

UCHWAŁA nr⁹ / 2019

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Koninie
podjętej dnia 16 grudnia 2019 roku w sprawie zatwierdzenia „Regulaminu
Gospodarki Finansowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”.

Na podstawie § 108 pkt. 13 Statutu Spółdzielni uchwała się co następuje:

§ 1

Przyjmuje się **„Regulamin Gospodarki Finansowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”** w brzmieniu określonym w załączniku do uchwały.

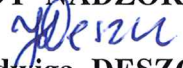
§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Spółdzielni.

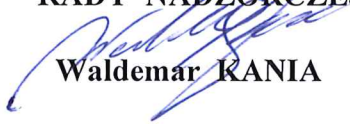
§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ


Jadwiga DESZCZ

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ


Waldemar KANIA

REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ

w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”

Rozdział I. Podstawa prawna

§ 1

Działalność finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” określona jest w :

1. Ustawie z dnia 16 września 1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. N 188 poz. 1848 z późn. zm.),
2. Ustawie z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. N 119 poz. 1116 z późn. zm.),
3. Ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2002 r. N 76 poz. 694 z późn. zm.),
4. Ustawie z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. N 54 poz. 654 z późn. zm.),
5. Ustawie z dnia 04 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (tekst jednolity Dz.U. z 1996 r. N 70 poz. 335 z późn. zm.),
6. Statucie Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” w Koninie – wpisanego do Krajowego Rejestru w dniu 28.10.2008 r. Nr KRS 0000176454.
7. Regulaminach wewnętrznych Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”.

Rozdział II. Postanowienia ogólne.

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.

Działalność Spółdzielni jest finansowana:

- 1) funduszami tworzonymi w Spółdzielni,
 - 2) przychodami ze świadczonych usług,
 - 3) innymi środkami finansowymi.
2. Zakres przedmiotowy działalności Spółdzielni określa Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”.
 3. Bieżąca działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i działalność gospodarczą na podstawie planów gospodarczo – finansowych określających:
 - 1) cele i zadania rzeczowe,
 - 2) wielkości nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
 - 3) źródła finansowania nakładów.

§ 4

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w ustawie o rachunkowości. Spółdzielnia sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Formę i sposób ewidencji księgowej określają przyjęte przez Zarząd Spółdzielni zasady (polityki) prowadzenia rachunkowości w Spółdzielni.
2. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu przez Radę Nadzorczą Spółdzielni poprzez Komisję Rewizyjną.
3. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią Komisji rewizyjnej wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.
4. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni oraz dokonuje podziału nadwyżki bilansowej lub ustala sposób pokrycia straty bilansowej.

Rozdział III. Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni.

§ 5

1. Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni stanowią:
 - 1) wartości niematerialne i prawne,
 - 2) grunty własne,
 - 3) prawa wieczystego użytkowania gruntów,
 - 4) środki trwałe.
2. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych w ustawie o rachunkowości.
3. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się dla poszczególnych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych z określeniem stawek wg obowiązujących przepisów.
4. Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych stanowi plan amortyzacji sporządzony na pierwszy dzień każdego roku obrotowego, określający stawki i kwoty rocznych odpisów poszczególnych środków trwałych.
5. Środki trwałe nie zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz wartości niematerialne i prawne podlegają amortyzacji. Amortyzacja obciąża koszty działalności operacyjnej Spółdzielni.
6. Odpisów amortyzacyjnych w Spółdzielni nie dokonuje się od budynków, lokali, budowli i urządzeń zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych. Umorzenie środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych i prawo wieczystego użytkowania gruntów pomniejsza odpowiednio fundusze finansujące wartość tych środków trwałych:
 - 1) fundusz zasobów mieszkaniowych,
 - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 3) fundusz wkładów budowlanych.

7. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:

- 1) budynki mieszkalne,
- 2) obiekty infrastruktury technicznej: dojazdy, chodniki, ogrodzenia, place zabaw, boiska, parkingi, śmietniki, które są funkcyjnie związane z użytkowaniem budynków mieszkalnych,
- 3) grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntu.

8. Obiekty wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych sfinansowane zostały ze środków zaciągniętych na ten cel kredytów umorzonych i obciążających członków Spółdzielni oraz wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Kredyt umorzony tworzy między innymi fundusz zasobowy w środkach trwałych.

9. Wartość początkowa środków trwałych i dotychczas dokonane odpisy umorzeniowe na podstawie art.31 ustawy o rachunkowości i odrębnych przepisów art. 15 ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych mogą ulegać aktualizacji wyceny.

