

**REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOM DLA MŁODYCH”**

Regulamin został opracowany na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy z dnia 16 września 1982 r. prawo spółdzielcze i na podstawie § 62 ust. 1 pkt. 25 w zw. z § 79 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” uchwalonego uchwałą numer 6/2015 z dnia 24 kwietnia 2015 r. z późn. zm. Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych”

§ 1

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni. Spółdzielnia Mieszkaniowa nie może odnosić korzyści majątkowych kosztem swoich członków, w szczególności z tytułu przekształceń praw do lokali.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie Planu Finansowo – Gospodarczego opracowanego przez Zarząd i zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą. Plan Finansowo – Gospodarczy powinien określać cele i zadania, wysokość nakładów związanych z realizacją celów i zadań oraz źródła finansowania.

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza Sprawozdanie Finansowe na zasadach określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa oraz według szczegółowych zasad ewidencji księgowej określających politykę rachunkowości wraz z zakładowym planem kont, zatwierdzanym przez Zarząd Spółdzielni.
2. Rokiem obrotowym jest rok kalendarzowy. Po zakończeniu roku obrotowego Zarząd sporządza roczne Sprawozdanie Finansowe, w tym: Wprowadzenie do Sprawozdania Finansowego, Bilans, Rachunek zysków i strat oraz Dodatkowe informacje i objaśnienia. Wraz z rocznym Sprawozdaniem Finansowym Zarząd sporządza roczne Sprawozdanie z działalności Spółdzielni.
3. Roczne Sprawozdanie Finansowe podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości według zasad określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa i Statucie Spółdzielni.
4. Sprawozdanie Finansowe wraz ze Sprawozdaniem niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego Sprawozdania Finansowego oraz Sprawozdaniem z działalności Spółdzielni wyklada się w siedzibie Spółdzielni w terminie 21 dni przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.
5. Sprawozdanie Finansowe zatwierdza Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.

§ 3

1. Zysk spółdzielni z działalności gospodarczej, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
2. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni dokonuje podziału nadwyżki bilansowej lub ustala sposób pokrycia straty bilansowej zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni.
3. Stratę bilansową spółdzielni pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej ten fundusz – z innych funduszy Spółdzielni w następującej kolejności:
  - a) funduszu udziałowego,

**REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOM DLA MŁODYCH”**

---

- b) funduszu remontowego.
- 4. Pokrycie straty obciążające fundusze każdorazowo określa uchwała Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

§ 4

- 1. Działalność gospodarcza Spółdzielni określona w Statucie jest finansowana z następujących źródeł:
  - a) środków własnych,
  - b) wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - c) przychodów z tytułu świadczonych usług,
  - d) innych środków finansowych.
- 2. Spółdzielnia w ramach prowadzonej działalności może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągać, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni.
- 3. Jeżeli kredyt zaciągany przez Spółdzielnię ma być zabezpieczony hipoteką ustanowioną na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem, a osoby niebędące członkami Spółdzielni lub członkowie Spółdzielni są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości lub zawarto z tymi członkami umowy o budowę lokali na tej nieruchomości, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości tych członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami. Środki finansowe pochodzące z kredytu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
- 4. Uzyskania zgody, o której mowa w punkcie 3 wymaga również zmiana umowy kredytu polegająca na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki.

§ 5

- 1. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie z postanowieniami Statutu w zakresie:
  - a) inwestycji mieszkaniowych – za zgodą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni,
  - b) gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - c) pozostałej działalności gospodarczej.
- 2. Zasób mieszkaniowy w rozumieniu niniejszego regulaminu to budynki i lokale mieszkalne oraz lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne (w szczególności lokale użytkowe i garaże), do których członkom Spółdzielni oraz osobom niebędącym członkami Spółdzielni przysługuje prawo odrębnej własności lokalu bądź spółdzielcze prawo do lokalu.
- 3. Działalność gospodarcza Spółdzielni wymieniona w punkcie 1 prowadzona przez Spółdzielnię na rzecz jej członków i osób niebędących członkami Spółdzielni, rozliczana jest pkt. 1 a) według kosztów realizacji inwestycji mieszkaniowych natomiast działalność określona w pkt. 1 b-c) według rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię kosztów.
- 4. Jeżeli niektóre rodzaje działalności Spółdzielni są prowadzone w celu osiągnięcia dochodu, to koszty i przychody tych działalności wyodrębnia się ewidencyjnie.



**REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOM DLA MŁODYCH”**

---

5. Podziału kosztów na poszczególne rodzaje działalności dokonuje Zarząd, na podstawie stosownych regulaminów uchwalonych przez organy Spółdzielni do tego uprawnione.

§ 6

1. Działalność inwestycyjna Spółdzielni prowadzona jest zgodnie z wymaganiami określonymi w:
  - a) założeniach organizacyjno – finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych, uchwalanych przez organy Spółdzielni do tego uprawnione,
  - b) planach rzeczowo – finansowych inwestycji,
  - c) pozwoleniu na budowę uzyskanym zgodnie z przepisami Prawa budowlanego,
  - d) zasadach rozliczania kosztów inwestycji uchwalonych przez organy Spółdzielni do tego uprawnione,
  - e) zawartych przez Spółdzielnię umów o budowę lokali.
2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny określać w szczególności:
  - a) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanowione będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - b) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
  - c) źródło finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyty bankowe, inne źródła),
  - d) organizację obsługi procesu inwestycyjnego,
  - e) plan rzeczowo-finansowy inwestycji.
3. Działalność inwestycyjna Spółdzielni obejmuje również długoterminową gospodarkę finansową, w tym gromadzenie wolnych środków pieniężnych na lokatach bankowych.

§ 7

1. Gospodarka zasobem mieszkaniowym jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
  - a) obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
  - b) struktury organizacyjnej Spółdzielni zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą,
  - c) Planu Finansowo - Gospodarczego gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - d) zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Ustalanie wymiaru opłat eksploatacyjnych oraz rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dokonuje się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów, w porównaniu do wcześniej zakładanych, to dokonywana jest korekta Planu Finansowo – Gospodarczego gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
3. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
4. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 8

1. Pozostała działalność gospodarcza Spółdzielni obejmuje przychody z:

**REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOM DLA MŁODYCH”**

---

- a) najmu powierzchni wspólnej nieruchomości,
  - b) działalności Spółdzielni w zakresie zarządzania nieruchomościami niestanowiącymi mienia Spółdzielni ani mienia członków Spółdzielni, na podstawie: umowy zawartej z właścicielem (właścicielami) tych nieruchomości, powierzenia zarządu w sposób określony w art. 18 ustawy o własności lokali, w drodze uchwały zebrania ogółu właścicieli lokali lub w drodze umowy z właściwą wspólnotą właścicieli lokali
  - c) działalności finansowej Spółdzielni.
2. Przychody z działalności gospodarczej określonej w punkcie 1 Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków spółdzielni.

§ 9

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
  - a) fundusz zasobowy;
  - b) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych;
  - c) fundusz remontowy.
2. Spółdzielnia posiada środki pieniężne zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, tj. na dzień 9 września 2017 r. Fundusz udziałowy powstał z wpłat udziałów członkowskich dokonanych przed dniem 9 września 2017 r. i innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.
3. Spółdzielnia może na podstawie uchwały Rady Nadzorczej tworzyć inne fundusze własne – celowe.

§ 10

1. Fundusz zasobowy składa się z:
  - a) z wpłat wpisowego wniesionych przez członków spółdzielni przed dniem 9 września 2017 r.
  - b) środków obrotowych,
  - c) środków trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe.
2. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych powstaje z:
  - a) równowartości przejętych do eksploatacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, sfinansowanych ze środków funduszy Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
  - b) przedawnionych lub umorzonych zobowiązań Spółdzielni,
  - c) nadwyżek bilansowych Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.
3. Fundusz zasobowy w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe tworzony jest z aktualizacji wartości środków trwałych według przepisów powszechnie obowiązujących.
4. Wolne środki funduszu zasobowego wykorzystywane są do zaspokojenia zapotrzebowania Spółdzielni na środki obrotowe.
5. Jeśli posiadane przez Spółdzielnię środki funduszu zasobowego są większe od bieżących potrzeb związanych z działalnością Spółdzielni, to nadwyżki te mogą być lokowane na lokatach terminowych w banku.

§ 11



**REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOM DLA MŁODYCH”**

---

1. Fundusz wkładów budowlanych powstaje z wpłat gotówkowych wnoszonych przez członków na poczet wkładów mieszkaniowych wymaganych dla ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu i wkładów budowlanych wymaganych dla ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu.
2. Wielkość wymaganych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, jakie są zobowiązani wnieść członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów, określa odrębny regulamin uchwalony przez organ do tego uprawniony zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielni.
3. Środki funduszu wkładów budowlanych mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie kosztów budowy bądź modernizacji lokali dla członków, którzy je wnieśli.

