

REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ W OSTRZESZOWIE

Podstawa prawna:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze – tekst jednolity
- Dz. U. z 2024 r. poz. 593 z późniejszymi zmianami,
 - Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych – tekst jednolity
- Dz. U. z 2024 r. poz. 558 z późniejszymi zmianami,
 - Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości – tekst jednolity
- Dz. U. z 2023 r. poz. 120 z późniejszymi zmianami,
 - Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych
- tekst jednolity – Dz. U. z 2025 r. poz. 278 z późniejszymi zmianami,
 - Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali
- tekst jednolity – Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 z późniejszymi zmianami,
 - Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatku i opłatach lokalnych
- tekst jednolity – Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 z późniejszymi zmianami,
 - Ustawa z dnia 1 marca 2024 r. o podatku od towarów i usług
- tekst jednolity – Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 z późniejszymi zmianami,
 - Statut Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej,
 - Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni.

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Regulamin określa zasady gospodarki finansowej Spółdzielni oraz sposób tworzenia i wydatkowania funduszy w Spółdzielni.
2. **Spółdzielnia Mieszkaniowa prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni (art.67 ustawy Prawo spółdzielcze), na podstawie rocznych planów finansowo – gospodarczych opracowanych przez Zarząd i uchwalonych przez Radę Nadzorczą najpóźniej do końca marca danego roku.**
3. Działalność Spółdzielni jest finansowana:
 - funduszami tworzonymi w Spółdzielni,
 - przychodami ze świadczonych usług,
 - innymi środkami finansowymi.

4. **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 zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych wymaga zgody Rady Nadzorczej.**
5. **Okresowo wolne środki finansowe Spółdzielnia może lokować w:**
 - lokatach terminowych oraz po uzgodnieniu z Radą Nadzorczą w innych instrumentach finansowych.
6. **Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów finansowo-gospodarczych określających:**
 - cele i zadania rzeczowe,
 - wielkość nakładów jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
 - źródła finansowania nakładów.**Określenie szczegółowych zasad i trybu opracowania projektów planów oraz uchwalanie tych planów należy do właściwości Rady Nadzorczej.**
7. **Okresem sprawozdawczym/rozliczeniowym Spółdzielni jest rok kalendarzowy.**
8. **Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe i statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Formę i zasady ewidencji operacji gospodarczych określa zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni zakładowy plan kont wraz z zasadami polityki rachunkowości.**
9. **Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni nie podlegają badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo spółdzielcze. Roczne sprawozdanie finansowe wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w jednej części lub w częściach, na którym (których) ma być rozpatrywane.**
10. **Zatwierdzenia rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni oraz sprawozdań finansowych dokonuje Walne zgromadzenie.**
11. **Ustalenie sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycie straty bilansowej określa uchwała Walnego Zgromadzenia.**
12. **Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych przepisami powszechnie obowiązującymi.**
13. **Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się dla poszczególnych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, z określeniem stawek według przepisów powszechnie obowiązujących.**



14. **Środki trwałe należące do grup rodzajowych takich jak budynki, urządzenia techniczne**, zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych, finansowanych funduszem wkładów mieszkaniowych, budowlanych, zasobów mieszkaniowych oraz zasobowym, **podlegają wyłącznie umorzeniu, które pomniejsza odpowiednio fundusze finansujące wartość tych środków trwałych.**
15. **Prawo wieczystego użytkowania gruntów podlega umorzeniu w powiązaniu z Funduszem zasobowym w wysokości 1,5 % rocznie.**
16. Środki trwałe nie zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz wartości niematerialne i prawne, podlegają amortyzacji, której dokonuje się na podstawie planu amortyzacji, określającego stawki i kwoty rocznych odpisów, dla poszczególnych środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych.
17. **Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:**
- **budynki mieszkalne**, lokale w budynkach mieszkalnych,
 - **budynki niemieszkalne** – garaże, kotłownie,
 - **obiekty infrastruktury technicznej** tj. dojazdy, chodniki, parkingi, ogrodzenia, place zabaw, boiska, śmietniki, tarasy, które są funkcyjnie związane z użytkowaniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych,
 - **grunty własne i prawo wieczystego użytkowania.**
18. **Koszty remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych są finansowane środkami funduszu remontowego i rozliczane na poszczególne nieruchomości.**
19. **Środki na inwestycje**, które mają służyć potrzebom własnym Spółdzielni, pochodzą z funduszu zasobowego Spółdzielni i są określone przez Radę Nadzorczą.
20. **Spółdzielnia samodzielnie gospodaruje wielkością środków na wynagrodzenia** (płace podstawowe, dodatki, premie, nagrody, itp.) stosownie do potrzeb swej działalności, w ramach limitów przewidzianych w rocznym planie finansowo-gospodarczym.
Zasady wynagrodzenia określa regulamin wynagrodzeń.
21. **Prawo do pożytków z majątku wspólnego przysługuje każdemu członkowi Spółdzielni.**
22. **Prawo do pożytków z nieruchomości wspólnej przysługuje właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej. Pożytki należne właścicielom lokali w danej nieruchomości przeznacza się na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz utrzymanie tych lokali.**
23. Spółdzielnia może stosować następujące jednostki rozliczenia kosztów i ustalenia opłat:
- * powierzchnia użytkowa lokalu w m²,
 - * ilość osób zamieszkujących w lokalu,
 - * faktyczne zużycie wg urządzeń pomiarowych,
 - * ilość urządzeń pomiarowych,

