
**Regulamin
Gospodarki Finansowej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus” w Krakowie**

| | numer | data |
|-----------------------------------|---------------|---------------|
| Uchwalony uchwałą Rady Nadzorczej | RN - 045/2019 | 28.08.2019 r. |

Nida Ole

[Signature]

I. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

Regulamin został opracowany na podstawie przepisów :

1. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2018, poz.1285 z późniejszymi zmianami).
2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2018 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2018, poz. 845 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2018, poz.1036 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2019, poz.351 z późniejszymi zmianami).
5. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus”.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni (art.67 ustawy Prawo spółdzielcze i § 127 Statutu Spółdzielni).
2. Spółdzielnia odpowiada za swoje zobowiązania całym majątkiem (art.68 ustawy Prawo spółdzielcze i § 127 Statutu Spółdzielni).
3. Spółdzielnia prowadzi następujące, odrębnie rozliczane rodzaje działalności:
 - 3.1. **Podstawową - bez wynikową** (art.6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) związaną z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości. Koszty tej działalności są pokrywane wnoszonymi opłatami, a różnica między opłatami i kosztami za rok obrotowy (nadwyżka lub niedobór) wpływa odpowiednio na wysokość opłat w następnym roku.
 - 3.2. **Pozostałą – wynikową**, obejmującą wszystkie inne obszary aktywności Spółdzielni, w tym:
 - pożytki i przychody z nieruchomości wspólnych,

- przychody z najmu i dzierżawy mienia Spółdzielni,
 - usługi zarządzania na zlecenie obcych właścicieli nieruchomości,
 - usługi świadczone na rzecz członków, właścicieli i najemców,
 - wynik na pozostałej działalności operacyjnej,
 - wynik na działalności finansowej.
4. Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, obejmujących:
- 4.1. Fundusze własne.
- 4.2. Wynik na pozostałej działalności.
5. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga akceptacji Rady Nadzorczej.

§ 3

1. Spółdzielnia nie prowadzi działalności inwestycyjnej.
2. Spółdzielnia nie prowadzi działalności społeczno – kulturalnej.

§ 4

1. Spółdzielnia prowadzi działalność w oparciu o sporządzane przez Zarząd oraz zatwierdzone przez Radę Nadzorczą na każdy rok kalendarzowy plany :
 - 1.1. Plan robót remontowych.
 - 1.2. Plan funduszu płac.
 - 1.3. Plan finansowo – ekonomiczny zarządzania nieruchomościami mieszkalnymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych i garaży związanych z mieszkaniem.
 - 1.4. Plan stawek opłat dla lokali użytkowych i garaży nie związanych z mieszkaniem o statusie własności odrębnej i spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.
2. Plany wymienione powyżej określają:
 - 2.1. Cele i zadania rzeczowe.
 - 2.2. Wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań

rzeczowych.

2.3. Źródła finansowania nakładów.

3. Plan robót remontowych tworzony jest w oparciu o obowiązujący w Spółdzielni „Regulamin funduszy remontowych”.
4. Plan funduszu płac uwzględnia postanowienia zawarte w obowiązujących w Spółdzielni regulaminach: „Regulamin pracy i wynagradzania pracowników SM Krakus”, „Regulamin Zarządu”, „Regulamin Rady Nadzorczej”, „Regulamin Rad Osiedli”.
5. Szczegółowe zasady i sposób ustalania wysokości opłat, zawarte są w obowiązującym w Spółdzielni „Regulaminie rozliczania kosztów zarządzania nieruchomościami oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali.”
6. Najemcy lokali mieszkalnych i użytkowych wnoszą opłaty w wysokości określonej w umowie najmu. Zasady wynajmowania lokali mieszkalnych i użytkowych oraz garaży reguluje obowiązujący w Spółdzielni „Regulamin wynajmowania lokali.”

