

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Muranów”  
RADA NADZORCZA  
00-162 Warszawa, ul. Dzielna 10  
Tel. 0 22 831 30 45

## U C H W A Ł A n r 03 / 2011

### Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” z dnia 31 marca 2011 roku

w sprawie: **Regulaminu Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” w Warszawie**

Na podstawie § 65 ust. 1 pkt 13 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” w Warszawie uchwalonego przez Zebranie Przedstawicieli w dniu 01 kwietnia 1996 roku z późniejszymi zmianami, Rada Nadzorcza postanawia:


#### § 1

Uchwalić Regulamin Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” w Warszawie w brzmieniu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

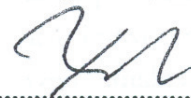
#### § 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem 01 kwietnia 2011 roku.

*Sekretarz Rady Nadzorczej  
SM „MURANÓW”*

  
.....  
*Paweł Skulimowski*

*Przewodniczący Rady Nadzorczej  
SM „MURANÓW”*

  
.....  
*Andrzej Przybycin*

Załącznik nr 1

do Uchwały nr 03 / 2011 Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW”  
z dnia 31 marca 2011 roku

**REGULAMIN  
GOSPODARKI FINANSOWEJ  
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „MURANÓW”  
W WARSZAWIE**

**I. POSTANOWIENIA OGÓLNE.**

**§ 1**

Regulamin został opracowany w oparciu o:

1. Ustawę z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz.U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848, ze zm.);
2. Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2003 r. Nr 119, poz. 1116, ze zm.) zwaną dalej „ustawą o s.m.”
3. Ustawę z dnia 15 lutego 1992 r. (tj. Dz. U. z 2000 r., Nr 54, poz. 654, ze zm.) o podatku dochodowym od osób prawnych, zwaną dalej „ustawą o pdoop”;
4. Ustawę z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tj. Dz. U. z 2009 r., Nr 152, poz. 1223);
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „MURANÓW” w Warszawie.

**II. ZASADY PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁDZIELNI.**

**§ 2**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni (art. 67 – Prawo spółdzielcze).
2. Działalność jest prowadzona na podstawie rocznego planu gospodarczego Spółdzielni oraz rocznych planów gospodarczych nieruchomości przez nią zarządzanych.
3. Działalność Spółdzielni jest finansowana:
  - 1) funduszami własnymi,
  - 2) wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi członków,
  - 3) przychodami ze świadczonych usług,
  - 4) innymi środkami finansowymi.

**§ 3**

Przedmiotem działalności Spółdzielni jest:

1. zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni oraz nieruchomościami stanowiącymi własność członków Spółdzielni pozostającymi w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni,
2. zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi własności Spółdzielni lub członków Spółdzielni, na podstawie umowy zawartej z właścicielem tych nieruchomości,
3. wynajmowanie osobom fizycznym lokali mieszkalnych oraz osobom fizycznym i prawnym lokali o innym przeznaczeniu.

#### § 4

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami, za które to przepisy uważa się w szczególności odpowiednie postanowienia ustawy o rachunkowości, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawy o podatku VAT, ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i ustawy – Prawo spółdzielcze.

#### § 5

Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa polityka rachunkowości oraz zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd spółdzielni.

### III. USTALANIE I ROZLICZANIE WYNIKU FINANSOWEGO.

#### § 6

Wynik finansowy Spółdzielni ustala się z uwzględnieniem jej specyfiki związanej z eksploatacją i utrzymaniem poszczególnych nieruchomości, przy uwzględnieniu następujących przepisów:

1. Art. 42 ust 1 ustawy o rachunkowości w myśl którego na wynik finansowy netto Spółdzielni składają się:
  - 1) wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych,
  - 2) wynik operacji finansowych, który ustala się zgodnie z art. 43 ust 3 ustawy o rachunkowości jako różnicę między przychodami finansowymi a kosztami finansowymi,
  - 3) wynik operacji nadzwyczajnych określonych w art. 3 ust 1 pkt 33 ustawy o rachunkowości,
  - 4) obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego.
2. Art. 17 ust 1 pkt 44 ustawy o pdoop, który stanowi, że dochody Spółdzielni z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów - z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi – są zwolnione od podatku dochodowego od osób prawnych.
3. Art. 6 ust 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w myśl którego różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust 1, ust 2, ust 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.