- * powierzchnia gruntu w m²,
- * udział w nieruchomości wspólnej,
- * ilości pomieszczeń gospodarczych w ustalonej kwocie.
- * miejsce garażowe, postojowe lub udział we współwłasności garażu.

24. Ilość osób ustala się na podstawie złożonego oświadczenia. Pisemne oświadczenie o ilości osób zamieszkujących w danym lokalu ma obowiązek złożyć osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu, a w przypadku braku tytułu prawnego – osoba faktycznie korzystająca z lokalu. Oświadczenie obowiązuje do momentu złożenia kolejnego oświadczenia o zaistniałej zmianie ilości osób, z tym, że Zarząd zastrzega sobie prawo do zweryfikowania zgodności treści oświadczenia ze stanem faktycznym. W przypadku stwierdzenia niezgodności do ustalenia opłat przyjmuje się liczbę ustaloną w wyniku weryfikacji. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu zobowiązane są do niezwłocznego zgłaszania do administracji Spółdzielni zmiany ilości osób zamieszkujących w zajmowanym lokalu do 5 dnia danego miesiąca. Zmiany zgłoszone po 5 dniu danego miesiąca będą podstawą do obciążenia począwszy od następnego miesiąca.

Działalność Spółdzielni

§ 2

25. Zarządzanie nieruchomościami przez Spółdzielnię opiera się na samowystarczalności finansowej.

26. **Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:**

- a) **eksploatacji i utrzymania nieruchomości** - (gospodarka zasobami mieszkaniowymi),
- b) **inwestycji mieszkaniowych,**
- c) **eksploatacji i wynajmu lokali użytkowych, garaży miejsc garażowych,**
- d) **pozostałej innej działalności gospodarczej.**

Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości

27. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości jest finansowana głównie z opłat wnoszonych przez osoby posiadające tytuł prawny do lokalu i obejmuje w szczególności:

- a) zaliczki ustalone na pokrycie kosztów poszczególnych lokali (tzw. media) obejmujące:
 - zaliczkę na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania,
 - zaliczkę na pokrycie kosztów zużycia zimnej wody,
 - zaliczkę na pokrycie kosztów podgrzania wody.
- b) opłatę na pokrycie kosztu podatku od nieruchomości lokalu niewyodrębnionego,
- c) opłatę na pokrycie kosztów funduszu remontowego,
- d) opłatę na pokrycie kosztów wywozu nieczystości,
- e) opłatę na pokrycie kosztów abonamentów za wodę i odprowadzenie ścieków komunalnych,
- f) opłatę za wodę opadową (deszczówka),

- g) opłatę za liczniki wody,
- h) opłatę za zakup kotłów grzewczych,
- i) opłatę na pokrycie kosztów wysyłki korespondencji do mieszkańców, którzy podali adresy do korespondencji,
- j) opłatę na pokrycie kosztów legalizacji urządzeń,
- k) opłatę na pokrycie pozostałych kosztów eksploatacji i utrzymania lokali, nieruchomości wspólnej oraz mienia Spółdzielni, finansującą:

A) koszty drobnych remontów i bieżącej konserwacji nieruchomości wspólnej tj.