Wyniki aktualizacji wpływają na fundusze finansujące te środki trwałe tj. zasobowy lub wkładów zasobów mieszkaniowych lub fundusz z aktualizacji wyceny w odniesieniu do środków trwałych nie mieszkaniowych.

Tryb i terminy aktualizacji wyceny środków trwałych określa Minister właściwy do spraw finansów publicznych.

Rozdział IV. Finansowanie remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych.

§ 6

1. Koszty włączonych do obowiązków Spółdzielni remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz obiekty infrastruktury technicznej finansowane są z odpisów na fundusz remontowy oraz innych źródeł zwiększających fundusz remontowy.
2. Remonty środków trwałych nie stanowiących zasobów mieszkaniowych obciążają bezpośrednio koszty działalności bieżącej lub są rozliczane w czasie jako rozliczenia międzyokresowe.

Rozdział V. Tworzenie funduszy zasadniczych i ich wydatkowanie.

§ 7

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

- 1) fundusz udziałowy,
- 2) fundusz zasobowy,
- 3) fundusz wkładów mieszkaniowych,
- 4) fundusz wkładów budowlanych,
- 5) fundusz wkładów zaliczkowych,
- 6) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
- 7) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

2. Fundusz udziałowy, fundusze wkładów mieszkaniowych i wkładów budowlanych oraz wkładów zaliczkowych to fundusze własne członków Spółdzielni i osób nie będących członkami Spółdzielni, które podlegają zwrotowi przy wystąpieniu ze Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami Statutu Spółdzielni i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Fundusze wymienione w p.pkt. 1-5, to fundusze podstawowe Spółdzielni

Fundusz udziałowy

§ 8

1. Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków Spółdzielni do dnia 09 września 2017 r.
Zasady tworzenia funduszu udziałowego określa Statut Spółdzielni.
2. Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:
 - 1) zwrotu udziału byłym członkom w terminie ustalonym w Statucie Spółdzielni,
 - 2) przeznaczeniu funduszu na pokrycie straty bilansowej, w części przekraczającej fundusz zasobowy,
 - 3) przedawnienie udziałów.

Fundusz zasobowy

§ 9

1. Fundusz zasobowy w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe tworzony jest z następujących tytułów:
 - 1) umorzenia kredytów na mieszkania lokatorskie,
 - 2) wartości otrzymanej bonifikaty udzielonej przez Urząd Miasta w związku z przekształceniem praw wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności,
 - 3) wartości prawa wieczystego użytkowania gruntów,
 - 4) aktualizacji wartości środków trwałych według powszechnie obowiązujących przepisów,
 - 5) różnicy między kosztem budowy lokalu, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
2. Fundusz zasobowy w środkach trwałych pomniejsza się o:
 - 1) przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności w części sfinansowanej funduszem zasobowym,
 - 2) zmniejszenie wartości gruntów własnych w związku z przekształceniem na własność odrębną spółdzielczych lokatorskich lub własnościowych praw do lokali.
Wartość gruntu wyliczona wielkością udziału w nieruchomości.
 - 3) umorzenie środków trwałych zasobów mieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe.

§ 10

1. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych tworzony jest z następujących tytułów:
 - 1) wpłat wpisowego przez członków w wysokości określonej w Statucie Spółdzielni,
 - 2) wpłat nominalnej kwoty umorzenia kredytu w przypadku wygaśnięcia praw do lokali lub przeniesienia praw na odrębną własność,
 - 3) równowartości przejętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych sfinansowanych ze środków funduszy Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie,

- 4) przeniesienia skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię,
- 5) nadwyżki bilansowej, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 6) różnicy wartości między wkładami mieszkaniowymi lub budowlanymi, a części wartości wkładów sfinansowanych mieniem Spółdzielni (funduszem zasobowym), w przypadku przeniesienia własności lokali,
- 7) różnicy między wartością przetargową, a wartością rynkową rozliczoną z poprzednim lokatorem w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu,
- 8) różnicy między wartością początkową zdejmowanej z ewidencji księgowej wartości gruntów, a w części sfinansowanej funduszem zasobowym, w przypadku zbycia – sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntów.

2. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych pomniejsza się o :

- 1) przeniesienie skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię,
- 2) stratę bilansową, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni,
- 3) finansowanie inwestycji, w wyniku których powstają budowle, obiekty i urządzenia wspólnego użytku, zagospodarowanie terenów (mała architektura, place zabaw dla dzieci) służące wspólnie członkom Spółdzielni i współwłaścicielom,
- 4) spłat do PKO nominalnej kwoty umorzenia kredytu w przypadku wygaśnięcia praw do lokali lub przeniesienia praw na odrębną własność.