III. RACHUNKOWOŚĆ, SPRAWOZDANIE FINANSOWE, WYNIK FINANSOWY SPÓŁDZIELNI

§ 5

1. „Polityka rachunkowości Spółdzielni Mieszkaniowej Krakus” wprowadzona uchwałą Zarządu Spółdzielni, określa w sposób szczegółowy obowiązujące w Spółdzielni:
 - 1.1. Miejsce i zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych wraz z Zakładowym Planem Kont.
 - 1.2. Określenie roku obrotowego i wchodzących w jego skład okresów sprawozdawczych.
 - 1.3. Metody przyjęte do wyceny poszczególnych aktywów i pasywów.
 - 1.4. Metody i terminy inwentaryzowania składników majątkowych.
 - 1.5. Określenie kwot istotności dla wielkości bilansowych i wynikowych.
 - 1.6. System ochrony dokumentów i ksiąg rachunkowych.

2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości :
 - 2.1. Ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.
 - 2.2. Ewidencję i rozliczenie przychodów i wydatków funduszu remontowego.

§ 6

1. Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy sporządza się do dnia 31 marca roku następnego.
2. Odpowiedzialność za prawidłowe i terminowe sporządzenie sprawozdania finansowego za rok obrotowy spoczywa na Zarządzie Spółdzielni.
3. Szczegółowość sprawozdania finansowego oraz wzory obowiązujących elementów sprawozdania określone zostały w „*Polityce Rachunkowości Spółdzielni Mieszkaniowej Krakus.*”
4. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni nie podlega obowiązkowi badania przez firmę audytorską (wynikającemu z art. 64 ustawy o rachunkowości), jednak może zostać poddane badaniu na wniosek Rady Nadzorczej, która dokonuje wyboru podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia badania.
5. Zarząd Spółdzielni w terminie do dnia 31 marca roku następnego sporządza Sprawozdanie z działalności w roku obrotowym.
6. Sprawozdanie Zarządu z działalności w roku obrotowym oraz Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy wraz ze sprawozdaniem z badania biegłego rewidenta w drodze uchwały podlegają przyjęciu przez Radę Nadzorczą.
7. Sprawozdanie Zarządu z działalności w roku obrotowym oraz Sprawozdanie finansowe za rok obrotowy wraz ze sprawozdaniem z badania biegłego rewidenta udostępnia się członkom Spółdzielni na co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, w celu umożliwienia zapoznania się z ich treścią.
8. Zatwierdzenie Sprawozdania Zarządu z działalności w roku obrotowym i Sprawozdania finansowego za rok obrotowy następuje w drodze podjęcia stosownych uchwał przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni nie później niż 6 miesięcy od dnia bilansowego.

§ 7

1. Szczegółowe zasady ustalania wyniku finansowego dotyczącego poszczególnych rodzajów działalności oraz sposób ewidencji przychodów i kosztów dla celów ustalenia dochodu do opodatkowania, zostały określone w „*Polityce Rachunkowości Spółdzielni mieszkaniowej Krakus*”.
2. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości powstaje jako suma wyników poszczególnych nieruchomości i jest prezentowany oddzielnie w Rachunku Zysków i Strat. Nie stanowi elementu składowego wyniku finansowego Spółdzielni i zgodnie z art.6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
3. Wynik finansowy netto z pozostałej działalności za rok obrotowy (po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych) stanowi :
 - 3.1. Nadwyżkę bilansową – wynik dodatni, stanowiący nadwyżkę przychodów nad kosztami.
 - 3.2. Stratę bilansową – wynik ujemny, stanowiący nadwyżkę kosztów nad przychodami.
4. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
5. Strata bilansowa podlega rozliczeniu na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Strata bilansowa pokrywana jest funduszami Spółdzielni, w następującej kolejności:
 - 5.1. Środki funduszu zasobowego.
 - 5.2. Środki funduszu udziałowego.
 - 5.3. Środki pozostałych funduszy.

IV. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

§ 8

Zgodnie ze Statutem w Spółdzielni funkcjonują :

1. Fundusze podstawowe, służące finansowaniu działalności bieżącej:
 - 1.1. Fundusz udziałowy.

- 1.2. Fundusz zasobowy.
2. Fundusze podstawowe, służące finansowaniu majątku trwałego :
 - 2.1. Fundusz wkładów mieszkaniowych.
 - 2.2. Fundusz wkładów budowlanych.
 - 2.3. Fundusz zasobowy w części obejmującej wartość lokali i gruntów do których Spółdzielnia posiada prawo własności oraz prawo użytkowania wieczystego.
3. Fundusze specjalne :
 - 3.1. Fundusze remontowe nieruchomości.
 - 3.2. Fundusz remontowy Spółdzielni.
 - 3.3. Fundusze celowe.

