

REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „ROZWÓJ” W BEŁŻYCACH

I. Podstawa prawna

1. Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 438).
2. Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z późn. zm.).
3. Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1048 z późn. zm.).
4. Ustawa z 29.09.1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 120) i inne ustawy z tym związane.
5. Ustawa z dnia 12.01.1991 r. o niektórych podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 70).
6. Ustawa z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 931).
7. Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 326).
8. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach.

II. Postanowienia ogólne

§ 1.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków, na podstawie rocznych planów gospodarczych, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Działalność Spółdzielni jest finansowana:
 - 1) funduszami tworzonymi w Spółdzielni:
 - a) udziałowy,
 - b) zasobowy,
 - c) wkładów zaliczkowych,
 - d) wkładów mieszkaniowych,
 - e) wkładów budowlanych,
 - f) aktualnych aktywów i pasywów,

- g) na działalność społeczno-wychowawczą,
 - h) remontowy,
 - i) celowy;
- 2) przychodami ze świadczonych usług;
 - 3) innymi środkami finansowymi.
3. Zakres przedmiotowy działalności spółdzielni określa Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Beżycach.
4. Bieżąca działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
5. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu, którego zabezpieczeniem ma być hipoteką ustanowiona na nieruchomości, której Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem, to zawarcie umowy kredytu wymaga również pisemnej zgody większości członków spółdzielni oraz osób niebędących członkami, którzy są uprawnieni z tytułu spółdzielczych praw do lokali w budynku na tej nieruchomości; warunek ten stosuje się do zmiany umowy kredytu polegającej na zmianie sposobu zabezpieczenia spłaty zaciągniętego kredytu przez ustanowienie hipoteki. Środki finansowe pochodzące z tego kredytu przeznacza się wyłącznie na potrzeby tej nieruchomości.
6. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie robót termomodernizacyjnych budynku wymaga zgody większości osób posiadających prawa do lokali mieszkalnych w budynku, na potrzeby którego kredyt byłby zaciągany. Spłata kredytu obciąża wszystkich użytkowników lokali w danym budynku. Rada Nadzorcza podejmuje uchwałę w sprawie zabezpieczenia kredytu zgodnie ze Statutem Spółdzielni.

§ 2.

1. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i działalność gospodarczą na podstawie planów gospodarczych określających:
- 1) cele i zadania rzeczowe;
 - 2) wielkości nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych;
 - 3) źródła finansowania nakładów.
2. Okresowo wolne środki finansowe Spółdzielnia może lokować:
- 1) w lokatach terminowych;
 - 2) w innych instrumentach finansowych po uzgodnieniu z Radą Nadzorczą.

§ 3.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.
2. Formę i zasady ewidencji księgowej określają zasady Polityki Rachunkowości.

3. Badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych należy do zakresu działania Rady Nadzorczej.
4. Sprawozdania finansowe Spółdzielni mogą zostać poddane badaniu przez biegłego rewidenta według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo Spółdzielcze.
5. Wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.
6. Roczne sprawozdanie z działalności spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym oraz opinią biegłego rewidenta, w przypadku badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta, wykląda się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.
7. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni oraz dokonuje podziału nadwyżki bilansowej lub ustala sposób pokrycia straty bilansowej.
8. Prawo do pożytków z majątku wspólnego przysługuje każdemu członkowi Spółdzielni.
9. 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.

§ 4.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność i ewidencję księgową, w zakresie:
 - 1) gospodarki zasobami mieszkaniowymi;
 - 2) pozostałej działalności (najem, dzierżawa, pozostała działalność operacyjna i finansowa).
2. Spółdzielnia generuje wyniki:
 - 1) na nieruchomościach podstawowych, do przeniesienia na rok następny;
 - 2) na pozostałej działalności Spółdzielni jako zysk netto, o którego podziale decyduje Walne Zgromadzenie w częściach.
3. Działalności prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi są rozliczane z członkami według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i regulaminami.

III. Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni

§ 5.

1. Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni stanowią:
 - 1) wartości niematerialne i prawne;
 - 2) grunty własne;

Witkiewicz
[Signature]
[Signature]

- 3) prawa wieczystego użytkowania gruntów;
 - 4) środki trwałe.
2. Do spółdzielczych zasobów zalicza się:
- 1) budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami;
 - 2) pomieszczenia znajdujące się w budynkach mieszkalnych lub poza nimi, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania budynków mieszkalnych;
 - 3) budynki niemieszkalne jak budynki handlowo-usługowe, garaże, kotłownie, itp.;
 - 4) obiekty infrastruktury technicznej: drogi wewnętrzne, parkingi, chodniki, ogrodzenia, place zabaw, obiekty sportowe, altany śmietnikowe, które są funkcyjnie związane z użytkowaniem budynków mieszkalnych;
 - 5) urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się ww. budynki mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie tych budynków;
 - 6) grunty i prawa użytkowania wieczystego gruntów,

§ 6.

1. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych w ustawie o rachunkowości.
2. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się dla poszczególnych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych z określeniem stawek według przepisów powszechnie obowiązujących.
3. 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.
4. Środki trwałe nie zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz wartości niematerialne i prawne podlegają amortyzacji. Amortyzacja obciąża koszty działalności operacyjnej Spółdzielni.
5. Odpisów amortyzacyjnych w Spółdzielni nie dokonuje się od budynków, lokali, budowli i urządzeń zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych lub służących działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
6. Umorzenie środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych i prawo wieczystego użytkowania gruntów pomniejsza odpowiednio fundusze finansujące wartość tych środków trwałych.
7. Spółdzielcze zasoby mieszkaniowe nie podlegają amortyzacji. Natomiast na podstawie art. 6 ust 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podlegają umorzeniu w ciężar funduszy, którymi zostały sfinansowane.
8. Wartość początkowa środków trwałych i dotychczas dokonane odpisy umorzeniowe na podstawie art. 31 ustawy o rachunkowości i odrębnych przepisów art. 15 ust. 5 ustawy

[Handwritten signature]

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.

9. Tryb i terminy aktualizacji wyceny środków trwałych określa Minister właściwy do spraw finansów publicznych w przypadku, gdy wskaźnik wzrostu cen nakładów inwestycyjnych w okresie trzech kwartałów w roku poprzedzającym rok podatkowy w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego przekroczy 10%.

IV. Fundusze

§ 7.

1. Spółdzielnia może tworzyć:
 - 1) Fundusz udziałowy;
 - 2) Fundusz zasobowy;
 - 3) Fundusz wkładów zaliczkowych;
 - 4) Fundusz wkładów mieszkaniowych;
 - 5) Fundusz wkładów budowlanych;
 - 6) Fundusz aktualnych aktywów i pasywów;
 - 7) Fundusz na działalność społeczno-wychowawczą;
 - 8) Fundusz remontowy;
 - 9) Fundusz celowy.
2. Możliwe jest tworzenie nowych funduszy, jeśli przewidują to przepisy ustawowe lub Statut Spółdzielni.

§ 8.

1. Fundusz udziałowy jest funduszem powstałym z wpłat udziałów członkowskich. Od 09.09.2017 r. fundusz nie ulega zwiększeniu.
2. Fundusz udziałowy może ulec pomniejszeniu z tytułu:
 - 1) zwrotu udziału byłym członkom w terminie ustalonym w statucie Spółdzielni,
 - 2) pokrycia strat bilansowych Spółdzielni.

§ 9.

1. Fundusz zasobowy tworzy się z:
 - 1) wpłat wpisowego przez członków;
 - 2) części dochodu ogólnego (minimum 3%, jeżeli fundusz ten nie osiąga wysokości wniesionych udziałów obowiązkowych);
 - 3) spłat kredytów lokali usługowych stanowiących mienie Spółdzielni;
 - 4) wolnych środków uzyskanych w wyniku przekształcenia prawa do lokalu;
 - 5) akcji, udziałów w innych podmiotach gospodarczych;

Witkiewicz
Spółdzielnia
Spółdzielnia

- 6) wartości majątkowych otrzymanych nieodpłatnie;
 - 7) innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.
2. Fundusz zasobowy może ulec pomniejszeniu z tytułu:
- 1) pokrycia straty bilansowej Spółdzielni zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia;
 - 2) finansowania budowy lokali stanowiących mienie Spółdzielni;
 - 3) zasilenia funduszu remontowego.