§ 11

1. Środki funduszu zasobowego pochodzące z wpłat wpisowego i nadwyżki bilansowej służą do finansowania bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni.
W przypadku straty bilansowej środki funduszu z wpłat wpisowego służą na pokrycie straty bilansowej Spółdzielni na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Środki własne Spółdzielni wymienione w pkt. 1 przeznacza się na finansowanie kosztów inwestycji wymienionych w § 10 ust.2 pkt.3, które mają służyć potrzebom własnym Spółdzielni,
na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Zaangażowanie środków funduszu zasobowego Spółdzielni w formie udziału (akcji) w innych podmiotach gospodarczych jest możliwe jeśli:
 - 1) przystąpienie Spółdzielni do tego podmiotu jest usankcjonowane uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - 2) kwota zaangażowania określona została uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Fundusz wkładów mieszkaniowych (mieszkania lokatorskie)

§ 12

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z :
 - 1) wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków,
 - 2) wpłacanych wcześniej zaliczek na poczet wkładów mieszkaniowych,
 - 3) waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokali.

2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:

- 1) wypłaty zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokali według wartości nie wyższej niż wartość przetargowa,
- 2) przeniesienia wkładu mieszkaniowego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa lokatorskiego na prawo odrębnej własności lokalu.

Fundusz wkładów budowlanych

§ 13

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z wpłat wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni.
2. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu przeniesienia wkładu budowlanego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa własnościowego na prawo odrębnej własności lokalu.

Fundusz remontowy na remonty zasobów mieszkaniowych

§ 14

1. Obowiązek tworzenia odpisu na fundusz remontowy wynika z art.6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, osób nie będących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego, które zobowiązane są do opłacania odszkodowania zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. W ramach funduszu remontowego tworzony jest dodatkowy odpis na wymianę wodomierzy.
3. Celem tworzenia funduszu na remonty jest zabezpieczenie środków finansowych na pokrycie kosztów remontów, do których jest zobowiązana Spółdzielnia i utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym
4. Koszty remontów lokali użytkowych, nie sfinansowane wkładami budowlanymi oraz innych obiektów i budynków nie zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, finansowane są bezpośrednio w ciężar kosztów eksploatacji tych nieruchomości.
5. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu na remonty prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.
6. Wysokość odpisu na fundusz na remonty uchwała Rada Nadzorcza w oparciu o roczny plan rzeczowo – finansowy remontów poszczególnych nieruchomości.
Wysokość stawek odpisów na fundusz na remonty powinna uwzględniać:
 - 1) faktyczne potrzeby remontowe, które są określone w corocznych planach rzeczowo – finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą, a wynikających z bieżących przeglądów budynków,



- 2) stan środków z roku poprzedniego,
7. Nie dokonuje się odpisów na remonty od lokali użytkowych w najmie. Poniesione koszty remontów tych lokali stanowią koszty eksploatacji i utrzymania na danej nieruchomości.

§ 15

1. Środki funduszu remontowego mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie zaliczonych do obowiązków Spółdzielni remontów zasobów mieszkaniowych.
2. Funduszem remontowym nie finansuje się:
 - 1) remontów i napraw obciążających użytkowników i właścicieli lokali określonych w „Regulaminie określającym obowiązki Spółdzielni i jej członków w zakresie napraw lokali”.
 - 2) przedsięwzięć termomodernizacyjnych zakwalifikowanych jako ulepszenie w środkach trwałych nieruchomości,
 - 3) remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.

§ 16

1. Fundusz na remonty tworzony jest na podstawie § 123 pkt. 3 Statutu Spółdzielni i wykazuje się w pasywach bilansu w grupie zobowiązania i rezerwy na zobowiązania.
2. Ewidencję finansową funduszu remontowego dla celów analiz i właściwej gospodarki funduszem prowadzi się ewidencję syntetyczną i analityczną nieruchomości zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni zakładowym planem kont.
3. Ewidencja ta uwzględnia podział wpływów i wydatków funduszu na poszczególne nieruchomości. Różnica między wpływami, a wydatkami z funduszu na remonty nieruchomości przenoszona jest do rozliczenia na rok następny.
4. Zasady tworzenia i wykorzystania środków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych określa „Regulamin na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”.

Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

§ 17

1. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony jest na podstawie odrębnych przepisów.
2. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony jest z :
 - 1) odpisu w ciężar kosztów według zasad określonych w ustawie o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych,
 - 2) odsetek od środków na rachunku bankowym funduszu.
3. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych jest wydatkowany na :
 - 1) działalność wypoczynkową,
 - 2) pomoc dla pracowników znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej,
 - 3) inne wydatki określone w regulaminie zakładowym funduszem świadczeń socjalnych.