- **koszty remontów bieżących i konserwacji wykonanych siłami własnymi** (własna grupa konserwatorska), w tym w szczególności:
 - fundusz wynagrodzeń z narzutami,
 - świadczenia i inne koszty związane z wymogami kodeksu pracy i BHP,
 - szkolenia,
 - materiały zużyte do konserwacji i bieżących napraw,
 - narzędzia pracy niezbędne do konserwacji i bieżących napraw,
- **koszty remontów bieżących i konserwacji wykonanych siłami przez firmy zewnętrzne**, w tym szczególności:
 - usługi konserwacji i przeglądów obligatoryjnych instalacji elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, wentylacji, oddymiania,
 - bieżące naprawy,
 - usuwanie skutków awarii,
 - naprawa i konserwacja sprzętu,
 - usługi kominiarskie.

B) koszty energii elektrycznej w ciągach komunikacyjnych (klatki schodowe, piwnice, strychy) oraz oświetlenie terenu,

C) koszty utrzymania dróg i chodników (w tym piasek, sól i pozostałe materiały i usługi związane z odśnieżaniem i czyszczeniem dróg i chodników),

D) koszty utrzymania placów zabaw (w tym piasek do piaskownic, i koszty bieżących napraw placów zabaw),

E) koszty utrzymania porządku, czystości i należytego stanu sanitarnego nieruchomości wspólnej (w tym deratyzacja, dezynfekcja, dezynsekcja, środki czystości),

F) ubezpieczenia majątkowe, komunikacyjne, pozostałe,

G) podatki i opłaty publicznoprawne,

H) opłata za użytkowanie wieczyste gruntów,

I) ekspertyzy, przeglądy i badania techniczne,

J) koszty utrzymania terenów zielonych (w tym sadzonki, nasiona, materiały do pielęgnacji terenów, utrzymanie kosiarek, pił i innych urządzeń do pielęgnacji zieleni),

J) koszty wody zużytej do podlewania ogródków, zieleni,

K) koszty wydruku książeczek opłat,

L) pozostałe koszty związane z utrzymaniem lokali, nieruchomości wspólnej oraz mienia Spółdzielni,

M) koszty ogólne zarządu tj. w szczególności koszty utrzymania komórek funkcjonalnych zarządu Spółdzielni, w tym:

* **koszty zatrudnienia pracowników administracyjnych i Zarządu,**

* **koszty Rady Nadzorczej,**

** koszty organizacji Walnego Zgromadzenia,*

** koszty utrzymania budynku administracyjnego, w tym w szczególności:*

- koszty energii elektrycznej,
- koszty centralnego ogrzewania,
- koszty zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków,
- koszty zakupu gazu,
- koszty podatku od nieruchomości,
- koszty wywozu nieczystości,
- przeglądy techniczne,
- naprawy i remonty bieżące budynku administracyjnego,

** pozostałe koszty związane z funkcjonowaniem administracji, w tym szczególności:*

- materiały biurowe,
- usługi telefoniczne,
- środki trwałe, wyposażenie i narzędzia pracy,
- usługi informatyczne, prawne, opinie i ekspertyzy,
- usługi bankowe, opłaty pocztowe,
- koszty utrzymania samochodu służbowego,
- środki czystości,
- ogłoszenia prasowe,
- składki członkowskie do RZRSM,
- koszty lustracji okresowej,
- koszty zakupu licencji i oprogramowania wraz z aktualizacją.

❖ Koszty ogólne zarządu przypisane są do eksploatacji utrzymania nieruchomości, w części, w jakiej pozostaje przychód z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, do całości przychodów w jakiej pozostaje przychód z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, do całości przychodów uzyskanych przez Spółdzielnię (art. 15 ust. 2 ustawy o podatku od osób prawnych).

28. Wysokość oraz jednostkę rozliczeniową opłaty za odpady komunalne ustala Rada Miejska w Ostrzeszowie oraz Rada Miejska w Mikstacie w formie uchwały. Wysokość naliczonych opłat dla mieszkań w zasobach Spółdzielni staje się jednocześnie kosztem za gospodarowanie odpadami w poszczególnych nieruchomościach.

a) w sytuacji gdy Miasto nałoży na Spółdzielnię wyższą opłatę, niż wynika to ze złożonej deklaracji wobec nie wywiązania się przez mieszkańców danej nieruchomości z zadeklarowanych zasad selektywnego gospodarowania odpadami, koszty z tym związane odniesione zostają w koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości,

b) w sytuacji kiedy pozostawione zostaną wielkogabarytowe odpady przy boksie śmietnikowym bądź na terenie danej nieruchomości lub na terenie stanowiącym mienie wspólne Spółdzielni i zostanie ustalona osoba, która to uczyniła, wówczas Spółdzielnia ma prawo obciążenia wskazanej osoby kosztami wywózki wystawionych odpadów poprzez wystawienie odrębnej faktury VAT, niezależnie od naliczonej miesięcznej opłaty z tytułu wywozu nieczystości,

c) w przypadku, kiedy nie uda się bezspornie ustalić osoby odpowiedzialnej za pozostawienie wielkogabarytowych odpadów, wówczas koszty usunięcia pozostawionych odpadów,

w zależności od miejsca ich położenia, obciążają koszty danej nieruchomości lub koszty eksploatacji i utrzymania terenów stanowiących mienie wspólne Spółdzielni.

