

## **Uchwała nr 6/2020**

Rady Nadzorczej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „TORWAR”  
z dnia 15.06.2020 r.

w sprawie zatwierdzenia „Zasad gospodarki finansowej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „TORWAR” w Warszawie”

### **§ 1**

Na podstawie § 37 ust. 1 pkt 6 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza zatwierdza „Zasady gospodarki finansowej Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „TORWAR” w Warszawie”.  
Tekst regulaminu stanowi załącznik do niniejszej Uchwały.

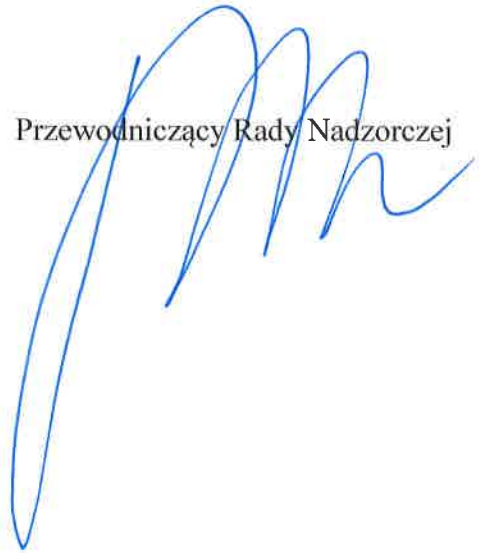
### **2**

Uchwałą wchodzi w życie z dniem 01.07.2020 r.

*Hanna Gulbiewska*

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej



## **ZASADY GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ „TORWAR” W WARSZAWIE**

### **1. PODSTAWA PRAWNA.**

Działalność finansowa Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „TORWAR” określona jest w:

- 1.1. Ustawie z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze,
- 1.2. Ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych,
- 1.3. Ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości,
- 1.4. Ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych,
- 1.5. Ustawie z dnia 4 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych,
- 1.6. Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 roku Prawo energetyczne,
- 1.7. Statut Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „TORWAR”,
- 1.8. Regulaminach wewnętrznych Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „TORWAR”.

### **2. POSTANOWIENIA OGÓLNE.**

2.1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku gospodarczego pod warunkiem zapewnienia korzyści członkom Spółdzielni.

Działalność Spółdzielni jest finansowana:

- funduszami tworzonymi w Spółdzielni,
- przychodami ze świadczonych usług,
- innymi środkami finansowymi.

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie Członków. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

2.2. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i działalność gospodarczą na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych określających:

- cele i zadania rzeczowe,
- wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
- źródła finansowania nakładów.

Roczne plany gospodarczo-finansowe uchwała Rada Nadzorcza Spółdzielni w grudniu na rok następny.

2.3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w Ustawie o rachunkowości i sporządza sprawozdania finansowe i statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan kont będący elementem polityki rachunkowości zatwierdzonej przez Zarząd Spółdzielni.

2.4. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych Ustawą o rachunkowości.

Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego dokonuje Rada Nadzorcza.

Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i sprawozdaniem ze sprawozdania finansowego biegłego rewidenta wyklada się w siedzibie Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

- 2.5. Ustalenie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.
- 2.6. Działalność operacyjna i finansowa (w rozumieniu określonym w art. 42 ustawie o rachunkowości) jest ewidencjonowana i rozliczana na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i pozostałą działalność, z którymi wiążą się poszczególne operacje. Wynik uzyskany z gospodarki zasobami mieszkaniowymi zgodnie z § 93 ust. 4 statutu zwiększa odpowiednio koszty lub przychody utrzymania nieruchomości w roku następnym. Prawo do pożytków z majątku wspólnego Spółdzielni i jej działalności przysługuje członkom Spółdzielni.
- ~~2.7.~~ Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych w Ustawie o rachunkowości (~~art. 31 uor~~).
- 2.8. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych), dokonuje się według stawek określonych przez Zarząd w rocznych planach amortyzacyjnych (umorzeniowych) dla poszczególnych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz zasad polityki rachunkowości z uwzględnieniem Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
- 2.9. Koszty remontów środków trwałych – z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych – obciążają koszty działalności, której środki te służą.
- 2.10. Koszty remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych. W myśl przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych spółdzielcze zasoby mieszkaniowe nie podlegają amortyzacji. Natomiast na podstawie art. 6 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podlegają umorzeniu w ciężar funduszy, którymi zostały sfinansowane.
- 2.11. Spółdzielnia samodzielnie gospodaruje wielkością środków na wynagrodzenia stosownie do potrzeb swej działalności w ramach środków przewidzianych w planach gospodarczo-finansowych. Regulamin wynagradzania ustala Zarząd Spółdzielni uwzględniając postanowienia Kodeksu Pracy i innych powszechnie obowiązujących uregulowań prawnych w tym zakresie, a w zakresie dotyczącym Zarządu – Rada Nadzorcza.

