



REGULAMIN

GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

W

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W REDZIE



REDA, 25 MARCA 2025 ROKU

Spółdzielnia Mieszkaniowa w Redzie
ul. Łąkowa 29 A, 84-240 Reda

NIP: 588-232-67-51, Regon: 220863618; tel. (058) 678-35-26

Organ Rejestrowy: Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy KRS, nr KRS: 0000333978
www.sm-sloneczna.pl

SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE	3
§ 1. Podstawy prawne	3
§ 2. Zasady prowadzenia działalności gospodarczej Spółdzielni	3
ROZDZIAŁ 2. USTALENIE I ROZLICZENIE WYNIKU FINANSOWEGO	4
§ 3. Podstawy prawne	4
§ 4. Wynik finansowy Spółdzielni	4
§ 5. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – <i>wynik zwolniony z opodatkowania na podstawie art. 17 ust. 1 pkt. 44 uopdop</i>	5
§ 6. Wynik z gospodarki mediami	5
§ 7. Wynik pozostałej działalności gospodarczej – <i>wynik nieobjęty zwolnieniem z opodatkowania na podstawie art. 17 ust. 1 pkt. 44 uopdop</i>	6
§ 8. Wynik ze zdarzeń nadzwyczajnych – <i>wynik niepodlegający zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art. 17 ust. 1 pkt. 44 uopdop</i>	7
§ 9. Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego	7
ROZDZIAŁ 3. FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI	7
§ 10. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni lub mienie jej członków	7
§ 11. Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych	8
§ 12. Zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tych nieruchomości	8
§ 13. Wynajem nieruchomości na własny rachunek	8
§ 14. Działalność inwestycyjna	8
§ 15. Fundusze Spółdzielni Mieszkaniowej	8
§ 16. Fundusz udziałowy	9
§ 17. Fundusz wkładów mieszkaniowych	9
§ 18. Fundusz wkładów budowlanych	9
§ 19. Fundusz zasobowy	9
§ 20. Fundusz zasobów mieszkaniowych	9
ROZDZIAŁ 4. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI – ZASADY ROZLICZANIA OBOWIĄZUJĄCE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI, WŁAŚCICIELI I NAJEMCÓW LOKALI	10
§ 21. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości	10
§ 22. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości	10
§ 23. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania	11
§ 24. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie ogólne Spółdzielni (art. 40 usm)	11
§ 25. Koszty odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni	11
ROZDZIAŁ 5. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI MEDIÓW POSZCZEGÓLNYCH LOKALI ORAZ SPOSÓB USTALANIA OPŁAT	12
§ 26. Regulamin rozliczania i wnoszenia zaliczek za dostawy mediów i usług	12
ROZDZIAŁ 6. ZASADY USTALANIA OPŁAT NA POKRYCIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA	12
§ 27. Pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości	12
ROZDZIAŁ 7. TWORZENIE I WYKORZYSTANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO	13
§ 28. Zasady tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych	13
§ 29. Wykorzystanie funduszu remontowego w Spółdzielni	13
§ 30. Ewidencja funduszu remontowego nieruchomości	14
§ 31. Ewidencja funduszu remontowego mienia Spółdzielni	Błąd! Nie zdefiniowano zakładki.
ROZDZIAŁ 8. PODZIAŁ KOSZTÓW DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ, OŚWIATOWEJ I KULTURALNEJ	14
§ 32. Podział kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni	14
ROZDZIAŁ 9. POSTANOWIENIA KOŃCOWE	14
§ 33. Czas obowiązywania	14

REGULAMIN

GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI

W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W REDZIE

uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2025 z dnia 25 marca 2025 r.

ROZDZIAŁ 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.

Podstawy prawne

Regulamin został opracowany w oparciu o następujące przepisy prawa:

- 1) Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 593).
- 2) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 558), zwana w dalszej części Regulaminu jako **usm**.
- 3) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r., poz. 1048).
- 4) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 757).
- 5) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 266 z późn. zm.).
- 6) Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 2805 z późn. zm.), zwana w dalszej części Regulaminu jako **uopdop**.
- 7) Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r., poz. 120 z późn. zm.), zwana w dalszej części Regulaminu jako **uor**.

§ 2.

