

*Załącznik do uchwały Rady Nadzorczej nr 181/19  
z dnia 14.05.2019 r.*

**Regulamin gospodarki finansowej  
spółdzielni mieszkaniowej i gospodarowania  
funduszami**

DO UŻYTKU WEWNĘTRZNEGO

Stan prawny na 1 kwietnia 2019

|                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. POSTANOWIENIA OGÓLNE.....</b>                                                                                                                                                                                                                                       | <b>3</b>  |
| 1.1. PODSTAWY PRAWNE.....                                                                                                                                                                                                                                                 | 3         |
| 1.2. ZASADY PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁDZIELNI .....                                                                                                                                                                                                       | 4         |
| <b>2. USTALENIE I ROZLICZENIE WYNIKU FINANSOWEGO .....</b>                                                                                                                                                                                                                | <b>5</b>  |
| 2.1. PODSTAWY PRAWNE.....                                                                                                                                                                                                                                                 | 5         |
| 2.2. WYNIK FINANSOWY SPÓŁDZIELNI.....                                                                                                                                                                                                                                     | 6         |
| 2.2.1 Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – wynik zwolniony z opodatkowania na podstawie art. 17 ust. 1 pkt. 44 u o p d o p - wynik z GZM z art. 4 usm.....                                                                                                   | 7         |
| 2.2.2 Wynik z działalności gospodarczej – wynik nie objęty zwolnieniem z opodatkowania na podstawie art. 17 ust. 1 pkt. 44 u o p d o p.....                                                                                                                               | 8         |
| 2.2.3 Wynik ze zdarzeń nadzwyczajnych – wynik zwolniony z opodatkowania oraz nie podlegający zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art. 17 ust. 1 pkt. 44 u o p d o p. ....                                                                                             | 12        |
| W oparciu o treść art. 3 ust. 1 pkt. 33 u o r. straty i zyski nadzwyczajne powstają na skutek zdarzeń trudnych do przewidzenia, poza działalnością operacyjną jednostki i niezwiązane z ogólnym ryzykiem jej prowadzenia. ....                                            | 12        |
| 2.2.4. Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego.....                                                                                                                                                                                                                    | 12        |
| <b>3. FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI.....</b>                                                                                                                                                                                                                      | <b>13</b> |
| 3.1 ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI MIESZKALNYMI STANOWIĄCYMI MIENIE SPÓŁDZIELNI LUB MIENIE JEJ CZŁONKÓW .....                                                                                                                                                               | 13        |
| 3.2. 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 ..... | 14        |
| 3.3. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNA, OŚWIATOWA I KULTURALNA .....                                                                                                                                                                                                                  | 14        |
| 3.4. ZARZĄDZANIE NIERUCHOMOŚCIAMI NIE STANOWIĄCYMI JEJ MIENIA LUB MIENIA JEJ CZŁONKÓW NA PODSTAWIE UMOWY ZAWARTEJ Z WŁAŚCICIELEM TYCH NIERUCHOMOŚCI.....                                                                                                                  | 15        |
| 3.5. WYNAJEM NIERUCHOMOŚCI NA WŁASNY RACHUNEK .....                                                                                                                                                                                                                       | 15        |
| 3.6. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA .....                                                                                                                                                                                                                                       | 15        |
| <b>4. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ.....</b>                                                                                                                                                                                                                         | <b>16</b> |
| 4.1. Fundusz udziałowy.....                                                                                                                                                                                                                                               | 16        |
| 4.2. Fundusz wkładów mieszkaniowych.....                                                                                                                                                                                                                                  | 17        |
| 4.3. Fundusz wkładów budowlanych .....                                                                                                                                                                                                                                    | 17        |
| 4.4. Fundusz zasobowy .....                                                                                                                                                                                                                                               | 17        |
| 4.5. Fundusz zasobów mieszkaniowych .....                                                                                                                                                                                                                                 | 18        |
| 4.6. Fundusz wkładów zaliczkowych.....                                                                                                                                                                                                                                    | 18        |

Regulamin z dnia .....

Zasad gospodarki finansowej spółdzielni mieszkaniowej

i gospodarowania funduszami

Górnicej Spółdzielni Mieszkaniowej

"Nasz Dom" w Rudzie Śląskiej

## **1. Postanowienia ogólne**

### **1.1. Podstawy prawne**

Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy prawa:

—Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.)

—Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych /skrót w treści: usm/ (Dz.U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.)

—Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 Nr 80 poz. 903 oraz z 2004r Nr 141 poz. 1492)

—Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. Nr 72 poz. 747 z 2002r z późn. zm.)

—Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 prawo energetyczne (Dz.U. Nr 54 poz. 348 z 1998r z późn. zm.)

—Ustawa z dnia 15 lutego 1992 o podatku dochodowym od osób prawnych /uopdop/ (Dz.U. Nr 54 poz. 654 z późn. zm.)

—Ustawa z dnia 29 września 1994 o rachunkowości /uor/ (Dz.U. z 2002r Nr 76 poz. 694 z późn. zm.)

## **1.2. Zasady prowadzenia działalności gospodarczej spółdzielni**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni (art. 67 – Prawo spółdzielcze)

2. Zakres działalności spółdzielni obejmuje:

- 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,
- 2) 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,
- 3) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia, oraz:
- 4) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tych nieruchomości,
- 5) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
- 6) nabywanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- 7) działalność inwestycyjną,
- 8) inną działalność określoną w statucie spółdzielni.

3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów finansowo-gospodarczych poszczególnych nieruchomości uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

Na podstawie planu finansowo-gospodarczego oraz art.6 ust.3 usm. Rada Nadzorcza uchwała odpisy na fundusz remontowy:

- odpis na remonty budynków i lokali mieszkalnych ,
- odpis na remonty mienia ogólnego spółdzielni.

Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali oraz najemców lokali mieszkalnych jako składnik czynszu.

4. 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 od towarów i usług, ustawy o podatku od osób fizycznych, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy –prawo spółdzielcze.

Szczegółowe zasady ewidencji księgowej i rozliczania kosztów jakie obowiązują spółdzielnie mieszkaniowe określa polityka rachunkowości oraz zakładowy plan kont zatwierdzony przez zarząd spółdzielni.

5. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub wkłady mieszkaniowe i budowlane(art.6ust.2usm.).

## 2. Ustalenie i rozliczenie wyniku finansowego

### 2.1.Podstawy prawne

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

Art.5 ust. 1 uosm mówiącego o tym, 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.

Art.5 ust. 2 uosm mówiącego tym, 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.

Art.6 ust.1 uosm w myśl którego różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art4 ust. 1, ust.2 ust.4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.

Art.17 ust.1 pkt.44 uopdp, który stanowi, że dochody spółdzielni mieszkaniowej uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi z wyjątkiem najemców nieczłonków w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów są zwolnione od podatku dochodowego od osób prawnych. Nie dotyczy to dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej.

Art.87 ustawy - Prawo spółdzielcze, zgodnie z którym spółdzielnie prowadzą rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami, z które to przepisy uważa się odpowiednie postanowienia ustawy o rachunkowości.

Art.7 ust.1, 2, 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.

Art.42 ust.1 uor., mówiący o wyniku finansowym netto jednostki.

## 2.2. Wynik finansowy spółdzielni

1. Aby ustalić wynik finansowy, spółdzielnia na podstawie prowadzonej ewidencji dokonanych przez nią operacji w zakresie kosztów i przychodów sporządza:

- **wynik z gospodarki zasobami mieszkaniowymi rozliczany bezwynikowo - wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości** w oparciu o zapis art.6 ust.1 usm i art.17 ust.1 pkt.44 uopdop .

- **wynik z działalności gospodarczej spółdzielni tzw. Bilansowy zwolniony i opodatkowany ( służy do ustalenia dochodu do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych -art.17.ust.1 pkt 44).**

2. W księgach rachunkowych należy wyodrębnić ewidencję operacji w zakresie kosztów i przychodów z wyszczególnieniem:

- kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz opłat na ich pokrycie, rozliczane zgodnie z zapisem art.6 ust.1 usm.
- pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej (art.5 ust.1 usm),
- kosztów i przychodów pozostałej działalności gospodarczej,
- pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych,
- kosztów i przychodów finansowych,
- 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 określonej 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 przyszłych okresów oraz przypadające na ten okres sprawozdawczy koszty, które jeszcze nie zostały poniesione.

## WYNIK GZM

### 2.2.1 Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – wynik zwolniony z opodatkowania na podstawie art.17 ust.1 pkt.44 u o p d o p - wynik z GZM z art.4 usm.