### 3. DZIAŁALNOŚĆ SPÓŁDZIELNI.

- 3.1. Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:
  - gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - inwestycji mieszkaniowych,
  - gospodarki ciepłej,
  - społecznym i oświatowo-kulturalnym,
  - pozostałej działalności.
- 3.2. Działalności wymienione w ust. 3.1. prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków, osób niebędących członkami i właścicieli są rozliczane według kosztów rzeczywistych poniesionych przez Spółdzielnię, z wyjątkiem działalności gospodarczej.
- 3.3. Jeśli niektóre rodzaje działalności Spółdzielni są prowadzone w celu osiągnięcia dochodu, to koszty i przychody tych działalności wyodrębnia się ewidencyjnie.
- 3.4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
  - obowiązków Spółdzielni, jako właściciela i zarządcy nieruchomościami,
  - planów gospodarczo-finansowych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

- zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, uchwalanych przez Radę Nadzorczą,

Koszty działalności muszą znajdować pokrycie w opłatach pobieranych od użytkowników lokali. Koszty i przychody są odrębnie rozliczane dla każdej nieruchomości.

Wymiar opłat za używanie lokali oraz rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla każdej nieruchomości dokonuje się w okresach rocznych. Jeśli jednak w ciągu roku następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów, w porównaniu do wcześniej zakładanych, to możliwa jest korekta planu gospodarczego w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi na koniec roku ustalana jest dla poszczególnych nieruchomości w terminie do 30 czerwca danego roku za rok ubiegły i zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tych nieruchomości w roku następnym.

- 3.5. Działalność inwestycyjna w Spółdzielni finansowana jest w oparciu o art. 18 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w części dotyczącej budowy lokali mieszkalnych poprzez wniesienie przez członków wkładów budowlanych w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na lokale.

Inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni są prowadzone z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

- nakładów finansowych poniesionych na proces przygotowawczy inwestycji,
- założeń organizacyjno-finansowych inwestycji określających: krąg osób (członków Spółdzielni), na rzecz których ustanowione będą tytuły prawne do lokali; standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali; źródła finansowania inwestycji (samofinansowanie), organizację procesu inwestycyjnego,
- zawartych przez Spółdzielnię z członkami umów o budowę lokali.

Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu założeń organizacyjno-finansowych przez Radę Nadzorczą.

Działalność obsługi inwestycji rozliczana jest według faktycznie poniesionych kosztów.

Zasady ewidencji i rozliczania kosztów inwestycji – budowy nowych budynków są uregulowane w odpowiednim regulaminie dotyczącym danej inwestycji.

- 3.6. Gospodarka ciepła (MEDIAMI) jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

- planów gospodarczych,
- zasad rozliczania kosztów i ustalania opłat dotyczących centralnego ogrzewania i podgrzania wody na poszczególne lokale mieszkalne, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

Rozliczenia kosztów gospodarki cieplnej są dokonywane w cyklach rocznych, zawierających w całości sezon grzewczy.

Jeśli jednak w okresie rozliczeniowym następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów w porównaniu do wcześniej zakładanych, to dokonywana jest zmiana wymiaru opłat.

Rozliczenie finansowe wyniku gospodarki cieplnej dokonuje się indywidualnie z użytkownikami poszczególnych lokali po upływie okresu rozliczeniowego.

- 3.7. Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

- merytorycznego programu tej działalności uchwalonego przez Radę Nadzorczą Spółdzielni,

- planów gospodarczych.

Koszty działalności społecznej, oświatowo-kulturalnej i sportowej, nieznajdujące pokrycia w środkach pozyskiwanych z zewnątrz (np.: środki pozyskiwane z Urzędu m.st. W-wy na dofinansowanie imprez ) oraz przychodach własnych tej działalności (opłaty indywidualne za niektóre rodzaje świadczeń i usługi), są finansowane opłatami naliczanymi członkom Spółdzielni w ramach opłat za używanie lokali zajmowanych na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu lub odrębnej własności lokalu.

3.8. Pozostała działalność gospodarcza jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

- obowiązków Spółdzielni, jako właściciela i zarządcy nieruchomościami,
- planów gospodarczo-finansowych w zakresie pozostałej działalności gospodarczej,
- umów zawartych z najemcami w sprawie korzystania z majątku Spółdzielni.