Zasady prowadzenia działalności gospodarczej Spółdzielni

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą w zakresie jaki określa Statut Spółdzielni na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni (art.67 – Prawo Spółdzielcze).
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planu finansowo – gospodarczego uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Na podstawie planu finansowo – gospodarczego oraz art.6 ust.3 usm Rada Nadzorcza uchwała odpisy na fundusz remontowy. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
3. 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, ustawy – prawo spółdzielcze.
4. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej i rozliczenia kosztów, jakie obowiązują Spółdzielnię Mieszkaniową, określa polityka rachunkowości oraz zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
5. Odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych dokonuje się drogą systematycznego, planowego rozłożenia jego wartości początkowej na ustalony okres amortyzacji. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu środka trwałego do używania, a jej zakończenie – nie później niż z chwilą zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych z wartością początkową środka trwałego (art.32 uor), z uwzględnieniem art.16c uopdop, który wyłącza z amortyzacji grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntów, budynki, lokale, budowle i urządzenia zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych lub służących działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez spółdzielnię.
6. Dopuszcza się amortyzację jednorazową w przypadku, gdy nie ma ona skutku podatkowego.
7. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio wkładów mieszkaniowych i budowli nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio wkłady mieszkaniowe i budowlane (art.6 ust.2 usm).



ROZDZIAŁ 2. USTALENIE I ROZLICZENIE WYNIKU FINANSOWEGO

§ 3. Podstawy prawne

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

- 1) Art.5 ust.1 usm stanowiącego, że 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.
- 2) Art. 5 ust. 2 usm stanowiącego, że pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków spółdzielni oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
- 3) Art. 6 ust. 1 usm w myśl, którego różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art.4 ust.1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
- 4) Art.17 ust.1 pkt.44 uopdop, stanowiącego, że dochody spółdzielni mieszkaniowej uzyskane 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.
- 5) Art.87 ustawy Prawo spółdzielcze, zgodnie z którym spółdzielnie prowadzą rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami, za które to przepisy uważa się odpowiednie postanowienia ustawy o rachunkowości.
- 6) Art.7 ust.1, 2 i 3 uor zgodnie, z którym w wyniku finansowym, bez względu na jego wysokość należy uwzględnić wyłącznie niewątpliwe pozostałe przychody operacyjne i zyski nadzwyczajne oraz wszystkie poniesione pozostałe koszty operacyjne i straty nadzwyczajne.
- 7) Art.42 ust. 1 uor, w myśl którego na wynik finansowy netto spółdzielni mieszkaniowej składają się:
 - a) wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych,
 - b) wynik operacji finansowych, który ustala się (art.43 ust.3 uor) – jako różnicę między przychodami finansowymi a kosztami finansowymi – z wyjątkiem odsetek, prowizji, dodatnich i ujemnych różnic kursowych, o których mowa w art.28 ust.4 i ust. 8 pkt.2 uor, czyli tych, które zwiększają koszt wytworzenia produktów i środków trwałych,
 - c) wynik operacji nadzwyczajnych (określonych w art.3 ust.1 pkt.33 uor),
 - d) obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego.

§ 4. Wynik finansowy Spółdzielni

1. Aby ustalić wynik finansowy, spółdzielnia na podstawie prowadzonej ewidencji dokonanych przez nią operacji w zakresie kosztów i przychodów sporządza:
 - 1) wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w oparciu o zapis art.6 ust.1 usm, art. 5 ust. 1 usm i art. 17 ust.1 pkt. 44 uopdop.
 - 2) wynik gospodarki mediami (energia cieplna, woda i kanalizacja),
 - 3) wynik z pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni (służy do ustalenia dochodu do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem art.17 ust.1 pkt.44).
2. W księgach rachunkowych należy wyodrębnić ewidencję dokonywanych przez spółdzielnię operacji w zakresie kosztów i przychodów z wyszczególnieniem:
 - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz opłat na ich pokrycie, rozliczane zgodnie z postanowieniem art.6 ust.1 usm,
 - 2) pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej (art.5 ust.1 usm),
 - 3) kosztów i przychodów pozostałej działalności gospodarczej,
 - 4) pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych,
 - 5) kosztów i przychodów finansowych,
 - 6) strat i zysków nadzwyczajnych.
3. Ewidencja księgowa kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe, a także własność wspólną oraz opłat na ich pokrycie, następuje według zasad memoriału określonego w art.6 ust.1 uor.
4. 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.



5. Dla zapewnienia współmierności przychodów i związanych z nimi kosztów, do aktywów lub pasywów danego okresu sprawozdawczego, zaliczane są koszty lub przychody dotyczące przyszych okresów oraz przypadające na ten okres sprawozdawczy koszty, które jeszcze nie zostały poniesione.

§ 5.

Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości

- wynik zwolniony z opodatkowania na podstawie art.17 ust.1 pkt.44 uopdop

1. 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 usm, która to różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym (wg art.6 ust.1usm i art. 5 ust. 1 usm).
2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości, obejmują:
 - 1) koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
 - 2) koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali,
 - 4) koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.
3. Koszt wynikający z odpisu na fundusz remontowy, spółdzielnia zalicza do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
4. Wynik z tej działalności spółdzielnia ustala i rozlicza zgodnie z treścią art. 6 ust. 1 usm i art. 5 ust. 1 usm, jako działalność zwolnioną od podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt. 44 uopdop.
5. 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 właścicieli (wyodrębniona własność),
 - 3) koszty i przychody lokali mieszkalnych zajmowanych na podstawie umowy najmu (przychody do wysokości kosztów),
 - 4) koszty i przychody lokali zajmowanych bez tytułu prawnego (przychody do wysokości kosztów),
6. Wynik, jaki uzyskuje spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości powstaje jako suma wyników z poszczególnych nieruchomości, i w takim samym układzie jest prezentowany w „rachunku zysków i strat” jako „zmiana stanu produktów”.

Wynik ten nie jest elementem składowym wyniku finansowego spółdzielni i rozlicza się go zgodnie z art.6 ust.1 usm, jako:

 - 1) nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, w aktywach bilansu, jako koszty zwiększające koszty roku następnego, w wielkości wynikającej z zapisów konta „rozliczenia międzyokresowe ujemnego wyniku nieruchomości”,

lub

 - 2) nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w pasywach bilansu jako przychody zwiększające przychody roku następnego w wielkości wynikającej z konta „rozliczenia międzyokresowe przychodów”.

§ 6.

Wynik z gospodarki mediami

1. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu zużycia:
 - 1) energii cieplnej (c.o. i c.w.u.),
 - 2) zużycie zimnej wody,
 - 3) zużycie gazu,
 - 4) zużycie energii elektrycznej w częściach wspólnych.
2. Wynik na mediach podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali mieszkalnych – odbiorcami mediów, na koniec okresu rozliczeniowego, który nie może być dłuższy niż jeden rok obrotowy i wynosić „0”.
3. Różnice powstałe pomiędzy pobranymi zaliczkami a rzeczywistymi kosztami zużycia energii cieplnej i wody podlegają zwrotowi lub dopłacie, w zależności od tego czy wykazują nadwyżkę opłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami (zwrot), czy nadwyżkę kosztów nad opłatami zaliczkowymi (dopłata). Sposób indywidualnego rozliczenia zużycia mediów określa „Regulamin rozliczania i wnoszenia zaliczek za dostawę mediów i usług”.
4. Ewidencję rozliczeń z tytułu zużycia mediów odbywa się poprzez odpowiednie zespoły kont określone w założowym Planie Kont.



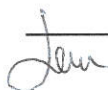
5. Niniejsze zasady ustalania i rozliczania wyniku finansowego dotyczą także lokali użytkowych, które posiadają spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub odrębną własność.

§ 7.

Wynik pozostałej działalności gospodarczej

– wynik nieobjęty zwolnieniem z opodatkowania na podstawie art.17 ust.1 pkt. 44 uopdop

1. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej jest różnicą pomiędzy przychodami i kosztami z tej działalności.
2. W grupie przychodów z pozostałej działalności gospodarczej rozróżniamy:
 - 1) Przychody z mienia spółdzielni z tytułu:
 - a) najmu lokali użytkowych, podlegających amortyzacji, wraz z przynależną działką lub prawem
 - b) użytkowania gruntu,
 - c) dzierżawy gruntu nie objętych spółdzielczymi prawami majątkowymi,
 - d) udostępnieniu ścian budynków i ogrodzeń oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków
 - e) stanowiących mienie spółdzielni),
 - f) udostępnienie tablic ogłoszeń w budynkach Spółdzielni dla potrzeb reklam,
 - g) inne (dotyczące mienia spółdzielni).
 - 2) Pozostałe przychody z tytułu:
 - a) usług zarządzania (administrowania) na zlecenie obcych właścicieli budynków,
 - b) sprzedaży usług remontowych, konserwacyjnych, transportowych, itp.,
 - c) sprzedaży materiałów,
 - d) budowy mieszkań w celu sprzedaży,
 - e) świadczonych usług na rzecz członków, właścicieli i najemców,
 - f) inne.
3. Otrzymane przychody z pozostałej działalności Spółdzielni, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającemu opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.
4. Na wynik z pozostałej działalności gospodarczej składają się również:
 - 1) **wynik z działalności operacyjnej** – wynik nie podlegający zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art.17 ust.1 pkt.44 uopdop.
 - a) W oparciu o treść art.3 ust.1 pkt.32 uor, pozostałe koszty i przychody operacyjne rozumie się jako koszty i przychody pośrednio związane z działalnością operacyjną Spółdzielni. Stanowią je w szczególności koszty i przychody związane:
 - z działalnością socjalną
 - ze zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych, a także z utrzymaniem i zbyciem nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych, zaliczanych do inwestycji,
 - z odpisaniem należności i zobowiązań przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych z wyjątkiem należności i zobowiązań o charakterze publicznoprawnym, nieobciążających kosztów,
 - z utworzeniem i rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi,
 - z odpisami aktualizacyjnymi wartość aktywów i ich korektami, z wyjątkiem odpisów obciążających koszty wytworzenia sprzedanych produktów lub sprzedanych towarów, koszty sprzedaży lub koszty finansowe,
 - z odszkodowaniami, karami, grzywnami,
 - z przekazaniem lub otrzymaniem nieodpłatnie, w tym w drodze darowizny aktywów, w tym także środków pieniężnych na inne cele niż nabycie lub wytworzenie środków trwałych, środków trwałych w budowie albo wartości niematerialnych i prawnych.
 - b) Do pozostałych kosztów operacyjnych Spółdzielnia zalicza między innymi:
 - koszty sądowe,
 - odszkodowania wypłacone, kary (w oparciu o wyroki sądowe),
 - zaniechane inwestycje,
 - aktualizację należności (rezerwy),
 - wartość nie umorzona środków trwałych przy sprzedaży, likwidacji, itp.,
 - darowizny (podarowane środki pieniężne, nieodpłatne usługi, nieodpłatnie przekazane środki trwałe, materiały itp.).
 - c) Do pozostałych przychodów operacyjnych spółdzielni zalicza się między innymi:
 - zwrot kosztów sądowych,
 - odszkodowania otrzymane,
 - sprzedaż środków trwałych,



