

# **ZASADY GOSPODARKI FINANSOWEJ**

## **Lokatorsko-Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz” w Gdańsku**

### **Podstawa prawna:**

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. nr 188 poz. 1848 z 2003 r. z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. nr 119 poz. 1116 z 2003 r. z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. nr 152 poz. 1223 z 2009 r. z późniejszymi zmianami)
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity dz. U. nr 54 poz. 654 z 2000 r. z późniejszymi zmianami)
- Statut LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku
- Regulaminy wewnętrzne spółdzielni

### **I. Postanowienia ogólne**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni. Działalność Spółdzielni jest finansowana:
  - funduszami własnymi Spółdzielni,
  - wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi członków,
  - przychodami ze świadczonych usług,
  - innymi środkami finansowymi.

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

2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów finansowo-gospodarczych określających cele i zadania rzeczowe oraz źródła ich finansowania.

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

Opiniowanie założeń do planów oraz uchwalanie planów należy do kompetencji Rady Nadzorczej.

3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe na zasadach określonych w ustawie o rachunkowości. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określają zasady polityki rachunkowości zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.
4. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu pod względem rzetelności i

prawidłowości i ogłaszaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo spółdzielcze. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza, a z wybranym podmiotem umowę zawiera Zarząd Spółdzielni.

Roczne sprawozdania z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nimi.

Zatwierdzenia rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni oraz sprawozdań finansowych dokonuje Walne Zgromadzenie.

5. Działalność operacyjna i finansowa (w rozumieniu określonym art. 42 ustawy o rachunkowości) jest ewidencjonowana i rozliczana w podziale na działalności (inwestycje mieszkaniowe, gospodarka zasobami mieszkaniowymi, pozostała działalność gospodarcza, społeczna i oświatowo-kulturalna), z którymi wiążą się poszczególne operacje, w tym:
  - a. Wynik działalności operacyjnej i finansowej związanej z inwestycjami mieszkaniowymi zwiększa koszty lub przychody działalności inwestycyjnej. Wynik ten nie jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni. Rozlicza się go jako inwestycje do ostatecznego rozliczenia.
  - b. Wynik działalności operacyjnej i finansowej związany z gospodarką zasobami mieszkaniowymi zwiększa koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym. Wynik ten nie jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni. Rozlicza się go poprzez rozliczenia międzyokresowe kosztów. Zgodnie z ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych dochody spółdzielni mieszkaniowych uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi są zwolnione z podatku dochodowego od osób prawnych.
  - c. Wynik działalności operacyjnej i finansowej związany z pozostałą działalnością gospodarczą jest różnicą kosztów i przychodów tej gospodarki. Podlega on opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych. Po odjęciu należnego podatku dochodowego wynik ten stanowi nadwyżkę bilansową Spółdzielni i jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni. Podziału nadwyżki bilansowej dokonuje Walne Zgromadzenie.
  - d. Wynik działalności operacyjnej i finansowej związany z działalnością społeczną i oświatowo-kulturalną jest różnicą kosztów i przychodów tej gospodarki. Podlega on opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych. Po odjęciu należnego podatku dochodowego wynik ten stanowi nadwyżkę bilansową Spółdzielni i jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni. Podziału nadwyżki bilansowej dokonuje Walne Zgromadzenie.

6. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych obowiązującymi przepisami.
7. Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się na podstawie stawek i kwoty rocznych odpisów dla poszczególnych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych. Stawki określone są w odrębnych przepisach. Szczegóły dokonywania odpisów na podstawie określonych stawek zawarte są w zasadach polityki rachunkowości przyjętych przez Zarząd Spółdzielni.
8. Spółdzielcze zasoby mieszkaniowe nie podlegają amortyzacji. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych podlegają umorzeniu w ciężar funduszy, którymi zostały sfinansowane.
9. Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia w ramach uchwalanych planów rzeczowo-finansowych.

Zasady wynagradzania pracowników ustala Zarząd Spółdzielni w oparciu o Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy LWSM "Wrzeszcz". Zasady wynagradzania Zarządu ustala Rada Nadzorcza.

Zasady wynagrodzenia Rady Nadzorczej określa Regulamin Rady Nadzorczej ustalany przez Walne Zgromadzenie.

## **II. Działalność Spółdzielni**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:
  - a. inwestycji mieszkaniowych, (ustalenie st. prawnego – Prawnik)
  - b. gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - c. pozostałej działalności gospodarczej
  - d. społecznym i oświatowo-kulturalnym.
2. Działalności wymienione w pkt 1 Spółdzielnia rozlicza po koszcie własnym.
3. W ewidencji i rozliczeniach wyodrębnia się koszty ogólne Spółdzielni. Podziału kosztów ogólnych dokonuje się na poszczególne rodzaje działalności w oparciu o ustalony przez Zarząd Spółdzielni i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą plan rzeczowo-finansowy Spółdzielni oraz zasady polityki rachunkowości przyjęte przez Zarząd.
4. Koszty czynności związane z obsługą członka spółdzielni wykonywanych na jego wniosek takich jak kupno, darowizna, zamiana lokalu pokrywane są z opłat manipulacyjnych wnoszonych przez zainteresowane strony. Wysokość tych opłat

ustala Zarząd Spółdzielni raz na rok na podstawie kalkulacji kosztów związanych z tymi czynnościami.

5. Inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni są prowadzone z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
- a. zasad organizacyjno-finansowych poszczególnych przedsięwzięć, rozstrzygających m.in.:
    - jakie tytuły prawne mają być ustanawiane do lokali planowanych do wybudowania ,
    - jakie mają być źródła finansowania kosztów przedsięwzięcia,
    - zasady organizacji obsługi inwestycyjnej,
    - zasady doboru partnerów Spółdzielni niezbędnych dla przygotowania i realizacji przedsięwzięcia,
  - b. zezwolenia na budowę uzyskanego zgodnie z przepisami Prawa o budowlanym,
  - c. zasad rozliczania kosztów budowy ustalania wysokości wkładów na lokale mieszkalne, użytkowe, garaże i miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą
6. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
- obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
  - struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - planów rzeczowo-finansowych,
  - zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

Podstawą do rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan rzeczowo – finansowy ustalony przez Zarząd Spółdzielni i zatwierdzony przez Radę Nadzorczą.

Wymiar opłat za użytkowanie lokali oraz rozliczenia kosztów gospodarki są dokonywane w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi. Jeśli jednak w ciągu roku następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów, w porównaniu do wcześniej zakładanych, to dokonywana jest korekta wymiaru opłat za używanie lokali.

Zarząd Spółdzielni prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczanie przychodów i kosztów związanych z:

- a) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na lokale

- b) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni
- c) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych

Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię, a przychodami z opłat na pokrycie tych kosztów zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

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

- planów rzeczowo-finansowych
- umów zawartych z użytkownikami

Działalność ta obejmuje między innymi:

- najem lokali użytkowych
- dzierżawy gruntu
- wynajmowanie powierzchni pod reklamy
- wynajmowanie powierzchni pod anteny

Koszty eksploatacyjne dotyczące tej działalności obciążają najemców i użytkowników zgodnie z zawartymi umowami.

8. Działalność społeczna i oświatowo-kulturalna jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z potrzeb członków w oparciu o:

- merytoryczny program tej działalności,
- plany rzeczowo-finansowe.

Koszty działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej, nie znajdujące pokrycia w środkach pozyskiwanych z zewnątrz (np. dotacje samorządu terytorialnego) oraz przychodach własnych tej działalności (opłaty indywidualne za niektóre rodzaje świadczeń i usług), są finansowane opłatami naliczanymi użytkownikom lokali mieszkalnych.

### **III. Fundusze**

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:

- udziałowy,
- zasobowy,
- wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
- na remonty zasobów mieszkaniowych,
- świadczeń socjalnych.

Tworzenie innych funduszy jest możliwe, jeśli przewidują to przepisy ustawowe lub na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

2. Fundusz udziałowy powstaje z wpłat udziałów członkowskich w wysokości określonych w statucie Spółdzielni i jest przeznaczony na pokrycie ewentualnych strat bilansowych Spółdzielni w części przekraczającej fundusz zasobowy. Zwroty udziałów członkowskich dokonywane są w kwotach nominalnych.

3. Fundusz zasobowy powstaje z:

- wpłat wpisowego wnoszonych przez członków w wysokości określonej w Statucie
- równowartości przejętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych - sfinansowanych ze środków własnych Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
- spłaconych kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na sfinansowanie budowy lub zakup środków trwałych nie zaliczonych do zasobów mieszkaniowych oraz spłaconych kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na budowę lokali na potrzeby własne spółdzielni oraz lokali na wynajem,
- odpisów amortyzacyjnych środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
- przeniesienia skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię,
- nadwyżek bilansowych spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia.
- innych źródeł.

Fundusz zasobowy pomniejsza się o:

- równowartość środków trwałych przekazanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię,
- równowartość cofniętego Spółdzielni umorzenia kredytu,
- równowartość umorzenia środków trwałych nie podlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
- przeniesienie skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię,
- straty bilansowe Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia

Wolne środki funduszu zasobowego wykorzystywane są na zaspokojenie zapotrzebowania Spółdzielni na środki obrotowe.

4. Jeśli posiadane przez Spółdzielnię środki funduszu udziałowego i zasobowego są większe od bieżących potrzeb związanych z działalnością Spółdzielni, to nadwyżki te są wykorzystywane na:

- a. lokaty terminowe w banku,
- b. inne formy lokat kapitałowych.

O sposobie wykorzystania nadwyżek środków funduszu udziałowego i zasobowego decyduje: Zarząd w zakresie podpunktu a i Rada Nadzorcza w zakresie podpunktu b.

5. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych powstaje z

- wpłat wnoszonych przez członków na poczet wkładów mieszkaniowych lub budowlanych wymaganych dla ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu,

Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych pomniejsza się z tytułu:

- zwrotu wkładów
- przeniesienie prawa w odrębną własność
- umorzenia środków trwałych sfinansowanych funduszem

Wielkość wymaganych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, jakie są zobowiązani wnosić członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów ustalane są zgodnie ze Statutem Spółdzielni.

- 6. Zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
- 7. Zasady tworzenia i dysponowania środkami funduszu świadczeń socjalnych określają odrębne przepisy.

Niniejsze zasady zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą LWSM „Wrzeszcz” uchwałą nr 14/12 na posiedzeniu w dniu 23.10.2012r. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.