Pozostała działalność gospodarcza obejmuje wszystkie działania Spółdzielni niezwiązane z lokalami mieszkalnymi, objętymi gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

Różnica między kosztami a przychodami pozostałej działalności gospodarczej podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych na podstawie przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

#### 4. FUNDUSZE.

4.1. Spółdzielnia tworzy fundusze:

- udziałowy,
- zasobowy,
- wkładów mieszkaniowych,
- wkładów budowlanych,
- na remonty zasobów mieszkaniowych,
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,
- oraz inne fundusze w miarę potrzeby.

Fundusze takie jak: udziałowy, wkładów mieszkaniowych i budowlanych to fundusze podstawowe Spółdzielni.

4.2. Fundusz udziałowy.

Fundusz udziałowy może ulec pomniejszeniu z tytułu:

- zwrotu udziałów byłym członkom w wysokości nominalnej,
- pokrycia strat bilansowych spółdzielni jeżeli nie wystarczy na to fundusz zasobowy.

4.3. Fundusz zasobowy tworzony jest z:

- urzędowe aktualizacje wyceny środków trwałych,
- równowartości finansowej majątku trwałego,
- wartości gruntów wspólnych Spółdzielni w wieczystym użytkowaniu ,
- nadwyżek bilansowych Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków,
- innych przychodów.

Fundusz zasobowy pomniejsza się o:

- naliczone umorzenie środków trwałych zasobów mieszkaniowych i gruntów wspólnych Spółdzielni,
- straty bilansowe Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia Członków.

Wolne środki funduszu zasobowego mogą być wykorzystane na przejściowe zaspokojenie zapotrzebowania Spółdzielni na środki obrotowe.

Zaangażowanie środków funduszu zasobowego w formie udziałów (akcji) Spółdzielni w innych podmiotach gospodarczych jest możliwe za zgodą Rady Nadzorczej.

#### 4.4. Fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

Fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych tworzy się z:

- wpłat wnoszonych przez członków na poczet wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- aktualizacji wartości środków trwałych wg obowiązujących przepisów,

Zmniejszenie funduszy wkładów mieszkaniowych i budowlanych następuje w wyniku ustania członkostwa i zwolnienia lokalu oraz przeniesienia i ustanowienia odrębnej własności lokalu.

#### 4.5. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych tworzy się z:

- odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi; wysokość tych odpisów uchwalana jest przez statutowo uprawniony organ Spółdzielni,
- uzyskanych przez Spółdzielnię odszkodowań ubezpieczeniowych z tytułu szkód w zasobach mieszkaniowych,
- innych źródeł.

Obowiązek tworzenia odpisu na fundusz remontowy wynika z art. 6 ust. 3 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Odpis na fundusz remontowy obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemców lokali mieszkalnych oraz osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.

W ramach funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych w nieruchomościach wyposażonych w dźwigi tworzony jest dodatkowy odpis na remonty urządzeń dźwigowych.

Celem tworzenia funduszu remontowego jest zabezpieczenie środków finansowych na pokrycie kosztów remontów, do których jest zobowiązana Spółdzielnia i utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym.

Środki funduszu mogą być wykorzystane tylko na finansowanie zaliczonych do obowiązków Spółdzielni remontów zasobów mieszkaniowych (budynków oraz budowli i urządzeń technicznych związanych z budynkami).

Ewidencja wpływów i wydatków funduszu na remonty prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

Nie dokonuje się odpisów na remonty od lokali użytkowych w najmie.

#### 4.6. Fundusz świadczeń socjalnych.

Zasady tworzenia i dysponowania środkami funduszu świadczeń socjalnych określa Ustawa z dnia 4 marca 1994 r. oraz regulamin zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

### 5. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

#### 5.1. Spółdzielnia tworzy odpisy aktualizujące na należności określone w Ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości, jeżeli należności te powstały z tytułu:

- umowy najmu lokalu użytkowego,
- umowy najmu lokalu mieszkalnego,
- prawa odrębnej własności lokalu,
- umowy o dostawę i usługi.

Odpisy aktualizujące należności tworzone są w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych ewidencjonowanych zgodnie z ust. 2.6.

Decyzje o odpisie aktualizującym należności podejmuje Zarząd Spółdzielni, uwzględniając rzeczywistą sytuację finansową dłużników i przewidywaną skuteczność postępowania egzekucyjnego.

- 5.2. Decyzje o uznaniu za nieściągalne od poszczególnych dłużników należności Spółdzielni podejmuje Zarząd. Należności nieściągalne zgodnie z postanowieniami ustawy o rachunkowości odpisuje się w pozostałe koszty operacyjne.
6. Regulamin niniejszy uchwalony został przez Radę Nadzorczą w dniu ..... r. Uchwałą Nr ..../2020 i obowiązuje od dnia 01.07.2020 r.

Traci moc regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 57/2015 z dnia 21.09.2015 r.

Sekretarz RN

*Hanna Sulwek*

Przewodniczący RN

*[Signature]*