§ 9

Spółdzielnia nie tworzy Funduszu Świadczeń Socjalnych.

§ 10

Fundusz udziałowy

1. Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków Spółdzielni. Wysokość wniesionego udziału/udziałów określa obowiązujący w momencie przystępowania do członkostwa Statut Spółdzielni. Udziały członkowskie nie podlegają waloryzacji.
2. Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:
 - 2.1. Zwrotu udziału/udziałów byłym członkom.
 - 2.2. Przeznaczenia funduszu na pokrycie straty bilansowej w części przewyższającej fundusz zasobowy.
 - 2.3. Przedawnienia roszczeń o zwrot udziałów.

Fundusz zasobowy

1. Fundusz zasobowy tworzony jest z następujących tytułów:
 - 1.1. Wpłaconych bezzwrotnych kwot wpisowego przez członków Spółdzielni.
 - 1.2. Podziału nadwyżki bilansowej.
 - 1.3. Wartość lokali stanowiących własność Spółdzielni.

- 1.4. Wartość gruntów, do których Spółdzielnia posiada prawo własności oraz prawo użytkowania wieczystego.
- 1.5. Aktualizacja wartości środków trwałych.
2. Fundusz zasobowy zmniejszany jest z następujących tytułów:
 - 2.1. Pokrycie straty bilansowej.
 - 2.2. Umorzenie lokali stanowiących własność Spółdzielni.
 - 2.3. Umorzenie prawa użytkowania wieczystego gruntów.
 - 2.4. Przeniesienie praw do lokali w prawo odrębnej własności.
 - 2.5. Sprzedaż prawa użytkowania wieczystego gruntów.

Fundusz wkładów mieszkaniowych

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych stanowi równowartość wkładów wniesionych przez członków Spółdzielni, którzy posiadają spółdzielcze lokatorskie prawa do lokali.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych może ulec zwiększeniu wskutek waloryzacji wkładów w wyniku aktualizacji wartości środków trwałych.
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - 3.1. Umorzenia wkładów.
 - 3.2. Przeniesienia spółdzielczych lokatorskich praw do lokali w prawo odrębnej własności.

Fundusz wkładów budowlanych

1. Fundusz wkładów budowlanych stanowi równowartość wkładów wniesionych przez członków Spółdzielni, którzy posiadają spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Fundusz wkładów budowlanych może ulec zwiększeniu wskutek waloryzacji wkładów w wyniku aktualizacji wartości środków trwałych.
3. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - 3.1. Umorzenia wkładów.
 - 3.2. Przeniesienia spółdzielczych własnościowych praw do lokali w prawo odrębnej własności.

Fundusze remontowe nieruchomości

1. Zasady tworzenia i rozliczania funduszy remontowych reguluje obowiązujący w Spółdzielni „ *Regulamin funduszy remontowych.* ”
2. Fundusze remontowe nieruchomości tworzone są z następujących tytułów:
 - 2.1. Odpisy na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych , użytkowych i garaży wnoszone przez osoby posiadające prawa do lokali.
 - 2.2. Odszkodowania otrzymane od firm ubezpieczeniowych za szkody, których koszty likwidacji stanowiły wydatki funduszu remontowego.
 - 2.3. Kary umowne i odszkodowania za wady i usterki uzyskane od wykonawców prac remontowych.
 - 2.4. Pożytki z części wspólnej nieruchomości (po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych) uzyskane od osób nie posiadających członkostwa w Spółdzielni; z tytułu zawartych umów najmu, dzierżawy oraz ze sprzedaży złomu.
 - 2.5. Premie i umorzenia pożyczek uzyskane od instytucji kredytujących zadania, których koszt stanowił wydatki funduszu remontowego.
 - 2.6. Kwoty uzyskane z innych tytułów (np. za udostępnienie terenu nieruchomości).
 - 2.7. Podział nadwyżki bilansowej.
3. Środki funduszy remontowych nieruchomości przeznaczone są na finansowanie:
 - 3.1. Remontów części wspólnych nieruchomości.
 - 3.2. Prac modernizacyjnych budynków i infrastruktury towarzyszącej.
 - 3.3. Koszty likwidacji szkód zgłoszonych do przyznania odszkodowania.
 - 3.4. Kosztów usuwania wad i usterek.
 - 3.5. Spłatę kredytów i pożyczek zaciągniętych na remonty nieruchomości.
4. Odpisy na fundusze remontowe poszczególnych nieruchomości są zróżnicowane.