§ 10.

1. Fundusz wkładów zaliczkowych służy do finansowania procesu inwestycyjnego prowadzonego przez Spółdzielnię oraz zadań finansowanych bezpośrednio przez członków.
2. Fundusz wkładów zaliczkowych tworzony jest z wpłat wpłaconych przez członków lub przyszłych użytkowników lokali.
3. Fundusz wkładów zaliczkowych może ulec pomniejszeniu z tytułu:
- 1) zwrotu uprzednio wniesionych środków;
 - 2) przeniesienia wkładu zaliczkowego na poczet wkładu mieszkaniowego, budowlanego lub uzyskania odrębnej własności.
4. Otrzymane przez Spółdzielnię zaliczki nie podlegają waloryzacji.

§ 11.

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych służy do finansowania budowy lokali mieszkalnych o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzony jest z tytułu:
- 1) wniesienia wkładu przez osobę ubiegającą się o ustanowienie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego;
 - 2) należnych, lecz nie wniesionych przez członka wkładów mieszkaniowych;
 - 3) spłaty należnych rat kredytu zaciągniętego na sfinansowanie budowy mieszkań lokatorskich;
 - 4) waloryzacji wkładu mieszkaniowego w związku z przekształceniem prawa do lokalu, przekazaniem lokalu do dyspozycji Spółdzielni lub przepisaniem prawa na rzecz innych osób uprawnionych;
 - 5) aktualizacji wartości środków trwałych według obowiązujących przepisów.
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych może ulec pomniejszeniu z tytułu:
- 1) wypłaty zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokali według wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa;
 - 2) przeniesienia wkładu mieszkaniowego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych w wyniku wyodrębnienia lokalu i przeniesienia prawa własności;
 - 3) umorzenia wkładów zasobów mieszkaniowych i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny;

Witowski
[Signature]
[Signature]

- 4) zaliczenia wkładu mieszkaniowego na poczet wymagalnych zobowiązań wobec Spółdzielni po zwolnieniu lokalu mieszkalnego;
- 5) innych zmniejszeń określonych odrębnymi przepisami.

§ 12.

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzony jest w celu finansowania inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, użytkowych, garaży, dla których ustanowiono spółdzielcze własnościowe prawo bądź w celu ustanowienia odrębnej własności lokalu.
2. Wysokość wkładu budowlanego ustala się w wysokości kosztu budowy przypadającego na dany lokal. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest zobowiązany uczestniczyć w spłacie tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.
3. Fundusz wkładów budowlanych tworzony jest z tytułu:
 - 1) wpłaconych do Spółdzielni wkładów budowlanych;
 - 2) należnych, lecz nie wniesionych przez członka wkładów budowlanych;
 - 3) spłaty należnych rat kredytu zaciągniętego na sfinansowanie budowy mieszkań własnościowych;
 - 4) waloryzacji wkładu budowlanego w związku z przekazaniem lokalu do dyspozycji Spółdzielni lub przepisaniem prawa na rzecz innych osób uprawnionych;
 - 5) przeniesienia wkładu mieszkaniowego w związku z przekształceniem lokatorskiego prawa do lokalu;
 - 6) aktualizacji wartości środków trwałych według obowiązujących przepisów;
 - 7) innych wpływów określonych odrębnymi przepisami.
4. Fundusz wkładów budowlanych zmniejszany jest z tytułu:
 - 1) zwrotu uprzednio przyjętych wkładów budowlanych;
 - 2) przeniesienie wkładu budowlanego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych w wyniku wyodrębnienia lokalu i przeniesienia prawa własności;
 - 3) umorzenie wartości funduszu na skutek zużycia budynku;
 - 4) umorzenia wkładów zasobów budowlanych i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny;
 - 5) zaliczenia wkładu budowlanego na poczet wymagalnych zobowiązań po zwolnieniu lokalu;
 - 6) innych zmniejszeń określonych odrębnymi przepisami.