29. Działalność eksploatacji i utrzymania nieruchomości prowadzona przez Spółdzielnię jest rozliczana według kosztów rzeczywiście poniesionych.

30. **Ewidencja kosztów eksploatacji oraz opłat na ich pokrycie Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości.**

31. **W przypadku gdy przyporządkowanie kosztów do konkretnej nieruchomości nie jest możliwe ponieważ dotyczą one danego osiedla, kilku nieruchomości bądź całych zasobów, przyporządkowuje się je proporcjonalnie do powierzchni lokali wchodzących w skład tych nieruchomości, osiedla bądź całych zasobów.**

32. Decyzję o wyborze jednostki rozliczeniowej tych kosztów i w jakim obrębie będą one rozliczane podejmuje Zarząd Spółdzielni.

33. Odpis na fundusz remontowy zalicza się do kosztów eksploatacji nieruchomości.

34. Opłaty wnoszone przez użytkowników lokali mogą być niższe od kosztów poniesionych przez Spółdzielnię, jeżeli Spółdzielnia uzyska dofinansowanie, dotację lub zapewni inne środki na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

35. **Wymiar opłat za używanie lokali oraz rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości 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 może być dokonana korekta planu rzeczowo - finansowego oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

Inwestycje mieszkaniowe

36. Przez inwestycje mieszkaniowe należy rozumieć budowę lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz infrastruktury towarzyszącej.

37. Działalność inwestycyjna Spółdzielni finansowana jest w części dotyczącej budowy lokali mieszkalnych poprzez wniesienie wkładów budowlanych przez przyszłych użytkowników lokali, z którymi Spółdzielnia zawarła umowy o budowę lokali lub uzupełniana jest na ten cel kredytem.

38. Jeśli część wkładu zostanie sfinansowana zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na pokrycie kosztów budowy, przyszły użytkownik lokalu zobowiązany jest do spłaty całości kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na lokal.

39. Zaangażowanie środków własnych Spółdzielni w finansowanie inwestycji mieszkaniowych może nastąpić jedynie na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

Eksplotacja i wynajem lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych

40. Najemcy lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych i dzierżawcy gruntów wnoszą czynsze najmu i dzierżawy w wysokości ustalonej w umowach najmu lub dzierżawy lub w uchwałach Rady Nadzorczej.

41. Użytkownicy lokali użytkowych i garaży własnościowych i stanowiących odrębną własność oraz miejsc postojowych, wnoszą opłaty za użytkowanie lokali ustalone na podstawie kalkulacji kosztów (opłata eksploatacyjna, koszty energii elektrycznej). Wielkość tych opłat jest zróżnicowana w zależności od kosztów obciążających Spółdzielnię z tytułu utrzymania tych lokali.

42. Przychody uzyskane z utrzymania lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych SA obciążane oprócz kosztów bezpośrednio związanych z uzyskaniem tych przychodów, kosztami ogólnymi (zarządu) w części, w jakiej pozostaje przychód uzyskany z tej działalności do całości przychodów uzyskanych przez Spółdzielnię (art.15 ust.2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych) oraz w części kosztów utrzymania własnej grupy konserwatorskiej, kosztów utrzymania zieleni, dróg i chodników w takiej części, w jakiej pozostaje przychód z eksploatacji tych nieruchomości do sumy przychodów osiągniętych z eksploatacji mieszkań, lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych.

43. W przypadku kosztów dotyczących jednocześnie części mieszkalnej i wyodrębnionego lokalu użytkowego w jednej nieruchomości, których nie można dokładnie przydzielić do części mieszkalnej i garażowej przyjmuje się je w takiej proporcji w jakiej powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych razem z powierzchnią pomieszczeń przynależnych.

44. Rozliczanie kosztów zużycia energii w garażach rozlicza się według odczytów z zainstalowanych podliczników poboru prądu i aktualnych kosztów energii.

