

**WARSZAWSKA SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „OCHOTA”**

**REGULAMIN  
GOSPODARKI FINANSOWEJ  
WSM „OCHOTA”**

Tekst jednolity ze zmianami z dnia:  
19.04.2011r. ; 29.05.2012r.;17.10.2013r.

Do użytku wewnętrznego

---

**WARSZAWA - PAŹDZIERNIK - 2013**

# **REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ WSM „OCHOTA”**

## **PODSTAWA PRAWNA**

1. Ustawa z 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003, nr 188, poz. 1848, z późn. zm.),
2. Ustawa z 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz. U. z 2003, nr 119, poz. 1116, z późn. zm.) oznaczoną w skrócie usm,
3. Ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. z 2005, nr 31, poz. 266, z późn. zm.),
4. Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz. U. z 2009 r. nr 152, poz. 1223, z późn. zm.),
5. Ustawa z 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2000, nr 54, poz. 654, z późn. zm.),
6. Statut WSM „Ochota”

## **I. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

### § 1

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni. Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełniane kredytami bankowymi i środkami z budżetu państwa.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie uchwalonych przez Radę Nadzorczą planów gospodarczych na dany rok kalendarzowy w trybie określonym w Statucie.
3. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami, w szczególności odpowiednimi postanowieniami ustawy o rachunkowości, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawy o podatku od towarów i usług.  
Szczegółowe zasady ewidencji księgowej i rozliczania kosztów jakie obowiązują spółdzielnie mieszkaniowe określa polityka rachunkowości oraz zakładowy plan kont zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

4. Roczne sprawozdanie finansowe spółdzielni podlega badaniu pod względem rzetelności i prawidłowości. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Rada Nadzorcza. Sprawozdanie finansowe podlega badaniu w trybie i według zasad określonych w odrębnych przepisach, przez niezależną firmę audytorską.
5. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni, łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta, wyklada się w lokalach Spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia albo jego pierwszej części, w celu umożliwienia członkom spółdzielni zapoznania się z nim.
6. Aktualizacji wyceny środków trwałych oraz ich amortyzacji-umorzenia dokonuje się na podstawie ogólnie obowiązujących przepisów.
7. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
8. Spółdzielnia dokonuje rozliczeń z tytułu zwrotu wkładów zgodnie z ustawą Prawo spółdzielcze, ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i regulaminem.

## **II. DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARCZA SPÓŁDZIELNI**

### § 2

1. Działalność statutowa Spółdzielni obejmuje:
  - gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
  - działalność społeczno-kulturalną i oświatową,
  - działalność inwestycyjną powiększającą mienie Spółdzielni oraz inwestycje stanowiące własność odrębną,
  - zarządzanie nieruchomościami na mocy umowy z właścicielem nieruchomości,
  - inne rodzaje działalności określone w Statucie.
2. Wszystkie wyżej wymienione rodzaje działalności Spółdzielnia rozlicza po koszcie własnym.
3. Działalność w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi określona została w „Regulaminie rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w WSM „Ochota”, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

### **III. INWESTYCJE SPÓŁDZIELNI**

#### § 3

1. Działalność inwestycyjna Spółdzielni prowadzona jest na zasadach określonych w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych. Ponadto, Spółdzielnia może prowadzić działalność inwestycyjną, w szczególności polegającą na budowie lokali mieszkalnych lub użytkowych, a następnie ich sprzedaży, na zasadach komercyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Zaangażowanie wolnych środków Spółdzielni w finansowanie inwestycji może dotyczyć nakładów na przygotowanie i rozpoczęcie realizacji inwestycji oraz sfinansowanie budowy lokali, na które nie zostały zawarte umowy. Sfinansowanie może mieć charakter przejściowy, do czasu refundacji środków z wkładów budowlanych członków obejmujących te lokale.
3. Zaangażowanie wolnych środków Spółdzielni może nastąpić również w przypadku finansowania inwestycji przeznaczonych dla wszystkich członków Spółdzielni.
4. Zasady i tryb wnoszenia środków własnych przez członków na pokrycie kosztów budowy oraz zasady rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości lokalu określa Zarząd dla każdego tytułu inwestycyjnego oddzielnie.
5. Spółdzielnia może w uzasadnionych przypadkach zaciągnąć kredyt w granicach określonych w uchwale Walnego Zgromadzenia o najwyższej sumie zobowiązań. Kredyt zaciągany przez Spółdzielnię zwracany jest przez członków, którzy w okresie realizacji inwestycji korzystali z tego kredytu. Po zakończeniu budowy inwestycja rozliczana jest i przekazywana na aktywa rzeczowe Spółdzielni lub na odrębny majątek właścicieli.
6. Spółdzielnia może wydzielić własną działalność obsługi inwestycyjnej. Koszty obsługi obejmują: wynagrodzenie i narzuty na wynagrodzenia nadzoru inwestorskiego, opracowania dokumentacji, utrzymanie biura, czynsz, energię opłaty pocztowe i telekomunikacyjne, itp. Koszty obsługi inwestycyjnej obciążają nakłady inwestycji realizowanej. Działalność inwestycyjna może być obciążona kosztami ogólnymi Spółdzielni.