§ 13.

1. Fundusz aktualnych aktywów i pasywów tworzony jest przy uwzględnieniu nadrzędnych zasad rachunkowości, w sposób przewidziany ustawą o rachunkowości.
2. Aktywa trwałe to:

Witki
[Signature]
[Signature]

- 1) Wartości niematerialne i prawne (np. koszty zakończonych prac rozwojowych, wartość firmy, zaliczki na wartości niematerialne i prawne);
 - 2) Rzeczowe aktywa trwałe (np. środki trwałe, grunty, budynki, lokale, prawa do lokali i obiekty inżynierii lądowej i wodnej, urządzenia techniczne i maszyny, środki transportu, inne środki trwałe);
 - 3) Należności długoterminowe (np. od jednostek powiązanych i od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale);
 - 4) Inwestycje długoterminowe (np. nieruchomości, wartości niematerialne i prawne, długoterminowe aktywa finansowe, papiery wartościowe);
 - 5) Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe (np. aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego).
3. Aktywa obrotowe to:
- 1) zapasy (np. materiały, półprodukty i produkty w toku, produkty gotowe, towary, zaliczki na dostawy i usługi);
 - 2) należności krótkoterminowe (np. należności od jednostek powiązanych z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty);
 - 3) inwestycje krótkoterminowe (np. udziały lub akcje w jednostkach powiązanych, inne papiery wartościowe, udzielone pożyczki);
 - 4) krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe.
4. Pasywa to źródła finansowania aktywów.

§14.

1. Fundusz na działalność społeczno-wychowawczą tworzony jest w celu zaspokojenia potrzeb oświatowych i kulturalnych członków i ich rodzin.
2. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna jest finansowana w oparciu o przepisy Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu i regulaminu, zgodnie z którymi:
 - 1) członkowie Spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi;
 - 2) właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności.
3. Działalność może być finansowana z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia w przedmiocie podziału nadwyżki bilansowej.
4. Działalność może być finansowana również z wpłat od darczyńców i środków przekazanych przez Urząd Miasta na dofinansowanie imprez o szerszym zasięgu.

Witania
[Signature]
[Signature]

§15.

1. Obowiązek tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wynika z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Fundusz remontowy Spółdzielnia tworzy na remonty zasobów. Celem tworzenia tego funduszu jest zabezpieczenie środków finansowych na utrzymanie zasobów w należyтым stanie technicznym.
3. Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych tworzy się z:
 - 1) odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi – wysokość tych odpisów ustala corocznie Rada Nadzorcza;
 - 2) kwot otrzymywanych od firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych;
 - 3) wpłat na dofinansowanie remontów;
 - 4) z wpłat na fundusz remontowy z pozostałej działalności gospodarczej (lokale użytkowe, dzierżawy terenu) po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.
4. Spółdzielnia prowadzi ewidencję finansową funduszu remontowego na koncie syntetycznym 856.
5. Dla celów analiz i właściwej gospodarki funduszem remontowym po stronie przychodów i rozchodów prowadzi się ewidencję analityczną zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni planem kont.
6. Ewidencja ta uwzględnia podział przychodów i rozchodów funduszu na poszczególne nieruchomości.
7. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

§ 16.

1. Fundusz celowy stanowi fundusz wydzielony w ramach funduszu remontowego, z przeznaczeniem na skonkretyzowany cel danej nieruchomości.
2. Fundusz celowy tworzony jest tylko i wyłącznie na pokrycie kosztów z realizacją zadania, w związku, z którym został utworzony.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz celowy np. na potrzeby finansowania:
 - 1) termomodernizacji budynków;
 - 2) montażu i wymiany wodomierzy lokalowych;
 - 3) montażu i wymiany podzielników ciepła;
 - 4) innych potrzeb wynikających z przepisów prawa.

