezerwę finansującą bieżącą działalność Spółdzielni.
7. O sposobie wykorzystania nadwyżek środków funduszu zasobowego decyduje Zarząd Spółdzielni.
8. Przychody Spółdzielni z oprocentowania lokat powiększają przychody finansowe.

§ 11

1. **Fundusz wkładów mieszkaniowych** jest tworzony w celu ewidencji wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków spółdzielni, którym przyznano lokatorskie prawo do lokalu.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:

- 2.1. wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków,
 - 2.2. wpłaconych wcześniej zaliczek na poczet wkładów mieszkaniowych,
 - 2.3. należnych, lecz nie wniesionych przez członka wkładów mieszkaniowych,
 - 2.4. waloryzacji wkładów mieszkaniowych w związku z wygaśnięciem spółdzielczych lokatorskich praw do lokali,
 - 2.5. aktualizacji wartości środków trwałych zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:
- 3.1. wypłaty zwaloryzowanych wkładów według wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa w związku z wygaśnięciem spółdzielczych lokatorskich praw do lokali (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni),
 - 3.2. umorzenia i wyksięgowania wkładu mieszkaniowego na skutek przeniesienia własności lokalu mieszkalnego w trybie art.12 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 3.3. umorzenia zasobów mieszkaniowych sfinansowanych wkładami mieszkaniowymi.

§ 12

1. **Fundusz wkładów budowlanych** jest tworzony w celu ewidencji wkładów budowlanych wnoszonych przez członków spółdzielni, którym przyznano własnościowe prawo do lokalu.
2. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:
 - 2.1. wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni,
 - 2.2. wpłaconych wcześniej zaliczek na poczet wkładów budowlanych,
 - 2.3. uznania skutków waloryzacji według wartości rynkowej lokalu zgodnie z zapisem art.17¹¹ ust 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
 - 2.4. waloryzacji wkładów budowlanych w związku z wygaśnięciem praw do lokali (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni),
 - 2.5. aktualizacji wartości środków trwałych wg powszechnie obowiązujących przepisów.
3. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - 3.1. wypłaty zwaloryzowanych wkładów według wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa, w związku z wygaśnięciem spółdzielczych własnościowych praw do lokali (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni),
 - 3.2. umorzenia i przeniesienia w odrębną własność lokali zgodnie z zapisem art.17¹⁴ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - 3.3. umorzenia zasobów mieszkaniowych sfinansowanych wkładami budowlanymi.

§ 13

Wielkość wymaganych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, jakie są zobowiązani wносить członkowie oraz zasady rozliczeń z tytułu wkładów określa Statut Spółdzielni.

§ 14

Fundusz remontowy Spółdzielnia tworzy na podstawie art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Celem tworzenia tego funduszu jest zabezpieczenie środków finansowych na utrzymanie zasobów w należyłym stanie technicznym. Zasady tworzenia i wydatkowania środków z funduszu na remonty określa „Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Tyskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Zuzanna”.

§ 15

1. **Fundusz z aktualizacji środków trwałych** tworzony jest w oparciu o art. 31 ust. 4 ustawy o rachunkowości.
2. Obejmuje zmiany związane z aktualizacją wyceny środków trwałych dokonane na podstawie odrębnych przepisów.
3. Powstała na skutek aktualizacji wyceny różnicę wartości netto środków trwałych, odnosi się na fundusz z aktualizacji wyceny i nie może ona być przeznaczona do podziału.

V Postanowienia końcowe

§ 16

1. W przypadku postawienia Spółdzielni w stan likwidacji zgodnie z zapisami art. 113 – 129 ustawy Prawo spółdzielcze lub upadłości zgodnie z zapisami art. 130 – 137 ww. ustawy, Spółdzielnia zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy o rachunkowości na dzień rozpoczęcia likwidacji lub postępowania upadłościowego łączy fundusz zasobowy, udziałowy, wkładów mieszkaniowych, wkładów budowlanych, zasobów mieszkaniowych w jeden fundusz podstawowy.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie oraz w sprawach nietypowych decyduje Zarząd, przyjmując indywidualny charakter rozpatrywania danego zagadnienia.
3. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 28 kwietnia 2025 r. uchwałą nr 2/04/2025 i obowiązuje od dnia 28 kwietnia 2025 r. Z tym dniem traci moc dotychczas obowiązujący „Regulamin gospodarki finansowej” tekst jednolity z dnia 15 lipca 2019 r.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
TSM „ZUZANNA”
Fiton Janina

PRZEWODNICZĄCY RADY NADZORCZEJ
TSM „ZUZANNA”
Miroslaw Kańtor