## **IV. GOSPODARKA ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI**

### § 4

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi dotyczy ich eksploatacji w ramach organizacyjnie wydzielonych Osiedli.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje lokale mieszkalne, użytkowe, garaże, miejsca postojowe w garażach wielostanowiskowych.
3. Koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi obejmują:
  - a. koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania i wyodrębnienia w częściach przypadających na lokale,
  - b. koszty eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni nie przeznaczonego do wyodrębnienia,
  - c. koszty dostawy mediów.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi finansowana jest z opłat wnoszonych przez użytkowników lokali.
5. Podstawą rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali jest roczny plan gospodarczy.
6. Użytkownicy lokali zajmujący je na warunkach spółdzielczego prawa i odrębnej własności wnoszą opłaty eksploatacyjne.
7. Wysokość opłat, w oparciu o kalkulacje, dla poszczególnych grup użytkowników, zatwierdza Rada Nadzorcza.
8. Najemcy lokali mieszkalnych wnoszą czynsz w wysokości zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą.
9. Najemcy lokali użytkowych i dzierżawcy wnoszą czynsz w wysokości określonej w umowie najmu.
10. Zasady i tryb wynajmu lub dzierżawy ustala Rada Nadzorcza.
11. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany mające wpływ na wysokość kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, dokonywana jest korekta wymiaru opłat za używanie lokali w następujący sposób:
  - a. koszty niezależne mogą być korygowane zgodnie ze zmianami cen,
  - b. podwyżki kosztów zależnych muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami.

12. Rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi określone zostały w „Regulaminie rozliczeń kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w WSM „Ochota”, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.
13. Koszty ogólne Spółdzielni ustalane są na każdy rok kalendarzowy w planie gospodarczym Spółdzielni, zaś sposób ich rozliczenia na poszczególne grupy lokali ustalany jest zgodnie z obowiązującymi przepisami.
14. Pozostałe koszty i przychody operacyjne obejmują m. in.:
  - a. opłaty sądowe, komornicze oraz ich zwrot przez dłużników, spisane należności, aktualizację,
  - b. kary i sankcje,
  - c. koszty likwidacji środków trwałych nie mieszkaniowych,
  - d. inne według ustawy o rachunkowości.
15. Koszty i przychody finansowe:
  - a. zapłacone odsetki za nieterminowe regulowanie faktur
  - b. otrzymane odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat, czynszów,
  - c. otrzymane odsetki od lokat, rachunków bankowych, jeżeli nie są przeznaczone bezpośrednio na fundusz remontowy,
  - d. inne według ustawy o rachunkowości.
16. Pozostałe zyski i straty nadzwyczajne rozliczane są zgodnie z ustawą o rachunkowości.

## **V. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-KULTURALNA I OŚWIATOWA**

### § 5

1. Działalność społeczno-kulturalna i oświatowa prowadzona jest w placówkach osiedlowych.
2. Koszty działalności rozliczane są w ramach działalności operacyjnej nieobjętej zwolnieniem podatkowym.
3. Walne Zgromadzenie może dokonać takiego podziału wyniku finansowego, że część środków zostanie przeznaczona na działalność społeczno-kulturalną i oświatową.

## **VI. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI**

### § 6

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
  - a. udziałowy,
  - b. zasobowy,
  - c. wkładów zaliczkowych (na wkłady mieszkaniowe i budowlane),
  - d. wkładów mieszkaniowych,
  - e. wkładów budowlanych,
  - f. remontowy, w tym centralny fundusz remontowy i osiedlowe fundusze remontowe,
  - g. zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

### § 7

#### **Fundusz udziałowy**

1. Fundusz udziałowy tworzy się z wpłat udziałów przez członków w wysokościach określonych w Statucie.
2. Wydatkowanie funduszu następuje w wyniku zwrotu udziału po ustaniu członkostwa.