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. oraz pożytków z nieruchomości wspólnej, które na podstawie art.5.1 pomniejszają koszty utrzymania tej nieruchomości.
2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości, obejmują:
  - koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem poszczególnych nieruchomości, w tym odpis na fundusz remontowy,
  - koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali,
  - koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.
3. Koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obejmują:
  - koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali, w stosunku do których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali,
  - koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali właścicieli (wyodrębniona własność).
4. Wynik, jaki uzyskuje spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości powstaje jako suma wyników z poszczególnych nieruchomości, osobno nadwyżka przychodów nad kosztami i nadwyżka kosztów nad przychodami i w takim samym układzie jest prezentowany w „rachunku zysków i strat”.

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

– 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 648 – „rozliczenia międzyokresowe ujemnego wyniku nieruchomości”.

– lub

– nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w pasywach bilansu jako przychody zwiększające przychody roku

następnego w wielkości wynikającej z konta 648- „rozliczenia międzyokresowe przychodów”.

Aktywowanie z rozliczeń międzyokresowych kosztów, względnie przychodów odbywa się jednorazowo po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego przez Walne Zgromadzenie nie później niż do końca roku obrotowego.

Pożytki z ( art.5 ust.1) nieruchomości pomimo, że są elementem wyniku finansowego, ze względu na konieczność rozliczania ich na zmniejszenie kosztów danej nieruchomości, są ujmowane na rozliczeniach międzyokresowych kosztów GZM ( tylko w części rozliczonej).

5. Ujęcie w księgach następuje jako:

- a) zarachowanie nadwyżki kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości – do kosztów roku następnego, zapisem:
  - Wn konto 700 - „Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi”
  - Ma konto 648 - „Rozliczenie okresowe ujemnego wyniku finansowego nieruchomości”
  -
- b) zarachowanie nadwyżki przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości – do przychodów roku następnego, zapisem:
  - Wn konto 648 - „Rozliczenie okresowe dodatniego wyniku finansowego nieruchomości”
  - Ma konto 700 - „Przychody z eksploatacji i utrzymania nieruchomości”

#### 2.2.2. Wynik z działalności gospodarczej :

- zwolniony,

- wynik nie objęty zwolnieniem z opodatkowania na podstawie art.17ust.1 pkt.44 uopdop.

**Wynik z działalności gospodarczej jest różnicą pomiędzy przychodami i kosztami z tej działalności.**

1. W grupie przychodów z działalności gospodarczej rozróżniamy:

### **1) Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej;**

pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, uzyskuje się z części wspólnej, którą stanowią grunty oraz części i urządzenia służące do wspólnego użytku wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, są to w szczególności:

- dochody z wynajmowania powierzchni na reklamy (ściany budynków, dachy, ogrodzenia, itp.),
- najem piwnic dodatkowych nie przynależnych do mieszkania, suszarni, wózkowni, zsyków itp,
- najem miejsc na dachach na anteny telefonii komórkowej, satelitarnej itp.,
- dzierżawa gruntu pod działalność usługową lub garaże (dotyczy gruntu w obrębie wydzielonej nieruchomości),
- inne dotyczące części wspólnej nieruchomości.

Uwzględniając treść art.5 ust.1 u.s.m. według, którego 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, należy prowadzić odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej. Część nie podzielona przypadająca spółdzielni zasila wynik z działalności gospodarczej.

### **2) Przychody z mienia spółdzielni z tytułu:**

- najmu lokali użytkowych, podlegających amortyzacji, wraz z przynależną działką lub prawem użytkowania gruntu,
- dzierżawy gruntów nie objętych spółdzielczymi prawami majątkowymi,
- wynajmu nieruchomości przejętych w drodze darowizny od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego albo od strony przekazującej budynki zakładowe, które nie są objęte spółdzielczymi prawami majątkowymi (najem mieszkań),
- najmu wolnych pomieszczeń w budynkach administracji osiedlowej,
- udostępnieniu ścian budynków i ogrodzeń oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących mienie spółdzielni),
- inne (dotyczące mienia spółdzielni).