#### § 7

W celu ustalenia wyniku finansowego Spółdzielnia, na podstawie prowadzonej ewidencji dokonanych przez nią operacji w zakresie kosztów i przychodów, ustala:

1. wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w oparciu o zapis art. 6 ust 1 ustawy o s.m. z uwzględnieniem art. 17 ust 1 pkt 44 ustawy o pdoop.;
2. wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni.

## § 8

W księgach rachunkowych wyodrębnia się ewidencje dokonywanych przez Spółdzielnię operacji w zakresie kosztów i przychodów z wyszczególnieniem:

1. kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz opłat na ich pokrycie rozliczanych zgodnie z zapisem art. 6 ust 1 ustawy o s.m.,
2. kosztów i przychodów pozostałej działalności gospodarczej,
3. pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych,
4. kosztów i przychodów finansowych,
5. strat i zysków nadzwyczajnych.

## § 9

Ewidencja księgowa kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe a także mienie Spółdzielni, oraz opłat na ich pokrycie, następuje według zasad memoriału określonych w art. 6 ust 1 ustawy o rachunkowości w sposób następujący:

1. Spółdzielnia ujmuje wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty związane z tymi przychodami dotyczące roku obrotowego niezależnie od terminu ich zapłaty,
2. dla zapewnienia współmierności przychodów i związanych z nimi kosztów do aktywów lub pasywów danego okresu sprawozdawczego zaliczane są koszty i przychody dotyczące przyszłych okresów oraz koszty które nie zostały jeszcze poniesione.

## **IV. WYNIK Z EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI - wynik zwolniony z opodatkowania na podstawie art. 17 ust 1 pkt 44 ustawy opdoop.**

### § 10

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, o których mowa w art. 4 ust 1-2 i 4 ustawy o s.m., która to różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

### § 11

1. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości obejmują:
  - 1) koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali,
  - 2) koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
  - 3) koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
2. Wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia ustala i rozlicza zgodnie z treścią art. 6 ust 1 ustawy o s. m. jako działalność zwolnioną z podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art. 17 ust 1 pkt 44 ustawy o pdoop.

## § 12

1. Koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obejmują:
  - 1) koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali w stosunku do których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali,
  - 2) koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali w stosunku do których została ustanowiona odrębna własność,
  - 3) koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali mieszkalnych użytkowanych na podstawie umowy najmu.
2. Wynik jaki uzyskuje Spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości powstaje jako suma wyników z poszczególnych nieruchomości i w takim samym układzie jest on prezentowany w „rachunku zysków i strat” jako „zmiana stanu produktów”.

## § 13

Wynik, o którym mowa w § 12 jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni i rozlicza się go zgodnie z art. 6 ust 1 ustawy o s.m. jako:

1. nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w aktywach bilansu jako rozliczenia międzyokresowe kosztów,
2. nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w pasywach bilansu jako rozliczenia międzyokresowe przychodów.

## **V. WYNIK Z GOSPODARKI MEDIAMI.**

### § 14

Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu zużycia energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i przygotowania ciepłej wody.

### § 15

1. Wynik na mediach podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali mieszkalnych - odbiorcami mediów, na koniec okresu rozliczeniowego wynosi on „0”.
2. Różnice powstałe pomiędzy pobranymi zaliczkami a rzeczywistymi kosztami zużycia energii cieplnej wykazywane są w rachunku zysków i strat jako zmiana stanu produktów, w bilansie jako rozliczenia międzyokresowe.
3. Wynik na gospodarce cieplnej podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali mieszkalnych po zakończeniu roku obrotowego. Wniesione zaliczki podlegają korekcie (dopłata lub zwrot - w zależności od tego czy wykazują nadwyżkę opłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami, czy nadwyżkę kosztów nad opłatami zaliczkowymi).

## **VI. WYNIK Z POZOSTAŁEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁDZIELNI**

### § 16

Wynik z pozostałej działalności gospodarczej jest różnicą między przychodami i kosztami z tej działalności.

### § 17

Do grupy przychodów z pozostałej działalności gospodarczej zalicza się:

1. Przychody z mienia spółdzielni w szczególności przychody z najmu lokali użytkowych;
2. Pozostałe przychody

### § 18

Na wynik z pozostałej działalności gospodarczej składają się również:

1. wynik z pozostałej działalności operacyjnej,
2. wynik z pozostałej działalności finansowej.