### § 8

#### **Fundusz zasobowy**

1. Fundusz zasobowy tworzy się z:
  - a. wpisowego wnoszonego przez członków,
  - b. umorzenia lub dotacji na pokrycie części kredytów, pożyczek na mieszkania lokatorskie,
  - c. równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych oraz środków obrotowych sfinansowanych ze środków na inwestycje nie mieszkaniowe np. pokrytych z innych funduszy,
  - d. darowizn, spadków, zapisów dokonanych na rzecz spółdzielni,
  - e. wartości wynikających z przeszacowania zwiększającego majątek Spółdzielni,
  - f. części nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego,
  - g. innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.
2. Fundusz zasobowy pomniejsza się o wartość:

- a. przekazanych, sprzedanych lub zlikwidowanych środków trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe w części nie sfinansowanej wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi,
- b. wynikającą z cofnięcia umorzenia spłaty kredytów bankowych z tytułu zmiany statusu prawa lokatorskiego na własnościowe lub w odrębną własność,
- c. pokrycia straty bilansowej Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
- d. wynikającą z przeszacowania zmniejszającego majątek Spółdzielni,
- e. inną określoną odrębnymi przepisami.

## § 9

### **Fundusz wkładów zaliczkowych**

1. Fundusz wkładów zaliczkowych tworzy się z tytułu wpłat zaliczek w okresie budowy przez przyszłych użytkowników lokali.
2. Fundusz pomniejsza się z tytułu:
  - a. przekazania zaliczek na wkład mieszkaniowy lub budowlany po rozliczeniu budowy lokalu,
  - b. zwrotu zaliczek nie wykorzystanych na budowę lokalu ( w kwocie nominalnej bez waloryzacji),
  - c. przeniesienia na pokrycie kosztów budowy lokali stanowiących odrębną własność.

## § 10

### **Fundusz wkładów mieszkaniowych**

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:
  - a. wpłaty wkładów przez członków, przeniesienia wkładów zaliczkowych oraz likwidacji książeczek mieszkaniowych PKO,
  - b. spłaty kredytu lokatorskiego,
  - c. należnych lecz nie wniesionych przez członków wkładów mieszkaniowych z tytułu spłaty kredytu zaciągniętego na budowę lokalu,
  - d. waloryzacji wkładów na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego,
  - e. innych wpływów.
2. Fundusz pomniejsza się z tytułu:



- a. przeniesienia wkładu w związku z przekształceniem prawa do lokalu,
- b. wypłaty wkładu (zgodnie z operatem szacunkowym) w związku z ustaniem członkostwa i przekazaniem lokalu na rzecz Spółdzielni,
- c. innych zmniejszeń określonych odrębnymi przepisami.

## § 11

### **Fundusz wkładów budowlanych**

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:
  - a. wkładów wnoszonych przez członków,
  - b. należnych, lecz nie wniesionych przez członków wkładów budowlanych z tytułu spłaty kredytu zaciągniętego na budowę lokalu
  - c. likwidacji książeczek mieszkaniowych PKO,
  - d. innych wpływów określonych odrębnymi przepisami.
2. Fundusz pomniejsza się z tytułu:
  - a. wypłaty wkładu (zgodnie z operatem szacunkowym) w związku z ustaniem członkostwa, przekazaniem lokalu na rzecz Spółdzielni,
  - b. zaliczenia wkładu na poczet zadłużeń eksploatacyjnych i innych,
  - c. przeniesienia wkładu w związku z przekształceniem lokalu w odrębną własność,
  - d. innych zmniejszeń określonych odrębnymi przepisami.