Fundusz remontowy Spółdzielni

1. Zasady tworzenia i przeznaczenia funduszu remontowego Spółdzielni reguluje obowiązujący w Spółdzielni „ *Regulamin funduszy remontowych.* ”

2. Fundusz remontowy Spółdzielni tworzony jest z następujących tytułów:
 - 2.1. Podział nadwyżki bilansowej.
 - 2.2. Odszkodowania otrzymane od firm ubezpieczeniowych za szkody, których koszty likwidacji stanowiły wydatki funduszu remontowego.
 - 2.3. Kary umowne i odszkodowania za wady i usterki uzyskane od wykonawców prac remontowych.
 - 2.4. Kwoty uzyskane z innych tytułów.
3. Fundusz remontowy Spółdzielni przeznaczony jest na finansowanie:
 - 3.1. Remontów lokali użytkowych i budynku biurowego.
 - 3.2. Kosztów likwidacji szkód w mieniu Spółdzielni zgłoszonych do ubezpieczyciela.
 - 3.3. Remontów i modernizacji środków trwałych stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Środki funduszu mogą być za zgodą Rady Nadzorczej wykorzystane na finansowanie remontów i modernizacji poszczególnych nieruchomości w formie zwrotnego, czasowego przesunięcia środków do dyspozycji funduszu remontowego wskazanej nieruchomości. W szczególności na pokrycie kosztów:
 - 4.1. Remontów instalacji gazowych.
 - 4.2. Wymiany dźwigów osobowych.
 - 4.3. Remontów instalacji centralnego ogrzewania.
 - 4.4. Wykonania instalacji centralnej ciepłej wody użytkowej.
 - 4.5. Przygotowania dokumentacji technicznej dla planowanych remontów i modernizacji obiektów i instalacji.
5. Zarząd Spółdzielni może wykorzystać środki zgromadzone na funduszu remontowym Spółdzielni na pokrycie kosztów robót zabezpieczających daną nieruchomość przed skutkami klęsk żywiołowych lub katastrof budowlanych.

Fundusze celowe

Fundusze celowe mogą być tworzone z podziału nadwyżki bilansowej i wykorzystane na konkretny cel określony stosowną Uchwałą Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.

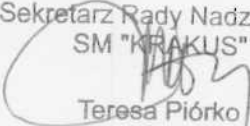
V. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

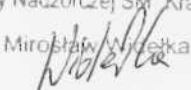
§ 11

1. Niniejszy „Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus” w Krakowie” został przyjęty Uchwałą Rady Nadzorczej numer RN – 045/2019 z dnia 28.08.2019 i obowiązuje od dnia 29.08.2019 r.
2. Z dniem 28.08.2019 r. traci moc dotychczasowy „Regulamin gospodarki finansowej” Spółdzielni Mieszkaniowej „Krakus” obowiązujący od dnia 15 grudnia 2003 r. uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 81/2003.

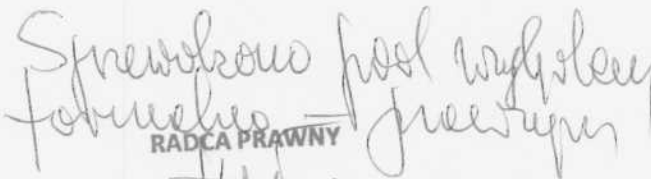
Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej
SM „KRAKUS”

Teresa Piórko

Przewodniczący
Rady Nadzorczej SM „Krakus”

Mirosława Winięcka

RADA NADZORCZA
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„KRAKUS”
30-015 Kraków, ul. Świętokrzyska 12


RADCA PRAWNY
mgr Anna Karaś
KR-523