Witaj
[Signature]
[Signature]

4. Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem celowym określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

V. Działalność Spółdzielni, ustalanie i rozliczanie wyniku finansowego

§ 17.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie ze Statutem.
2. Działalności w zakresie inwestycji i gospodarki zasobami prowadzona przez Spółdzielnię na rzecz jej członków, osób niebędących członkami i właścicieli jest rozliczana według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.

§ 18.

1. 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 gospodarczych i remontowych;
 - 4) zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami oraz zasad ustalania wysokości opłat, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 19.

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

- 1) wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości;
- 2) wynik gospodarki mediami;
- 3) wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.

§ 20.

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, 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.

Witkowski
Skup
Skup

2. Wynik, jaki uzyskuje Spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości powstaje jako suma wyników z poszczególnych nieruchomości i w takim samym układzie jest prezentowany w „rachunku zysków i strat”.
3. Wynik ten rozlicza się zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jako:
 - 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.

§ 21.

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 kanalizacji sanitarnej;
 - 3) gazu.
2. Wynik gospodarki mediami podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali.
3. Wynik na koniec roku przenosi się do rozliczenia na rozliczenia przyszłych okresów kosztów bądź przychodów.
4. Różnice powstałe między pobranymi zaliczkami a rzeczywistymi kosztami zużycia energii cieplnej i wody oraz gazu podlegają zwrotowi lub dopłacie, w zależności od tego czy wykazują nadwyżkę opłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami (nadpłata), czy nadwyżkę kosztów nad opłatami zaliczkowymi (niedobór).

§ 22.

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.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, uzyskane z części wspólnej, którą stanowią grunty oraz części i urządzenia służące do wspólnego użytku wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości. Suma pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej, pomniejszona 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, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni (zysk brutto) i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającemu opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych. Wyniki uzyskane z pożytków i innych przychodów z własnej działalności spółdzielni po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni podlegają podziałowi przez Walne

W. Krawiec
[Signature]
[Signature]
[Signature]

Zgromadzenie. Prawo do korzystania z pożytków i innych przychodów z własnej działalności Spółdzielni przysługuje wyłącznie członkom Spółdzielni.

§ 23.

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) utworzone rezerwy na koszty sądowe i komornicze;
 - 2) odszkodowania wypłacone, kary (w oparciu o wyroki sądowe);
 - 3) zaniechane inwestycje;
 - 4) aktualizacja należności;
 - 5) wartość nieumorzona środków trwałych przy sprzedaży, likwidacji itp.;
 - 6) darowizny (nieodpłatnie przekazane środki trwałe, materiały itp.);
 - 7) odpisanie należności przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych.
3. Do pozostałych przychodów operacyjnych Spółdzielni zalicza się między innymi:
 - 1) rozwiązanie rezerw na zwrot kosztów sądowych i komorniczych;
 - 2) odszkodowania otrzymane;
 - 3) sprzedaż środków trwałych;
 - 4) otrzymane darowizny;
 - 5) inne przychody otrzymane sporadycznie;
 - 6) odpisanie zobowiązań przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych.
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.
8. Zwolnieniu podlega dochód dotyczący zasobów mieszkaniowych zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt 44 uopdop.

§ 24.

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.
3. Należny podatek dochodowy obciąża nadwyżki (wynik) gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku pod datą 31 grudnia.

VI. Postanowienia końcowe

§ 25.

1. Regulamin wchodzi w życie z dniem 28.07.2023 r.
2. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc obowiązującą regulamin Tworzenia i Gospodarowania Funduszami oraz Zasad Gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach, przyjęty przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach uchwałą Nr 5/2004 z dnia 28.04.2004 r.

§ 26.

Niniejszy regulamin został przyjęty przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Rozwój” w Bełżycach uchwałą nr 15/RN/2023 w dniu 28.07.2023 r.

Z-ca Przewodniczącej
Rady Nadzorczej SM „Rozwój”
w Bełżycach

Artur Wójtowicz

Sekretarz
Rady Nadzorczej SM „Rozwój”
w Bełżycach

Anna Rejntak

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej SM „Rozwój”
w Bełżycach

Agnieszka Kliczka

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„Rozwój” w Bełżycach