Inna działalność gospodarcza

45. Inna działalność gospodarcza, to w szczególności:

- a) najem wolnych powierzchni w budynku administracyjnym,
- b) udostępnianie ścian budynków, ogrodzeń i pozostałego mienia Spółdzielni dla potrzeb reklam,
- c) dzierżawa gruntów nieobjętych spółdzielczymi prawami majątkowymi,
- d) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służącej do wspólnego użytku wszystkich współwłaścicieli, a w tym w szczególności:
 - dochody z wynajmu powierzchni.
 - wynajem pomieszczeń wspólnych, dodatkowych piwnic, suszarni i wózkowni,
 - dzierżawa terenów wchodzących w zakres danej nieruchomości,

- e) inna działalność nie należąca do eksploatacji i utrzymania nieruchomości, opodatkowana podatkiem dochodowym od osób prawnych.

USTALENIE I ROZLICZENIE WYNIKU FINANSOWEGO

46. Spółdzielnia na podstawie prowadzonej ewidencji księgowej i dokonanych operacji w zakresie kosztów i przychodów ustala na koniec każdego roku obrotowego:

- a) wynik na gospodarce Medami „zerowy”:
- centralne ogrzewanie.
 - podgrzanie wody,
 - zimna woda,
 - ścieki komunalne.
- b) wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – zwolniony podatku dochodowego od osób prawnych,
- c) wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni (służy do ustalenia dochodu do opodatkowania podatkiem od osób prawnych),
- d) wynik na działalności operacyjnej i finansowej Spółdzielni dotyczącej eksploatacji i utrzymania nieruchomości (zwolniony od osób prawnych).

Wynik na gospodarce mediami

47. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu:

- a) centralnego ogrzewania,
- b) zużycia ciepłej wody,
- c) zużycia zimnej wody,
- d) ścieków komunalnych.

48. Wynik z rozliczenia mediów podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali. Różnice powstałe pomiędzy pobranymi zaliczkami, a rzeczywistymi kosztami zużycia mediów podlegają rozliczeniu z osobą posiadającą tytuł prawny do lokalu (w przypadku braku tytułu prawnego – osoba faktycznie korzystająca z lokalu), w zależności od tego, czy wykazują nadwyżkę opłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami (zwrot), czy nadwyżkę kosztów nad opłatami okresu rozliczeniowego wynosi „0” (zero).

49. Z ostatnim dniem okresu rozliczeniowego (roku kalendarzowego) powstała różnica między wnoszonymi opłatami w formie zaliczek, a poniesionymi kosztami przenoszona jest na konto „Rozrachunki z mieszkańcami z tytułu rozliczeń mediów”, gdzie pozostaje do czasu rozliczenia z osobą posiadającą tytuł prawny do lokalu i ostatecznie wynik na gospodarce mediami na ostatni dzień okresu rozliczeniowego wynosi „0”(zero).

50. Rozliczenie z mieszkańcami (zwrot lub dopłata) różnic powstałych z porównania kosztów i zaliczek dokonywane jest w terminie do trzech miesięcy po zakończeniu roku kalendarzowego.

4

51. W uzasadnionych jednostkowych przypadkach Zarząd może dokonać indywidualnego rozliczenia kosztów na dany lokal.

52. Ustalenie w wyniku rozliczenia:

A) Nadpłaty

- a) w przypadku braku zadłużenia wobec Spółdzielni podlegają:
 - zaliczeniu w poczet bieżących opłat eksploatacyjnych,
 - wypłacie w kasie Spółdzielni na wniosek osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu,
 - przekazaniu na wskazane konto bankowe (po potrąceniu prowizji bankowej za przelew) – na pisemny wniosek osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu – w terminie 14 dni od daty wpływu wniosku do spółdzielni,
- b) w przypadku istnienia zadłużenia wobec Spółdzielni:
 - nadpłata równa lub niższa od zadłużenia nie podlega zwrotowi, lecz zostaje zaliczona na poczet zaległości (od najdawniejszej począwszy),
 - w przypadku nadpłaty wyższej od zadłużenia różnica podlega zwrotowi według zasad opisanych w pkt. „a”.

B) Niedopłaty

- a) należy uregulować w terminie podanym na dokumencie rozliczeniowym,
- b) w uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółdzielni na pisemną prośbę zainteresowanego może kwotę niedopłaty rozłożyć na raty,
- c) od zaległości i nieterminowych zapłat naliczane są odsetki.