### **3) Pozostałe przychody z tytułu:**

- usług zarządzania (administrowania) na zlecenie obcych właścicieli budynków,
- sprzedaży usług remontowych, konserwacyjnych, transportowych itp,
- sprzedaży materiałów,
- usług ksero, telefonicznych, itp.
- budowy mieszkań w celu sprzedaży,
- świadczonych usług na rzecz członków, właścicieli i najemców,
- inne.

2. Otrzymane przychody z działalności gospodarczej spółdzielni, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową spółdzielni i są wynikiem finansowym spółdzielni, podlegające zwolnieniu lub opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

3. Na wynik z działalności gospodarczej składają się również:

– **wynik z pozostałej działalności operacyjnej**

1) 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:

- a) 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,
- b) z odpisaniem należności i zobowiązań przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych z wyjątkiem należności i zobowiązań o charakterze publicznoprawnym, nieobciążających kosztów,
- c) z utworzeniem i rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi,
- d) z odpisami aktualizacyjnymi wartość aktywów i ich korektami, z wyjątkiem odpisów obciążających koszty wytworzenia sprzedanych produktów lub sprzedanych towarów, koszty sprzedaży lub koszty finansowe,
- e) z odszkodowaniami, karami, grzywnami,
- f) 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.

2) Do pozostałych kosztów operacyjnych spółdzielnia zalicza między innymi:

- koszty sądowe,
- odszkodowania wypłacone, kary (w oparciu o wyroki sądowe),
- zaniechane inwestycje,
- aktualizację należności,
- wartość nie umorzona środków trwałych przy sprzedaży, likwidacji itp.,
- darowizny rzeczowe i pieniężne.

3) 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.)

- wpłaty nakładów koniecznych przy wyodrębnieniu mieszkania- zwolniony z podatku dochodowego.

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

- **- wynik z operacji finansowych**-bez przychodów uzyskanych z wpłat odsetek od nieterminowego regulowania opłat czynszowych za lokale mieszkalne.

1) 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, z wyjątkiem odsetek od środków zakładowego funduszu świadczeń socjalnych (ZFŚS), które zwiększają ten fundusz. Są to także odsetki należne lub już otrzymane z tytułu zwłoki w zapłacie (oprócz mieszkań), 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.

2) Przychody finansowe w spółdzielni stanowią w szczególności:

- odsetki za nieterminowe wniesienie opłat (lokalne użytkowe),
- odsetki bankowe (oprocentowanie rachunku bankowego),
- oprocentowanie lokat terminowych,
- oprocentowanie pożyczek,
- inne wg. art.42 ust.3 uor.

3) 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.

4) Wynik operacji finansowych stanowi element składowy wyniku finansowego spółdzielni.

### **2.2.3. Wynik ze zdarzeń nadzwyczajnych – wynik nie podlegający zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art.17 ust. 1 pkt. 44 uopdop.**

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.

W spółdzielni mogą je stanowić:

- otrzymane odszkodowania za straty powstałe na skutek zdarzeń losowych,
- straty w wyniku burzy, kradzieży itp.

1) Wynik strat i zysków nadzwyczajnych stanowi element składowy wyniku finansowego spółdzielni.

### **2.2.4. Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego**

1. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe spółdzielni oraz dokonuje podziału wyniku finansowego netto.

Wynik ten dotyczy tylko członków spółdzielni i może być przeznaczony zgodnie z art.5 ust.2 usm (na zmniejszenie kosztu eksploatacji i utrzymania nieruchomości również w zakresie funduszu remontowego, na prowadzenie działalności społecznej oświatowej i kulturalnej) oraz z zapisem w statucie – na zasilenie funduszu zasobowego itp.

Pożytki z nieruchomości wspólnych stosownie do art.5 ust 1 usm przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją tych nieruchomości a w części przypadającej spółdzielni zasilają wynik z działalności gospodarczej.

Z pożytków (art.5ust.1usm) korzystają członkowie i nie członkowie posiadający spółdzielcze prawa do lokali , właściciele członkowie i właściciele nie będący członkami oraz spółdzielnia, która jest współwłaścicielem nieruchomości.