§ 18

Zasady tworzenia i wydatkowania środków Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych określa Ustawa z 04.03.1994 r. (Dz.U.Nr 70, poz. 335 z 1996 r. z późn. zmianami) oraz „Regulamin zakładowym funduszem świadczeń socjalnych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec” zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

Rozdział VI. Działalność Spółdzielni, ustalanie i rozliczenie wyniku finansowego.

§ 19

1. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie ze Statutem w zakresie:

- 1) gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 2) innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi (najem lokali użytkowych, dzierżawa, pozostała działalność operacyjna i finansowa , zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych,

2. Działalności wymienione w ust. 1 , prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków, osób niebędących członkami i właścicieli są rozliczane według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.

§ 20

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

- 1) obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
- 2) struktury organizacyjnej Spółdzielni zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą,
- 3) planów rzeczowo – finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 4) zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

§ 21

Spółdzielnia, na podstawie prowadzonej ewidencji dokonanych przez nią operacji w zakresie kosztów i przychodów sporządza:

- 1) wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w oparciu o zapis art.6 ust. 1 uzm i art.17 ust.1 pkt. 44 ustawy o podatku dochodowym osób prawnych,
- 2) wynik gospodarki mediami (energia cieplna, woda i odprowadzenie ścieków),
- 3) wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni (do ustalenia dochodu do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem art.17 ust. 1 pkt. 44 uopodop).

§ 22

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 § 122 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”, która to różnica zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym zgodnie z art. 6 ust. 1 uzm. jako działalność zwolnioną od podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt. 44 uopodop.

2. Wynik , jaki Spółdzielnia uzyskuje z eksploatacji i utrzymania nieruchomości prezentowany jest w rachunku zysków i strat w pozycjach:

- nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości prezentowany jest w rachunku zysków i strat w pozycjach:
- nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi sumę nadwyżek przychodów nad kosztami uzyskanymi przez nieruchomości,
- niedobór eksploatacji i utrzymania nieruchomości – stanowi sumę nadwyżek kosztów nad przychodami uzyskanymi przez nieruchomości.

Nadwyżki i niedobory z eksploatacji i utrzymania nieruchomości wykazuje się odrębnie w bilansie:

- nadwyżka z eksploatacji i utrzymania nieruchomości - ujmowana jest w pozycji „rozliczeń międzyokresowych” poz. B IV pasywów,
- niedobór z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, ujmowany jest w pozycji „krótkoterminowych rozliczeń międzyokresowych” poz. B IV aktywów.

Wynik ten jest rozliczany zgodnie z zapisami art. 6 ust. 1 usm.

- 1) nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, jako koszty zwiększające koszty roku następnego,
- 2) nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości , jako przychody zwiększające przychody roku następnego.

§ 23

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) wody i odprowadzenia ścieków,

2. Wynik gospodarki mediami podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali – odbiorcami mediów. Wynik na koniec roku przenosi się do rozliczenia na rozliczenie przyszłych okresów kosztów bądź przychodów.

Różnice powstałe między 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).

Szczegółowe zasady rozliczeń energii cieplnej określa „Regulamin rozliczeń energii cieplnej lokali mieszkalnych o innym przeznaczeniu w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”, w zakresie kosztów zużycia wody określa „Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz zasad ustalania rozliczeń zużytej wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Związkowiec”.

§ 24

1. Wynik z innej działalności gospodarczej, niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych na podstawie art.17 ust. 1 pkt. 44 uopdop. W grupie przychodów działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi są:

- zarządzanie wspólnotami mieszkaniowymi,
- wynajem gruntu,
- przychody z OTVK dla odbiorców zewnętrznych,
- najem lokali użytkowych stanowiących mienie Spółdzielni.

2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, uzyskane z :

- przychodów z wynajmowania powierzchni na reklamy (ściany budynków, dachu , itp.)
- najmu miejsc na dachach na anteny telefonii komórkowej, satelitarnej itp.
- dzierżawy gruntów pod działalność usługową (dotyczy gruntu w obrębie wydzielonej nieruchomości),
- najmu lokali usługowych zlokalizowanych w części wspólnej, przypadają właścicielom lokali, członkom Spółdzielni posiadającym spółdzielcze prawa do lokali pomniejszone o poniesione koszty i podatek dochodowy od osób prawnych, nie stanowi nadwyżki bilansowej Spółdzielni i nie podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni uzyskane z tytułu:

- najmu wolnych lokali w budynkach administracyjnych,
- dzierżawy gruntów stanowiących mienie Spółdzielni,
- zarządzanie nieruchomościami wspólnot mieszkaniowych.