53. Zasady rozliczania kosztów i przedpłat centralnego ogrzewania, podgrzania ciepłej wody, zimnej wody i ścieków komunalnych określają szczegółowo odrębne regulaminy.

Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości

54. Wynik z eksploatacji utrzymania nieruchomości stanowi różnicę pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat na pokrycie tych kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych przychodów zwolnionych z opodatkowania według ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych – uzyskanych z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, która to różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.

55. Wynik ten nie jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni i rozlicza się go poprzez konto „Rozliczenia międzyokresowe”.

56. Kwotę wynikającą z saldem konta „Rozliczenia międzyokresowe” należy uwzględnić w planie finansowo - gospodarczym Spółdzielni na następny rok, w celu określenia wysokości opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji.

Wynik z pozostałej działalności Spółdzielni

57. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni jest różnicą pomiędzy przychodami i kosztami z tej działalności. Otrzymane przychody pomniejszone o koszty stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni i są elementem składowym wyniku finansowego, podlegającego opodatkowaniu podatkiem od osób prawnych.

58. W grupie przychodów Spółdzielni z pozostałej działalności gospodarczej wyróżnia się w szczególności:

- a) gospodarkę lokalami użytkowymi i garażami,
- b) pozostałe przychody opodatkowane podatkiem dochodowym od osób prawnych, to między innymi:
 - najem wolnych powierzchni w budynku administracyjnym,
 - udostępnianie ścian budynków, ogrodzeń i pozostałego mienia Spółdzielni dla potrzeb reklam,
 - dzierżawa gruntów nieobjętych spółdzielczymi prawami majątkowymi,
 - otrzymane darowizny na rzecz Spółdzielni,
 - inna działalność nie należąca do eksploatacji i utrzymania nieruchomości, opodatkowana podatkiem od osób prawnych.

O przeznaczeniu dochodu netto (po opodatkowaniu) osiągniętego z działalności ujętych w punkcie b) i podpunktach decyduje Walne Zgromadzenie w formie uchwały.

- c) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służącej do wspólnego użytku wszystkich współwłaścicieli, to w szczególności przychody z tytułu:
 - dochody z wynajmu powierzchni pod urządzenia reklamowe i anteny,
 - wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku (np. dodatkowe pomieszczenia, piwnice, suszarnie i wózkownie),
 - dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej,
 - inne, wyżej nie wymienione.

Dochód netto (po opodatkowaniu) z tytułu pożytków zasila w następnym roku fundusz remontowy nieruchomości, na której położone jest źródło dochodu (ewidencjonowanie według miejsc powstania).

59. Na ostateczny wynik pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni wpływają również odpowiednio przypisane do danej działalności przychody i koszty operacyjne, przychody i koszty finansowe.

Wynik z działalności operacyjnej i finansowej Spółdzielni związany z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości

60. Wynik na działalności operacyjnej i finansowej Spółdzielni związanej eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości to różnica pomiędzy przychodami operacyjnymi i finansowymi, a kosztami operacyjnymi i finansowymi nie stanowiących działalności gospodarczej (zwolniony z podatku od osób prawnych).

61. Wynik na tej działalności jest wyłączony z wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (rozliczeń międzyokresowych) i **jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni**, który rozlicza się według zasad ogólnych, wynikających z przepisów ustawy „Prawo Spółdzielcze”, regulujące podział nadwyżki bilansowej i sposób pokrywania straty.

O podziale nadwyżki bilansowej lub sposobie pokrycia straty uzyskanej z tej działalności decyduje Walne Zgromadzenie

Fundusze

§ 3

62. W Spółdzielni występują fundusze:

- udziałowy,
- zasobowy,
- wkładów mieszkaniowych,
- wkładów budowlanych,
- z aktualizacji aktywów i pasywów,
- zmniejszenie funduszy z tytułu umorzenia zasobów mieszkaniowych,
- remontowy,
- specjalny.

Możliwe jest tworzenie nowych funduszy jeśli przewidują to przepisy ustawowe lub Statut Spółdzielni.

63. **Fundusz udziałowy** powstał z wypłat udziałów członkowskich. Fundusz nie będzie zwiększany (wpłaty). Fundusz może być zmniejszany o zwroty udziałów w nominale (dla osób, które wystąpiły z tym roszczeniem). **Dopuszcza się wykorzystanie środków funduszu na pokrycie ewentualnych strat bilansowych Spółdzielni. Fundusz udziałowy jest funduszem zanikającym w Spółdzielni.**

64. Na **fundusz zasobowy** składają się:

- fundusz zasobowy w środkach obrotowych,
- fundusz zasobowy w środkach trwałych.

65. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych powstaje z:
- nadwyżek bilansowych Spółdzielni określonych przez Walne Zgromadzenie w jednej części lub w częściach,
 - kwot waloryzacji środków trwałych zlikwidowanych lub sprzedanych przez Spółdzielnię,
 - równowartości przejętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych – sfinansowanych ze środków własnych Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
 - pozostałych przychodów.
66. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych pomniejsza się o:
- przeniesienie skutków rewaluacji środków trwałych sprzedanych lub zlikwidowanych przez Spółdzielnię,
 - straty bilansowe Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia w jednej części lub w częściach,
 - finansowanie inwestycji w wyniku których powstają urządzenia wspólnego użytku, np. place zabaw,
 - finansowanie modernizacji lokali, budynków i budowli własnych Spółdzielni,
 - inne.
67. Wolne środki funduszu zasobowego w środkach obrotowych wykorzystywane są na zaspokojenie zapotrzebowania Spółdzielni na środki obrotowe.
68. Fundusz zasobowy w środkach trwałych tworzony jest z:
- umorzeń kredytów bankowych,
 - równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych mieszkaniowych, sfinansowanych ze środków własnych Spółdzielni lub otrzymanych nieodpłatnie.
69. Fundusz zasobowy w środkach trwałych pomniejsza się o:
- przeniesienie lokalu własnego w prawo odrębnej własności,
 - umorzenie środków trwałych lokali własnych nie podlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
 - równowartość środków trwałych własnych przekazanych nieodpłatnie.
70. **Fundusz wkładów mieszkaniowych** tworzy się z:
- wpłat gotówkowych wnoszonych przez członków na poczet wkładów mieszkaniowych wymaganych dla ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - należnych lecz nie wniesionych wkładów mieszkaniowych z tytułu spłat ratalnych (kredyty),
 - uzupełnień wkładów z tytułu modernizacji budynku,
 - waloryzacji wkładów,
 - aktualizacji wartości środków trwałych,
 - nakładów rzeczowych lub równowartości pracy zaliczanych członkom na poczet wymaganych wkładów mieszkaniowych.

71. Fundusz wkładów mieszkaniowych zmniejsza się z tytułu:
- zwrotu wkładów mieszkaniowych,
 - przeniesienia lokalu w odrębną własność,
 - aktualizacji wartości środków trwałych,
 - umorzenia wkładów i zwiększenia umorzenia w związku z aktualizacją ich wyceny,
 - zaliczenia wkładu na poczet wymagalnych zobowiązań,
 - przeniesienia wkładu mieszkaniowego na wkład budowlany.
72. **Fundusz wkładów budowlanych** tworzony jest z:
- wpłat gotówkowych wniesionych na poczet wkładów budowlanych wymaganych dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - środki funduszu zasobowego w środkach trwałych, lokali przenoszonych na zasady własnościowego prawa do lokalu,
 - zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego przenoszonego w związku z przekształceniem prawa do lokalu,
 - uzupełnień wkładów z tytułu modernizacji budynku,
 - waloryzacji wkładów budowlanych,
 - aktualizacji wartości środków trwałych,
 - należnych lecz nie wniesionych wkładów budowlanych z tytułu spłat ratalnych (kredyty).
73. **Fundusz wkładów budowlanych** zmniejsza się z tytułu:
- zwrotu wkładów budowlanych,
 - zaliczenia wkładów na poczet wymagalnych zobowiązań,
 - przeniesienia lokali w odrębną własność,
 - umorzenia wkładów i zwiększenia umorzenia w związku z aktualizacją ich wyceny,
 - uznania skutków zmniejszenia wartości lokali w wyniku zmniejszenia ich wartości rynkowej,
 - aktualizacji wartości środków trwałych.
74. **Fundusz z aktualizacji aktywów i pasywów** wynika z:
- różnicy między wartością netto środków trwałych po i przed aktualizacją ich wyceny na podstawie odrębnych przepisów,
 - z dodatniej różnicy między wartością długoterminowych aktywów finansowych i inwestycji w nieruchomości, wycenioną według cen rynkowych.
- Fundusz zmniejsza się z tytułu:
- trwałej utraty wartości środków trwałych w przypadku przeznaczenia do likwidacji, wycofania z używania lub innych przyczyn powodujących utratę wartości środka trwałego części, w jakiej zwiększono uprzednio ich wartość na skutek aktualizacji wyceny,
 - trwałej utraty wartości inwestycji długoterminowych w przypadku, gdy ich wyceny dokonuje się według cen rynkowych,
 - zmniejszeń z tytułu rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
 - waloryzacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych (do 30.07.2007 r.) poprzez rozliczenie środków uzyskanych z rozliczeń z tytułu w/w wkładów,
 - przekazaniem wolnych środków z przekształceń lokatorskiego prawa do lokalu na