## **Finansowanie działalności spółdzielni**

### **3.1 Zarządzanie nieruchomościami mieszkalnymi stanowiącymi mienie spółdzielni lub mienie jej członków**

- 1) Spółdzielnia jest zarządcą nieruchomości, których jest właścicielem lub współwłaścicielem, a także tych nieruchomości, w których właścicielami lokali są członkowie spółdzielni.
- 2) Swoje zadanie określone w art.1 ust.3 usm. spółdzielnia realizuje poprzez:
  - utrzymanie budynków mieszkalnych w należyтым stanie technicznym,
  - utrzymanie mienia spółdzielni w należyтым stanie technicznym,
  - utrzymanie terenów przyległych do budynków,
  - dostarczenie mediów do lokali (energia cieplna, woda i kanalizacja, wywóz nieczystości, dźwigi, domofon, antena zbiorcza),
  - 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, 1<sup>1</sup>, 2 i 4 usm. oraz z czynszów najemców i odszkodowań od osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego.
- 4) Składnikiem opłaty eksploatacyjnej jest również „odpis na fundusz remontowy”, który spółdzielnia tworzy oraz obciąża użytkowników lokali, na podstawie art.6 ust.3 usm.  
Koszty remontów ponoszone na poszczególne nieruchomości, pokrywane są środkami funduszu remontowego.

Uzyskany wynik GZM jest rozliczany bezwynikowo.

### **3.2. 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 usm. ust.1 i 2 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.

### **3.3. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna**

1. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna jest finansowana w oparciu o art.4 ust.5, art.5 ust.2 usm., zgodnie z którymi:
  - członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością, społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi,
  - właściciele lokali nie będący członkami oraz osoby nie będące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią,
  - pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Walne zgromadzenie może dokonać takiego podziału wyniku finansowego, że część środków zostanie przeznaczona na działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

### **3.4. Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi 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. wspólnota mieszkaniowa).
2. Wszelkie koszty poniesione na tą działalność pokryte są przychodami z opłat użytkowników lokali i rozliczane stosownie do postanowień zawartej umowy.
3. Opłaty za zarząd pomniejszone o koszty zarządzania są elementem wyniku finansowego spółdzielni.

### **3.5. Wynajem nieruchomości na własny rachunek**

1. Działalność w tym zakresie oparta jest o zwarte umowy z odbiorcami usług, z tytułu:
  - najmu lokali użytkowych, podlegających amortyzacji, wraz z przynależną działką lub prawem użytkowania gruntu,
  - dzierżawy gruntów nie objętych spółdzielczymi prawami majątkowymi,
  - najmu wolnych pomieszczeń w budynkach administracji osiedlowej,
  - udostępnienia ścian budynków i ogrodzenia oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących mienie spółdzielni),
  - innych, dotyczących mienia spółdzielni.
2. Koszty 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.

### **3.6. Działalność inwestycyjna**

1. Działalność inwestycyjna spółdzielni finansowana jest w oparciu o art.18 usm. w części dotyczącej budowy lokali mieszkalnych, poprzez wniesienie wkładów budowlanych lub uzupełniona zaciągniętym na ten cel kredytem.
2. Budowa lokali użytkowych finansowana zgodnie z uchwałą walnego zgromadzenia – kredytem bankowym lub funduszem zasobowym (wolne środki).
3. W miarę posiadanych środków pieniężnych działalność inwestycyjna finansowana może być ze środków obrotowych.

## **4. Fundusze spółdzielni mieszkaniowej**

Funduszami podstawowymi w spółdzielni są:

- fundusz udziałowy,
- fundusz wkładów mieszkaniowych,
- fundusz wkładów budowlanych,
- fundusz zasobowy ,
- fundusz zasobów mieszkaniowych,
- fundusz wkładów zaliczkowych.

Fundusze takie jak: fundusz udziałowy, wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz zaliczkowych stanowią własność członków spółdzielni i osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali (podlegają zwrotowi członkom przy wystąpieniu ze spółdzielni wg. obowiązujących przepisów usm.).

Fundusze własne spółdzielni wykazywane są w bilansie sumą zbiorczą w pozycji A.I. Kapitał (fundusz) podstawowy.

Funduszami specjalnymi są Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych oraz Fundusz Remontowy wykazywane w bilansie B III 3.

Gospodarowanie funduszami specjalnymi są określone w odrębnych regulaminach.

### **4.1. Fundusz udziałowy**

**4.1.1.** Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków spółdzielni. Zasady tworzenia i wykorzystania funduszu udziałowego określa statut spółdzielni.