## § 12

### **Fundusz remontowy**

1. Fundusz remontowy tworzy się w celu zabezpieczenia środków finansowych dla zapewnienia prawidłowego gospodarowania zasobami mieszkaniowymi i utrzymania ich w należyтым stanie technicznym.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami Spółdzielni, osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie będących członkami spółdzielni, osób bez tytułu prawnego do lokali oraz najemców użytkujących lokale mieszkalne, garaże.
3. Fundusz remontowy tworzy się z:
  - a. odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

- b. kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu reklamacji wad, usterek, kar umownych oraz odsetek za zwłokę z tytułu nieterminowego usuwania wad i usterek za roboty remontowe i inwestycyjne,
  - c. różnicy pomiędzy kosztem własnym sprzedaży, a wartością kosztorysową robót i usług ekip konserwatorów osiedlowych,
  - d. odszkodowań od ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych,
  - e. części nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego) na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego,
  - f. innych źródeł.
4. Fundusz przeznaczony jest na:
- a. pokrywanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych,
  - b. spłatę kredytu, pożyczek i odsetek, zaciągniętych na remonty zasobów mieszkaniowych,
  - c. dofinansowanie wymiany środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych z wyjątkiem budynków,
  - d. inne wydatki, np. prace awaryjne nie ujęte w planie gospodarczym.
5. Z funduszu remontowego nie finansuje się remontów, które zgodnie z obowiązującymi przepisami, regulaminami Spółdzielni lub umowami obciążają użytkowników lokali.
6. Fundusz remontowy dzieli się na:
- a. Fundusz ogólny Spółdzielni,
  - b. osiedlowy fundusz remontowy z podziałem na:
    - a. fundusz remontowy poszczególnych oznaczonych nieruchomości,
    - b. fundusz remontowy mienia Spółdzielni.
7. Nie wykorzystane w ciągu roku środki funduszu, przechodzą na rok następny.
8. Naliczane stawki odpisów na fundusz remontowy w ramach opłat na eksploatację i utrzymanie lokali winny uwzględniać wielkość faktycznych potrzeb w tym zakresie, zgodnie z corocznym planem gospodarczym Spółdzielni.

**„Fundusz ogólny Spółdzielni**

1. Fundusz ogólny Spółdzielni tworzy się z:

- a. kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu reklamacji wad, usterek, kar i odsetek za zwłokę z tytułu nieterminowego ich usuwania,
- b. oprocentowania środków tego funduszu znajdujących się na rachunkach bankowych,
- c. części nadwyżki bilansowej (dochodu ogólnego),
- d. oprocentowania pożyczek udzielonych osiedlom, nieruchomościom,
- e. innych źródeł.

Decyzje w punktach b, c, należą do Walnego Zgromadzenia.

2. Fundusz ogólny Spółdzielni przeznacza się na:

- a. dofinansowanie inwestycji niemieszkaniowych,
- b. udzielanie okresowych pożyczek osiedlom na prace ogólnosiedlowe. Pożyczki na remonty o charakterze ogólnosiedlowym – realizowane poza nieruchomościami na terenach wspólnych, udzielane są na wniosek Rady Osiedla, na okres nie dłuższy niż 2 lata i obciążają one wszystkie budynki w osiedlu proporcjonalnie do powierzchni użytkowej budynku, dla których teren ten jest przeznaczony do wspólnego korzystania.
- c. udzielanie pożyczek nieruchomościom dla realizacji pilnych, lecz kosztownych remontów przekraczających możliwości ich sfinansowania przez tą nieruchomość w ramach jednego roku. Wnioski Rady Osiedla, Zarządu, dotyczące sfinansowania z Funduszu ogólnego Spółdzielni remontów w konkretnych nieruchomościach i wynikające z nich zobowiązania spłaty zaciągniętych pożyczek, muszą być zaakceptowane przez większość mieszkańców danej nieruchomości. Głos stanowiący przysługuje członkom Spółdzielni, właścicielom lokali, oraz osobom nie będącym członkami, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, zgodnie z zasadą jeden lokal, jeden głos.
- d. pokrywanie kosztów remontów przyjętych do realizacji przez Zarząd Spółdzielni,
- e. pokrywanie kosztów remontów lokali oddawanych w najem,