- otrzymane darowizny,
- sprzedaż złomu,
- inne przychody osiągane sporadycznie (kilkudniowa dzierżawa gruntu, itp.)

Wynik pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych, stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni.

2) wynik z operacji finansowych – *wynik nie podlegający zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art.17 ust.1 pkt.44 uopdop.*

- a) W oparciu o treść art.42 ust.3 uor. wynik operacji finansowych stanowi różnicę między przychodami finansowymi a kosztami finansowymi. W wyniku finansowym wykazuje się wszystkie odsetki i prowizje należne oraz zrealizowane na dzień bilansowy, w tym także odsetki od lokat środków pieniężnych na rachunkach bankowych. Są to także odsetki należne lub już otrzymane z tytułu zwłoki w zapłacie, z wyjątkiem tych, które wynikają z rozrachunków z tytułu środków trwałych w budowie – za czas trwania budowy. Różnice kursowe wykazuje się po ich skompensowaniu (ujemne z dodatnimi), czyli nadwyżkę dodatnich nad ujemnymi lub ujemnych nad dodatnimi.
- b) Przychody finansowe w Spółdzielni stanowią w szczególności:
 - odsetki za nieterminowe wniesienie opłat (lokalne mieszkalne i użytkowe),
 - odsetki bankowe (oprocentowanie rachunku bankowego),
 - oprocentowanie lokat terminowych,
 - oprocentowanie pożyczek,
 - inne wg art.43 uor.
- c) Koszty finansowe spółdzielni stanowią w szczególności:
 - odsetki za nieterminowe zapłaty dostawcom usług,
 - odsetki budżetowe,
 - odsetki bankowe (od kredytów),
 - inne wg art.42 ust.3 uor.
- d) Wynik operacji finansowych stanowi element składowy wyniku finansowego spółdzielni.

§ 8.

Wynik ze zdarzeń nadzwyczajnych

– *wynik niepodlegający zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art.17 ust.1 pkt.44 uopdop*

1. W oparciu o treść art.3 ust.1 pkt.33 uor straty i zyski nadzwyczajne powstają na skutek zdarzeń trudnych do przewidzenia, poza działalnością operacyjną jednostki i niezwiązane z ogólnym ryzykiem jej prowadzenia.
2. Wynik strat i zysków nadzwyczajnych stanowi element składowy wyniku finansowego spółdzielni.

§ 9.

Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego

Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni oraz dokonuje podziału wyniku finansowego. Wynik ten dotyczy tylko członków Spółdzielni i może być podzielony zgodnie z art. 5 ust. 2 usm (zasilenie funduszu remontowego, jako kosztu eksploatacji i utrzymania nieruchomości, na prowadzenie eksploatacji i utrzymania nieruchomości) oraz z zapisem w statucie – na zasilenie funduszu zasobowego itp.

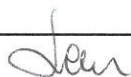
ROZDZIAŁ 3.

FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI

§ 10.

Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni lub mienie jej członków

1. Spółdzielnia jest zarządcą nieruchomości, których jest właścicielem lub współwłaścicielem,
2. Swoje zadanie określone w art.1 ust.3 usm Spółdzielnia realizuje poprzez:
 - 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, gaz, kanalizacja, wywóz nieczystości, domofon),
 - 5) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
3. Koszty tej działalności Spółdzielnia finansuje środkami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w częściach przypadających na lokale danej nieruchomości, według zasad zawartych w treści art. 4 ust. 1, 1¹, 2 i 4 usm. Zasady te dotyczą także najemców lokali mieszkalnych, oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego (jeżeli opłaty ponoszone są w wysokości kosztów).