**4.1.2.** Fundusz udziałowy służy do finansowania bieżącej działalności spółdzielni.

**4.1.3.** Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:

- a) zwrotu udziałów członkowskich,
- b) przeznaczeniu funduszu na pokrycie straty bilansowej, w części przekraczającej fundusz zasobowy.

## **4.2. Fundusz wkładów mieszkaniowych**

**4.2.1.** Fundusz wkładów mieszkaniowych finansuje część kosztów budowy lokalu posiadającego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu zgodnie z art.10 ust.1, 2 uosm.

**4.2.2.** Fundusz wkładów mieszkaniowych spółdzielnia tworzy:

- z wpłat wkładów mieszkaniowych przez członków spółdzielni,
- z należnych lecz nie wniesionych przez członków spółdzielni wkładów mieszkaniowych z tyt. spłaty kredytu zaciągniętego na budowę lokalu, zgodnie z art.36 ust.1, 2 uosm.

## **4.3. Fundusz wkładów budowlanych**

**4.3.1.** Fundusz wkładów budowlanych finansuje w całości koszty budowy lokalu zgodnie z art.18 ust.1, 2 uosm.

**4.3.2.** Fundusz wkładów budowlanych spółdzielnia tworzy:

- z wpłat wkładów budowlanych przez członków spółdzielni,
- z należnych lecz nie wniesionych przez członków spółdzielni wkładów budowlanych z tyt. spłaty kredytu zaciągniętego na budowę lokalu, zgodnie z art.36 ust.1, 2 uosm.

## **4.4. Fundusz zasobowy**

**4.4.1.** Fundusz zasobowy tworzy się z następujących tytułów:

- ujawnienie prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- aktualizacja wyceny środków trwałych służących do całokształtu działalności spółdzielni,
- nadwyżka bilansowa /na podstawie uchwały walnego zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego/.

**4.4.2.** Środki funduszu zasobowego pochodzące z wpłaty wpisowego i nadwyżki bilansowej służą do finansowania bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni oraz na pokrycie straty bilansowej na podstawie uchwały walnego zgromadzenia.

**4.4.3.** Fundusz zasobowy pomniejsza się o:

- straty bilansowe spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia.

**4.4.4.** Zaangażowanie środków funduszu zasobowego w finansowanie kosztów budowy lub utrzymania lokali objętych tytułem spółdzielczego prawa do lokalu wymaga formy pożyczki wewnętrznej, której warunki uchwała rada nadzorcza.

#### 4.5. Fundusz zasobów mieszkaniowych

- 4.5.1. Fundusz zasobów mieszkaniowych finansuje budynki mieszkalne wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, w stosunku do których ma zastosowanie zapis art.10 ust.2 u.s.m.
- 4.5.2. Fundusz zasobów mieszkaniowych finansuje budynki mieszkalne wraz z infrastrukturą towarzyszącą, przekazane spółdzielni nieodpłatnie na mocy ustawy o przekazywaniu zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe i ustawy z dnia 19 października 1991r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi skarbu państwa.
- 4.5.3 Fundusz zasobów mieszkaniowych pomniejsza się o równowartość umorzenia środków trwałych nie podlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,

#### 4.6. Fundusz wkładów zaliczkowych

- 4.6.1. Fundusz wkładów zaliczkowych służy do ewidencji księgowej wnoszonych przez członków spółdzielni zaliczkowych wkładów mieszkaniowych i budowlanych, przed otrzymaniem mieszkania na podstawie umowy o budowę lokalu.
- 4.6.2 Po zakończeniu robót zadania inwestycyjnego i ustaleniu kosztu budowy lokalu wkłady zaliczkowe przeniesione są odpowiednio na wkłady mieszkaniowe lub budowlane.

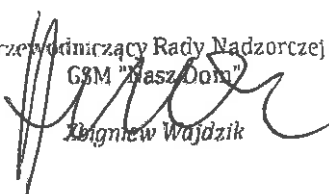
Regulamin został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 18.1. z dnia 14.05.2019 i obowiązuje od dnia 01.01.2019r.

Z dniem 31.12.2018r. traci moc „Regulamin Gospodarowania Funduszami oraz Gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej” z 28.07.2009 r.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej

 Sekretarz Rady Nadzorczej  
GSM "Nasz Dom"  
Jan Chrzanowski

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej

 Przewodniczący Rady Nadzorczej  
GSM "Nasz Dom"  
Krzysztof Wajdzik