§ 12

1. Celem tworzenia funduszu remontowego jest zabezpieczenie środków finansowych na utrzymanie zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w należyтым stanie technicznym.
2. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Odpisy kosztowe o których mowa w ust. 2 nalicza się od powierzchni użytkowej lokali.
4. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzy się z:
  - a) odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalonych przez Radę Nadzorczą w rocznym Planie Funduszu Remontowego Spółdzielni, z uwzględnieniem faktycznych potrzeb remontowych oraz możliwości finansowych Spółdzielni,
  - b) kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych,
  - c) kwot potrąconych wykonawcom robót remontowych z tytułu wad i usterek,
  - d) kwoty z podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni.
5. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości powinna uwzględniać faktyczne potrzeby remontowe, określane w corocznym Planie Funduszu Remontowego uchwalanym przez Radę Nadzorczą, roczny odpis na Fundusz Remontowy danej nieruchomości oraz stan niewykorzystanych środków z Funduszu z roku poprzedniego lub niedoboru środków z roku poprzedniego.
6. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, na wniosek Zarządu, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zmianie stawki odpisów na fundusz remontowy, ustalonej w rocznym Planie Funduszu Remontowego.
7. Stawki odpisów na fundusz remontowy ustala się odrębnie dla każdej z eksploatowanych przez Spółdzielnię nieruchomości.
8. Szczegółowe zasady gospodarowania środkami funduszu remontowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
9. Niewykorzystane w danym roku środki funduszu remontowego przechodzą na rok następny.
10. W przypadku zaistnienia okoliczności opisanych w art. 24 (1), art. 26 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych lub też art. 108 i następujących ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze, właściciele nieruchomości zobowiązani są (proporcjonalnie do wysokości udziału w częściach wspólnych

**REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOM DLA MŁODYCH”**

---

nieruchomości) do zwrotu na rzecz Spółdzielni zaangażowanych środków na realizację wykonanych prac remontowych, które nie zostały pokryte ze środków funduszu remontowego nieruchomości.

§ 13

1. Spółdzielnia ustala wynik finansowy biorąc pod uwagę przedmiot i rodzaj prowadzonej działalności określonej w statucie, z uwzględnieniem przepisów powszechnie obowiązującego prawa.
2. Ustalony wynik finansowy dzieli się na:
  - a) wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, który prezentowany jest w porównawczym rachunku zysków i strat jako nadwyżka przychodów roku bieżącego i/lub jako nadwyżka kosztów roku bieżącego, a w bilansie występuje po stronie aktywów lub pasywów jako rozliczenia międzyokresowe,
  - b) wynik finansowy na pozostałych rodzajach działalności prowadzonych przez Spółdzielnię który prezentowany jest w rachunku zysków i strat jako zysk (strata) netto, w bilansie występuje jako zysk (strata) netto w kapitale własnym.

§ 14

1. Spółdzielnia może tworzyć odpisy aktualizacyjne (rezerwy) na należności po uprzedniej analizie prawdopodobieństwa ich ściągłości oraz po uwzględnieniu:
  - a) przyczyny zwłoki w zapłacie należności,
  - b) czasu zalegania z zapłatą należności,
  - c) wyników indywidualnych monitów oraz sytuacji płatniczej kontrahenta.
2. Odpisy aktualizacyjne tworzy Zarząd Spółdzielni na wierzytelności Spółdzielni objęte postępowaniem sądowym zgodnie z zasadami (polityką) rachunkowości.

§ 15

1. Niniejszy regulamin został uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej 21/IX/2020 i wchodzi w życie z dniem jej podjęcia
2. Traci moc „Regulamin zasad gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” uchwalony w dniu 3 czerwca 2002 r. uchwałą nr 11/VI/2002.

PREZES  
RADY NADZORCZEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„Dom dla Młodych”



PRZEWODNICZĄCY  
RADZORCZEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„Dom dla Młodych”



Uchwała Nr 21/IX/2020

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” z siedzibą w Krakowie  
z dnia 28 września 2020 r.  
w sprawie uchwalenia Regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej  
„Dom dla Młodych”

**§ 1**

Na podstawie § 62 ust. 1 pkt 25 w związku z § 79 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych” [tekst jednolity z dnia 24 kwietnia 2015 r. z późn. zmianami], Rada Nadzorcza uchwała „Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Dom dla Młodych”, stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2**

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Za uchwałą głosowało 11 osób, ..... osoby były przeciw, ..... osób wstrzymało się od głosów.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„ Dom dla Młodych „



PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ  
„ Dom dla Młodych „