### § 19

Zgodnie z art. 3 ust 1 pkt 32 ustawy o rachunkowości pozostałe koszty i przychody operacyjne są to koszty i przychody pośrednio związane z działalnością operacyjną Spółdzielni. Stanowią je w szczególności koszty i przychody związane:

1. ze zbyciem środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
2. z odpisaniem należności i zobowiązań przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych,
3. z kosztami i zwrotami kosztów sądowych od wnoszonych spraw sądowych,
4. z utworzeniem i rozwiązaniem rezerw,
5. z odpisami aktualizującymi wartość aktywów,
6. z odszkodowaniami, karami, grzywnami,
7. z nieodpłatnym przekazaniem lub otrzymaniem aktywów – „darowizny”.

### § 20

Wynik z pozostałej działalności finansowej stanowi różnicę między przychodami finansowymi a kosztami finansowymi (art. 42 ust 3 ustawy o rachunkowości). W wyniku finansowym wykazuje się w szczególności:

1. odsetki zapłacone i odsetki uzyskane,
2. różnice kursowe,
3. dywidendy i udziały w zyskach.

### § 21

1. Wynik uzyskany z pozostałej działalności Spółdzielni, innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi stanowi dochód brutto Spółdzielni, podlegający opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.
2. Po pomniejszeniu wyniku o podatek dochodowy Walne Zgromadzenie dokonuje podziału wyniku finansowego netto zgodnie z postanowieniami Statutu.

## **VII. FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.**

### **§ 22**

Podstawową działalność Statutową a mianowicie:

1. utrzymanie budynków mieszkalnych w należyтым stanie technicznym,
2. utrzymanie mienia Spółdzielni w należyтым stanie technicznym,
3. utrzymanie terenów przyległych do budynków,
4. dostarczenie mediów do lokali (energia cieplna, woda i kanalizacja i inne),

Spółdzielnia finansuje środkami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji według zasad zawartych w treści art. 4 ustawy o s.m.

### **§ 23**

1. Działalność w zakresie wynajmu na własny rachunek oparta jest o zawarte umowy z tytułu:
  - 1) najmu lokali użytkowych,
  - 2) najmu garaży, boksów garażowych,
  - 3) udostępniania ścian budynków dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących mienie spółdzielni),
  - 4) innych dotyczących mienia spółdzielni.
2. Koszty wynajmu pokrywane są z opłat, których wysokość określona jest w umowach najmu zawartych z najemcami.

## **VIII. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI**

### **§ 24**

Funduszami tworzonymi w Spółdzielni są:

1. fundusz udziałowy,
2. fundusz zasobów mieszkaniowych,
3. fundusz zasobowy,
4. fundusz wkładów mieszkaniowych,
5. fundusz wkładów budowlanych,
6. fundusz remontowy,
7. zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

### **§ 25**

1. Fundusz udziałowy powstaje z wpłat udziałów członkowskich i stanowi własność członków Spółdzielni, oraz podlega zwrotowi przy wystąpieniu ze Spółdzielni, w wartości nominalnej.
2. Wysokość udziału określa Statut Spółdzielni.
3. Fundusz udziałowy służy do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni.

## § 26

1. Fundusz zasobów mieszkaniowych współfinansuje mieszkania o spółdzielczym lokatorskim prawie do lokalu. Dotyczy budynków wybudowanych z udziałem środków publicznych, a w szczególności umorzeń kredytów bankowych otrzymanych przez Spółdzielnię na budowę mieszkań o statusie lokatorskim.
2. Fundusz zasobów mieszkaniowych tworzony jest z:
  - 1) umorzeń kredytu lokali własnych Spółdzielni,
  - 2) wkładów mieszkaniowych w związku ze zwrotem lokalu do Spółdzielni,
  - 3) aktualizacji wartości środków trwałych wg powszechnie obowiązujących przepisów,
  - 4) środków finansowych uzyskanych z tytułu przekształcenia praw do lokali.
3. Fundusz ulega pomniejszeniu gdy nastąpi:
  - 1) przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności,
  - 2) umorzenie środków trwałych zasobów mieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobów mieszkaniowych.