4. Składnikiem opłaty eksploatacyjnej jest również „odpis na fundusz remontowy”, który Spółdzielnia tworzy oraz obciąża użytkowników lokali, na podstawie art. 6 ust. 3 u.s.m. Koszty remontów ponoszone na poszczególne nieruchomości, pokrywane są środkami funduszu remontowego.
5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat wg ust. 1-4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Wynik ten jest zwolniony z opodatkowania (art. 7 ust. 1 pkt. 44 u.o.p.d.p.) i nie jest elementem składowym wyniku finansowego spółdzielni.

§ 11.

Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, lub lokali o innym przeznaczeniu, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych

1. Zgodnie z art. 18 ust. 1 i 2 u.s.m., koszty zadania inwestycyjnego ponoszą członkowie spółdzielni, w częściach przypadających na ich lokale przez wniesienie wkładu budowlanego.
2. Członek wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadającej na jego lokal.
3. Jeżeli część wkładu została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.
4. Zasady i tryb wnoszenia wkładów budowlanych określa umowa o budowę lokalu zawarta z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz statut spółdzielni.

§ 12.

Zarządzanie nieruchomościami niestanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tych nieruchomości

1. Działalność ta prowadzona jest na podstawie umowy o administrowanie (zarządzanie) nieruchomością, zawarte z właścicielem tej nieruchomości (np. wspólnotą mieszkaniową).
2. Wszelkie koszty poniesione na tą działalność pokryte są przychodami z opłat za świadczone usługi, których wysokość zawarta jest w umowach z odbiorcami usług.
3. Uzyskany wynik jest elementem wyniku finansowego spółdzielni.

§ 13.

Wynajem nieruchomości na własny rachunek

1. Działalność w zakresie wynajmu nieruchomości na własny rachunek oparta jest o zawarte umowy dotyczące:
 - 1) najmu lokali użytkowych, podlegających amortyzacji, wraz z przynależną działką lub prawem użytkowania gruntu,
 - 2) dzierżawy gruntów nie objętych spółdzielczymi prawami majątkowymi,
 - 3) najmu wolnych pomieszczeń w budynkach administracji osiedlowej,
 - 4) udostępnienia ścian budynków i ogrodzenia oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących mienie Spółdzielni),
 - 5) innych umów, związanych z mieniem Spółdzielni.
2. Koszt działalności wynajmu nieruchomości na własny rachunek, pokrywane są przychodami z opłat, których wysokość określona jest w umowach zawartych z kontrahentami.
3. Uzyskany wynik jest elementem wyniku finansowego Spółdzielni.

§ 14.

Działalność inwestycyjna

1. Działalność inwestycyjna spółdzielni finansowana jest w oparciu o art. 18 u.s.m. w części dotyczącej budowy lokali mieszkalnych, poprzez wniesienie wkładów budowlanych lub uzupełniona zaciągniętym na ten cel kredytem.
2. Budowa lokali użytkowych finansowana jest zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia – kredytem bankowym lub funduszem zasobowym (wolne środki).

§ 15.

Fundusze Spółdzielni Mieszkaniowej

1. **Funduszami własnymi** tworzonymi w Spółdzielni są:
 - 1) fundusz udziałowy,
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych.

2. Fundusze własne Spółdzielni stanowią własność członków spółdzielni i osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali i odrębna własność (podlegają zwrotowi członkom przy wystąpieniu ze spółdzielni wg obowiązujących przepisów usm).
3. Fundusze własne Spółdzielni wykazywane są w bilansie sumą zbiorczą w pozycji A.I. Kapitał (fundusz) podstawowy.
4. **Funduszami zapasowymi** tworzonymi w Spółdzielni jest fundusz zasobowy.
5. Fundusze zapasowe Spółdzielni wykazywane są w bilansie sumą zbiorczą w pozycji A.IV Kapitał (fundusz) zapasowy.

§ 16.

Fundusz udziałowy

1. Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków Spółdzielni. Zasady tworzenia i wykorzystania funduszu udziałowego określa statut Spółdzielni. Wysokość udziału uchwała Walne Zgromadzenie.
2. Fundusz udziałowy służy do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni.
3. Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:
 - 1) zwrotu udziałów członkowskich,
 - 2) przeznaczenia funduszu na pokrycie straty bilansowej, w części przekraczającej fundusz zasobowy.

§ 17.