- własnościowe prawo do lokalu do 30.07.2007 r.,
- przekazaniem środków uzyskanych w drodze zasiedlenia mieszkań wolnych w sensie prawnym np. odzysk, przetarg zgodnie z decyzją Rady Nadzorczej lub Zarządu Spółdzielni,
 - inne zmniejszenia np. rozliczenie adaptacji pomieszczeń na cele mieszkaniowe – wyksięgowanie z ewidencji środków trwałych lokali na przeniesienie odrębnej własności.

75. **Fundusz zmniejszenie funduszków z tytułu umorzenia zasobów mieszkaniowych** służy do ewidencji zmniejszeń funduszków stanowiących równowartość umorzenia środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych z tytułu:
- przeniesienia prawa lokali na rzesz prawa odrębnej własności,
 - nieodpłatnego przekazania zasobów do innej Spółdzielni,
 - inne wycofania z eksploatacji zasobów mieszkaniowych.
76. **Fundusz remontowy** – zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego **określa Regulamin przyjęty przez Radę Nadzorczą.**
77. **Fundusz specjalny** (remontowy) – zasady tworzenia i wykorzystania funduszu specjalnego (remontowego) **określa Regulamin przyjęty przez Radę Nadzorczą.**
78. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze nie obciążające kosztów jej działania, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej, określającej szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania nimi.

Postanowienia końcowe

§ 4

79. Spółdzielnia może tworzyć rezerwy na zobowiązania zgodnie z art. 35d ustawy o rachunkowości.
- Nie tworzy się rezerw na świadczenia pracownicze.**
- Decyzje o tworzeniu rezerw na zobowiązania podejmuje Zarząd Spółdzielni.**
80. Spółdzielnia dokonuje odpisów aktualizujących wartość należności zgodnie z art. 35b ustawy o rachunkowości, jeśli należności te powstały z tytułu:
- a) umowy najmu lokalu użytkowego,
 - b) umowy o dostawę i usługi,
 - c) należności z tytułu opłat za lokale mieszkalne przewyższające wartość wkładu mieszkaniowego lub budowlanego,
 - d) inne, określone przez Zarząd Spółdzielni.
- Decyzje o tworzeniu odpisów aktualizujących wartość należności podejmuje Zarząd Spółdzielni, uwzględniając rzeczywistą sytuację finansową dłużników i przewidywaną skuteczność postępowania egzekucyjnego.**

81. Decyzje o uznaniu za nieściągalne od poszczególnych dłużników należności Spółdzielni z tytułów o których mowa w § 4 ust. 2, podejmuje Zarząd Spółdzielni i informuje Radę Nadzorczą.

Należności nieściągalne odpisuje się w pozostałe koszty operacyjne.

82. Uznanie za nieściągalne należności Spółdzielni od członków z tytułu związanych ze spółdzielczym prawem do lokalu (wymagany wkład, opłaty za użytkowanie lokalu) stanowi podstawę do zastosowania przez Radę Nadzorczą w stosunku do danego członka sankcji przewidzianych w Statucie Spółdzielni.

Jeśli wskutek zastosowania tych sankcji ustanie spółdzielcze prawo do lokalu skutkuje tym, że należność Spółdzielni powinna być potrącona z kwoty wkładu związanego z lokalem do którego powstało to prawo, a jeśli kwota wkładu (równowartość prawa) jest niższa od należności Spółdzielni, to różnica podlega rozliczeniu w ramach wyniku bilansowego na koniec roku.

§ 5

Regulamin Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko-Własnościowej w Ostrzeszowie został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej w Ostrzeszowie Uchwałą Nr 15/2025 z dnia 23 czerwca 2025 roku i obowiązuje od dnia 01 lipca 2025 roku.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Ewa Baranowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej


N/p Edward Kurosa
Zygmunt Szczepaniak


RADCA PRAWNY
Owidiusz Krymariś