## § 27

1. Fundusz zasobowy tworzy się z: wpisowego, wnoszonego przez członków Spółdzielni w wysokości określonej w Statucie, wartości prawa wieczystego użytkowania gruntów Spółdzielni i innych np. dotacji, subwencji.
2. Środki funduszu zasobowego służą do finansowania bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni.
3. Fundusz zasobowy zmniejsza się m. in. o:
  - 1) umorzenie budynków,
  - 2) umorzenie dźwigów,
  - 3) umorzenie prawa wieczystego użytkowania gruntów Spółdzielni,
  - 4) równowartość prawa wieczystego użytkowania gruntów w związku z wyodrębnieniem lokali spółdzielczych w odrębną własność,
  - 5) straty bilansowe spółdzielni i inne na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

## § 28

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:
  - 1) wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków,
  - 2) wpłaconych wcześniej zaliczek na poczet wkładów mieszkaniowych,
  - 3) należnych, lecz nie wniesionych przez członka wkładów mieszkaniowych z tytułu spłat ratalnych,
  - 4) uzupełnień wkładów mieszkaniowych z tytułu modernizacji budynku,



- 5) aktualizacji wartości środków trwałych wg powszechnie obowiązujących przepisów.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:
    - 1) zwrotu wkładów mieszkaniowych,
    - 2) zaliczenia wkładu mieszkaniowego członka na poczet wymagalnych zobowiązań,
    - 3) przeniesienia wkładu mieszkaniowego na poczet wkładu budowlanego,
    - 4) przeniesienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na prawo własności,
    - 5) umorzenia wkładów zasobów mieszkaniowych i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

### § 29

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:
  - 1) wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni,
  - 2) środków funduszu zasobowego w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe przenoszonych na poczet wkładów budowlanych,
  - 3) zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego przenieszonego w związku z przekształceniem prawa do lokalu,
  - 4) uzupełnień wkładów budowlanych z tytułu ulepszenia budynku,
  - 5) wkładów budowlanych w związku ze zwrotem lokalu do Spółdzielni,
  - 6) aktualizacji wartości środków trwałych wg powszechnie obowiązujących przepisów.
2. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:
  - 1) zwrotu wkładów budowlanych,
  - 2) zaliczenia wkładu budowlanego na poczet wymagalnych zobowiązań członka,
  - 3) należnych lecz nie wniesionych przez członka wkładów budowlanych z tytułu spłat ratalnych,
  - 4) uznania skutków zmniejszenia wartości lokali w wyniku zmniejszenia ich wartości rynkowej,
  - 5) przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na prawo odrębnej własności,
  - 6) umorzenia wkładu budowlanego zasobów mieszkaniowych nie podlegających amortyzacji i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny

### § 30

Wielkość wymaganych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych jakie zobowiązani są wnieść członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów określa odrębny regulamin.

### § 31

Spółdzielnia tworzy fundusze specjalne tj. fundusz remontowy oraz zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

### § 32

Fundusz remontowy tworzony jest na potrzeby finansowania remontów poszczególnych nieruchomości zgodnie z art. 6 ust 3 ustawy o s.m. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem określa odrębny regulamin.

### § 33

Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony jest zgodnie z ustawą z dnia 04.03.1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Dz.U. z 1996 r., Nr 70, poz. 535, ze zm.). Szczegółowe zasady gospodarki funduszem świadczeń socjalnych określa odrębny regulamin.

### § 34

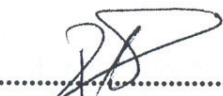
Walne Zgromadzenie może podjąć uchwałę o utworzeniu funduszu celowego na konkretny cel, w przypadku zaistnienia takiej potrzeby.

## **IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.**

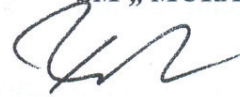
### § 35

1. Regulamin Gospodarki Finansowej Spółdzielni został uchwalony w dniu 31 marca 2011 roku Uchwałą Nr 03 / 2011 Rady Nadzorczej.
2. Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem 01 kwietnia 2011 roku.
3. Traci moc „Regulamin Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Muranów” w Warszawie” uchwalony Uchwałą Nr 16/2003 Rady Nadzorczej w dniu 06 listopada 2003 roku.

*Sekretarz Rady Nadzorczej  
SM „MURANÓW”*

  
.....  
*Paweł Skulimowski*

*Przewodniczący Rady Nadzorczej  
SM „MURANÓW”*

  
.....  
*Andrzej Przybycin*