Fundusz wkładów mieszkaniowych

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych finansuje część kosztów budowy lokalu zgodnie z art.10 ust.1 i 2 usm.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych Spółdzielnia tworzy:
 - 1) z wpłat wkładów mieszkaniowych przez członków spółdzielni,
 - 2) z należnych, lecz niewniesionych przez członków spółdzielni wkładów mieszkaniowych z tytułu spłaty kredytu zaciągniętego na budowę lokalu, zgodnie z art.36 ust.1 i 2 uor.

§ 18.

Fundusz wkładów budowlanych

1. Fundusz wkładów budowlanych finansuje w całości koszty budowy lokalu zgodnie z art.18 ust.1 i 2 usm.
2. Fundusz wkładów budowlanych Spółdzielnia tworzy:
 - 1) z wpłat wkładów budowlanych przez członków spółdzielni,
 - 2) z należnych, lecz niewniesionych przez członków spółdzielni wkładów budowlanych z tyt. spłaty kredytu zaciągniętego na budowę lokalu, zgodnie z art.36 ust.1 i 2 uor.

§ 19.

Fundusz zasobowy

1. Fundusz zasobowy tworzy się z następujących tytułów:
 - 1) wpisowe – wniesione przez członków w wysokości określonej w statucie;
 - 2) ujawnienie prawa wieczystego użytkowania gruntów,
 - 3) aktualizacja wyceny środków trwałych służących do całokształtu działalności Spółdzielni,
 - 4) nadwyżka bilansowana podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania Finansowego.
2. Środki funduszu zasobowego pochodzące z wpłat wpisowego i nadwyżki bilansowej służą do finansowania bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni oraz na pokrycie straty bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Fundusz zasobowy pomniejsza się o:
 - 1) równowartość umorzenia środków trwałych niepodlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
 - 2) straty bilansowe Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 20.

Fundusz zasobów mieszkaniowych

1. Fundusz zasobów mieszkaniowych finansuje budynki mieszkalne wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, wybudowane z udziałem środków publicznych, w stosunku, do których ma zastosowanie zapis art.10 ust.2 usm.
2. Fundusz zasobów mieszkaniowych finansuje budynki mieszkalne wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przekazane Spółdzielni nieodpłatnie na mocy ustawy o przekazaniu zakładowych budynków mieszkalnych



przez przedsiębiorstwa państwowe i ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi skarbu państwa.

ROZDZIAŁ 4.
KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI
- ZASADY ROZLICZANIA OBOWIĄZUJĄCE CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI, WŁAŚCICIELI I NAJEMCÓW LOKALI

§ 21.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości tworzących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe oraz własność wspólną, ponoszone są na:
 - 1) budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami, w szczególności takimi jak; piwnice, komórki, garaże, klatki schodowe, itp.,
 - 2) pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związanych z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych,
 - 3) urządzenia i uzbrojenia terenów, na których znajdują się ww. budynki, w szczególności; zbiorniki – doły gnilne, szamba, rurociągi i przewody sieci wodociągowo kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, sieci elektroenergetycznych i telefonicznych, drogi osiedlowe, ulice, chodniki, ogrodzenia, innych budowli mających wpływ na prawidłowe funkcjonowanie budynków mieszkalnych.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:
 - 1) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
 - 2) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania,
 - 3) koszty eksploatacji i utrzymania ogólnego mienia spółdzielni,
 - 4) koszty odpisu na fundusz remontowy,
 - 5) koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
3. Ewidencję i rozliczenie kosztów eksploatacji oraz opłat na ich pokrycie, Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości

§ 22.

Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości

1. Częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.
2. Do części wspólnej nieruchomości zaliczamy w szczególności: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia i urządzenia węzła cieplnego i wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach, pomieszczenia techniczne (wymyennikownie itp.), zadaszenia, rynny, okna w klatkach schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości, grunty wokół budynku przynależne do nieruchomości.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości bez względu na to, czy dokonano wyodrębnienia lokalu, czy wyodrębnienie w danej nieruchomości nie wystąpiło.
4. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.
5. Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości składają się w szczególności:
 - 1) odśnieżanie nieruchomości,
 - 2) utrzymanie zieleni,
 - 3) konserwacja, drobne naprawy i przeglądy techniczne,
 - 4) utrzymanie czystości w budynkach i terenach przyległych,
 - 5) ubezpieczenie majątku,
 - 6) koszty ogólne i zarządu spółdzielni,
 - 7) podatek od nieruchomości (nie obejmuje właścicieli lokali wyniesionych z majątku spółdzielni),
 - 8) wieczyste użytkowanie gruntu (nie obejmuje właścicieli lokali wyniesionych z majątku spółdzielni),
 - 9) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości.
6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozliczane są:
 - 1) W danej nieruchomości na lokale stanowiące własność Spółdzielni i lokale stanowiące własność innych właścicieli – proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej,

- 2) Wyodrębnione w sposób określony w punkcie 1) koszty dotyczące lokali stanowiących własność Spółdzielni, rozliczane są na poszczególne lokale (zajmowane na zasadach spółdzielczych praw do lokalu i najmu) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.
7. Jeżeli w dokumencie wyodrębnienia lokali, pomieszczenia przynależne (piwnice i inne) stanowią część wspólną nieruchomości mimo tego, że są przynależne do poszczególnych lokali, rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości odbywa się proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych dla wszystkich użytkowników.