- 1) pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni (zysk brutto) i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającym opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych,
- 2) wyniki uzyskane z pożytków i innych przychodów z własnej działalności Spółdzielni po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni, podlegają podziałowi przez Walne Zgromadzenie.
- 3) prawo do korzystania z pożytków i innych przychodów z własnej działalności Spółdzielni przysługuje wyłącznie członkom Spółdzielni. Zasady ustalania udziału członków w pożytkach oraz sposób wykorzystywania tych pożytków określa się w planach gospodarczo – finansowych Spółdzielni zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

§ 25

1. Na wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi składają się również:

- 1) wynik z pozostałej działalności operacyjnej,
- 2) wynik z operacji finansowych.

2. Do pozostałych kosztów operacyjnych Spółdzielnia zalicza między innymi:

- 1) odszkodowania wypłacone, kary,
- 2) aktualizacja należności,
- 3) wartość nieumorzona środków trwałych przy sprzedaży, likwidacji itp.,
- 4) darowizny (nieodpłatnie przekazane środki trwałe, materiały itp.)
- 5) odpisanie należności przedawnionych, umorzonych, nieściągniętych,
- 6) koszty związane ze zdarzeniami losowymi.

3. Do pozostałych przychodów operacyjnych Spółdzielni zalicza się między innymi:

- 1) odszkodowania otrzymane,
 - 2) sprzedaż środków trwałych,
 - 3) otrzymane darowizny,
 - 4) inne przychody otrzymane sporadycznie,
 - 5) odpisanie zobowiązań przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych,
 - 6) przychody związane ze zdarzeniami losowymi.
4. Wynik pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni. Zwolnieniu podlega dochód dotyczący zasobów mieszkaniowych zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt. 44 uopdop.
5. Przychody finansowe Spółdzielni stanowią w szczególności:
- 1) otrzymane odsetki od lokatorów za nieterminowe wnoszenie opłat za lokale,
 - 2) otrzymane odsetki bankowe od oprocentowania rachunków bankowych,
 - 3) otrzymane odsetki z oprocentowania lokat bankowych,
 - 4) inne według art. 42 ust. 3 ustawy o rachunkowości.
6. Koszty finansowe Spółdzielni stanowią w szczególności:
- 1) zapłacone odsetki dla dostawców za nieterminowe zapłaty faktur,
 - 2) odsetki budżetowe,
 - 3) inne według art. 42 ust. 3 ustawy o rachunkowości.
7. Wynik operacji finansowych stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni. Zwolnieniu podlega dochód dotyczący zasobów mieszkaniowych zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt. 44 uopdop.

§ 26

1. Wynik finansowy Spółdzielni na działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, prezentowany jest w rachunku zysków i strat jak zysk (strata) netto, a w bilansie występuje jako zysk (strata) netto w kapitale własnym.
2. Klasyfikacja nadwyżek i niedoborów do celów podatku dochodowego od osób prawnych jest dokonywana na podstawie Ustawy z 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem urzędowych wyjaśnień Ministra Finansów i Izby Skarbowych. Należny podatek dochodowy obciąża nadwyżki (wynik) gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku pod datą 31 grudnia.

Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego (nadwyżki bilansowej)

§ 27

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie na podstawie przepisów art. 38 § 1 pkt. 2 ustawy z dnia 16 września 1982 r., Prawo spółdzielcze i § 89 pkt. 2 Statutu Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie zatwierdza wynik na innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi, stanowiącej zysk netto Spółdzielni zgodnie z uprawnieniami wynikającymi z art. 38 § 1 pkt. 4 ustawy z dnia 16 września 1982 r., Prawo spółdzielcze i § 89 pkt. 5 Statutu Spółdzielni.

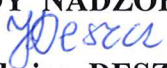
§ 28

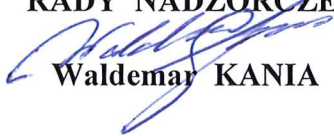
Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia na podstawie § 89 pkt. 5 Statutu Spółdzielni należy również podejmowanie uchwał w przedmiocie sposobu pokrycia straty bilansowej zgodnie z art.90 Ustawy – Prawo spółdzielcze. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

Rozdział VII. Postanowienia końcowe.

§ 29

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 9/2019 dnia 16.12.2019 roku i obowiązuje od dnia 01.01.2020 roku
2. Traci moc regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 1/2006 z dnia 26 lutego 2006 roku

**SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ**

Jadwiga DESZCZ

**PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ**

Waldemar KANIA