§ 23.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania

1. Jako nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danym rejonie, traktuje się grunty Spółdzielni stanowiące odrębną nieruchomość, z wyłączeniem terenu wyodrębnionego pod garaże Spółdzielni oraz budynki, budowle, urządzenia, elementy małej architektury służące mieszkańcom danego osiedla. Są to w szczególności:
 - 1) chodniki, ciągi pieszo jezdne,
 - 2) ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
 - 3) oświetlenie tych terenów i ulic,
 - 4) mała architektura i tereny zielone,
 - 5) infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków.
2. Do kosztów eksploatacji mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania zalicza się w szczególności:
 - 1) Koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania w tym:
 - a) utrzymanie czystości i konserwacji zieleni,
 - b) drobne naprawy, remonty i przeglądy techniczne,
 - c) energia elektryczna,
 - 2) Podatek od nieruchomości,
 - 3) Opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - 4) Inne koszty poniesione na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, rozlicza się na poszczególne nieruchomości, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych danej nieruchomości.
4. Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przypadające na daną nieruchomość, odbywa się analogicznie jak przy rozliczeniu kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości.

§ 24.

Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie ogólne Spółdzielni (art. 40 usm)

1. Mienie ogólne stanowią nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność Spółdzielni i nieprzeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję, do wyodrębnienia, jak też niestanowiące mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania.
2. Są to w szczególności: budynki administracji, magazyny, warsztaty, nieruchomości niezabudowane, pozostałe.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego Spółdzielni są takie same jak koszty utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni.
4. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego są ewidencjonowane i rozliczane ogólnie dla całego zasobu lokalowego Spółdzielni.

§ 25.

Koszty odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych Spółdzielni

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z zapisem art.6 ust.3 usm. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości, w myśl art.6 ust.1 uor – według zasady memoriału.
3. Spółdzielnia tworzy odpis na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości, w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej, która zatwierdza wysokość odpisu na podstawie oszacowanych potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości w rocznym planie gospodarczo – finansowym Spółdzielni.



ROZDZIAŁ 5. ROZLICZENIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI MEDIÓW POSZCZEGÓLNYCH LOKALI ORAZ SPOSÓB USTALANIA OPŁAT

§ 26.

Regulamin rozliczania i wnoszenia zaliczek za dostawy mediów i usług

Rozliczenie kosztów eksploatacji mediów poszczególnych lokali oraz sposób ustalania opłat określa Regulamin rozliczania i wnoszenia zaliczek za dostawy mediów i usług.

ROZDZIAŁ 6. ZASADY USTALANIA OPŁAT NA POKRYCIE KOSZTÓW EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA

§ 27.

Pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

1. Pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości odbywa się poprzez:
 - 1) wnoszenie opłat przez wszystkich użytkowników lokali,
 - 2) uzyskane pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
 - 3) osiągnięty wynik finansowy (nadwyżka przychodów nad kosztami) z własnej działalności gospodarczej (dotyczy tylko członków spółdzielni), według uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Obowiązki pokrycia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone są w art.4 ust.1¹, 2 i 4 uosm i dotyczą:
 - 1) członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
 - 2) osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
 - 3) członków spółdzielni będących właścicielami lokali,
 - 4) właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni.
3. Obowiązki pokrycia kosztów eksploatacji członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali mieszkalnych i użytkowych, na pokrycie kosztów związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 3) kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
 - 4) remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez składnik opłaty eksploatacyjnej – odpis na fundusz remontowy.
4. Obowiązki pokrywania kosztów eksploatacji osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, na pokrycie kosztów związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
 - 3) remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez składnik opłaty eksploatacyjnej – odpis na fundusz remontowy.
5. Obowiązki pokrywania kosztów eksploatacji członków spółdzielni będących właścicielami lokali, na pokrycie kosztów związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 4) kosztów związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną, prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi,
 - 5) remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez składnik opłaty eksploatacyjnej – odpis na fundusz remontowy.
6. Obowiązki pokrywania kosztów eksploatacji właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni, na pokrycie kosztów związanych z:
 - 1) eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
 - 2) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - 3) eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w określonych budynkach lub osiedlu,
 - 4) remontami spółdzielczych zasobów mieszkaniowych poprzez składnik opłaty eksploatacyjnej – odpis na fundusz remontowy.



7. Obowiązek pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmuje także:
- 1) najemców lokali mieszkalnych,
 - 2) osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.

ROZDZIAŁ 7. TWORZENIE I WYKORZYSTANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO

§ 28.

Zasady tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują własnościowe prawa do lokali (art.6 ust.3 um).
2. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy poszczególnych oznaczonych nieruchomości.
3. Mienie spółdzielni zgodnie z zapisem w art.40 um stanowią:
 - 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami;
 - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art.49 Kodeksu cywilnego;
 - 3) nieruchomości niezabudowane.
4. Remonty lokali użytkowych nie finansowanych wkładami budowlanymi oraz innych obiektów i budynków nie zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, finansowane są bezpośrednio w ciężar kosztów eksploatacji tych nieruchomości.
5. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości uznawany jest:
 - 1) odpisami w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 2) nadwyżką bilansową na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
6. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości finansuje remonty oznaczonych nieruchomości oraz innych nieruchomości, które służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców danej nieruchomości.
7. Fundusz remontowy mienia spółdzielni uznawany jest nadwyżką bilansową na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
8. Fundusz remontowy mienia spółdzielni finansuje remonty majątku Spółdzielni, który nie wchodzi w skład oznaczonych nieruchomości.

§ 29.

Wykorzystanie funduszu remontowego w Spółdzielni

1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów remontu, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym.
2. Remontem jest wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym (art.3 pkt.8 – Prawo budowlane).
3. Spółdzielnia wykonuje planowane remonty, które wymagają akceptacji Rady Nadzorczej oraz nieplanowane remonty, które dotyczą wyłącznie remontów wynikających z przeglądów rocznych i okresowych lub zgłoszonych awarii.
4. Zasoby mieszkaniowe obejmują: budynki, lokale, części wspólne nieruchomości, budowle, urządzenia infrastruktury, obiekty działalności kulturalnej i oświatowej, które zostały sfinansowane funduszami: udziałowym, zasobów mieszkaniowych, wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
5. Części wspólne nieruchomości stanowi grunt oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu. Stanowią je: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, pomieszczenia techniczne, zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna klatek schodowych, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, a także inne sieci i urządzenia usytuowane w obrębie nieruchomości.
6. Mienie wspólne stanowią nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlach: drogi, chodniki, place, parkingi, piaskownice, huśtawki, ławki, pergole śmietnikowe, urządzenia infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem budynków lub osiedli.



7. Mienie ogólne spółdzielni stanowią nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności administracyjnej, kulturalnej i innej, związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

§ 30.

Ewidencja funduszu remontowego nieruchomości

1. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości, w myśl art. 6 ust.1 ustawy o rachunkowości – według zasady memoriału.
2. Wysokość odpisu na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza w oparciu o roczny rzeczowy plan remontu poszczególnych nieruchomości.
3. Uznanie funduszu remontowego odbywa się na podstawie polecenia księgowania „PK”.
4. Obciążenie funduszu remontowego odbywa się na podstawie faktur wykonawców prac remontowych dla nieruchomości, której remont dotyczy.
5. Naliczenie opłaty na fundusz remontowy, który jest odrębnym składnikiem kosztów eksploatacji, ewidencjonuje się, jako „przychody na pokrycie odpisu na fundusz remontowy”, odrębnie dla każdej nieruchomości.

ROZDZIAŁ 8.

PODZIAŁ KOSZTÓW DZIAŁALNOŚCI SPOŁECZNEJ, OŚWIATOWEJ I KULTURALNEJ

§ 31.

Podział kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni

Podział kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej Spółdzielni następuje proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych – dotyczy wyłącznie członków spółdzielni (art.4 ust.5 um).

ROZDZIAŁ 9.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 32.

Czas obowiązywania

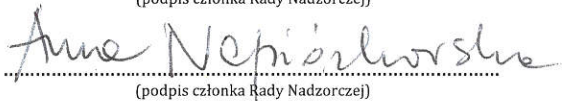
1. Regulamin niniejszy został uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2025 z dnia 25 marca 2025 r. i obowiązuje z dniem podjęcia.
2. Jednocześnie przestaje obowiązywać „Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Redzie” uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 33/2011 z dnia 19 kwietnia 2011 roku.

Reda, 25 marca 2025 r.

Regulamin został odczytany, przyjęty i podpisany przez:



(podpis członka Rady Nadzorczej)



(podpis członka Rady Nadzorczej)



(podpis Przewodniczącego Rady Nadzorczej)



(podpis członka Rady Nadzorczej)

(podpis członka Rady Nadzorczej)