- f. finansowanie działań doraźnych polegających na przejściowym (na okres obrachunkowy) wspomaganie osiedli w regulowaniu zobowiązań finansowych w zakresie eksploatacji zasobów do wysokości zadłużeń „czynszowych”,
  - g. inne uzasadnione wydatki po akceptacji przez Radę Nadzorczą.
3. Ewidencja księgowa funduszu prowadzona jest przez Zarząd Spółdzielni w takim zakresie, aby gwarantowała uzyskanie w każdym czasie pełnej informacji o aktualnym stanie funduszu, wielkości środków zaangażowanych w osiedlach na przejściowe wspomaganie płatności i wieloletnie pożyczki remontowe.
  4. Wnioski o przejściowe finansowanie z Funduszu ogólnego Spółdzielni robót przewidywanych do ujęcia w planie gospodarczym, muszą być złożone przed terminem opracowania i uchwalenia planu osiedla. Wyjątek od tej zasady mogą stanowić jedynie potrzeby usunięcia nieprzewidzianej awarii, likwidacji zagrożeń lub wykonania decyzji administracji państwowej.
  5. Aby przeciwdziałać nadmiernemu zadłużaniu się osiedli i nieruchomości, pożyczka może być udzielona dla nieruchomości w takiej wysokości, żeby jej spłacenie nastąpiło w ciągu:
    - a. do 5 lat na remonty, których wartość przekracza 4 letni odpis na fundusz remontowy danej nieruchomości i muszą być wykonane w związku z decyzjami wydanymi przez organy państwowe,
    - b. do 3 lat w pozostałych przypadkach, uwzględniając wcześniejsze zobowiązania nieruchomości będące w spłacie,
  6. Spłata udzielonej pożyczki rozpoczyna się z początkiem roku następnego po roku, w którym wykonano prace remontowe finansowane z tej pożyczki. W szczególnych przypadkach na podstawie decyzji Rady Nadzorczej, podjętej na wniosek Zarządu, terminy spłaty pożyczek mogą być dłuższe. W tych przypadkach Rada Nadzorcza może uwarukować w.w decyzje złożeniem przez wnioskodawców stosownych zabezpieczeń.
  7. Pożyczane środki funduszu ogólnego Spółdzielni podlegają oprocentowaniu w wysokości wskaźnika inflacji za rok poprzedni.
  8. Priorytet remontów, na które mogą być przeznaczone środki z Funduszu ogólnego Spółdzielni, określa Rada Nadzorcza w planie gospodarczym na dany rok.
  9. W razie podziału Spółdzielni lub wydzielenia się z niej nieruchomości, ciężące na nich niespłacone zobowiązania z tytułu zaciągniętych pożyczek podlegają spłacie w formie uzgodnionej między osiedlem, a wydzielającą się nieruchomością z

uwzględnieniem podziału majątku wspólnego Spółdzielni według zasad określonych przez Walne Zgromadzenie w sprawie podziału Spółdzielni.

#### § 14

### Osiedlowy fundusz remontowy

1. Osiedlowy fundusz remontowy tworzy się z:
  - a. odpisów w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - b. kwot uzyskanych od wykonawców z tytułu reklamacji wad i usterek oraz kar i odsetek za zwłokę z tytułu nieterminowego usuwania wad i usterek w zleconych robotach remontowych,
  - c. różnicy pomiędzy kosztem własnym sprzedaży, a wartością kosztorysową robót i usług ekip konserwatorów osiedlowych,
  - d. odszkodowań od ubezpieczycieli za szkody powstałe w zasobach mieszkaniowych,
    - a. innych źródeł.
2. Osiedlowy fundusz remontowy przeznaczają się na:
  - a. pokrywanie kosztów remontów zasobów mieszkaniowych,
  - b. dofinansowanie wymiany środków trwałych zaliczonych do zasobów mieszkaniowych z wyjątkiem budynków,
  - c. spłatę rat pożyczek zaciągniętych z Funduszu ogólnego Spółdzielni,
  - d. inne wydatki uzgodnione z Zarządem.
3. Wydatkowanie środków z osiedlowego funduszu remontowego następuje na podstawie planu gospodarczego Spółdzielni zaopiniowanego przez Radę Osiedla, a następnie zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą.
4. Wydatki poza planem mogą następować na podstawie decyzji Zarządu, na wniosek Kierownika Osiedla **w ramach rezerwy przyjętej w planie na dany rok.**
5. W przypadku konieczności wykonania remontów, które spowodować mogą rażąco wzrost miesięcznego odpisu na fundusz remontowy nieruchomości lub w przypadku przebudowy budynków i obiektów, zwłaszcza w przypadku nieruchomości jednobudynkowych – zakres robót i wielkość odpisu na fundusz remontowy muszą być uzgodnione z użytkownikami lokali. Decyzje o przystąpieniu do realizacji robót podejmuje Rada Nadzorcza, po wyrażeniu zgody przez użytkowników lokali zwykłą większością głosów. W trakcie spłaty kosztów wykonanych robót, wysokość odpisu na fundusz remontowy może być zwiększona po wyrażeniu zgody przez użytkowników lokali zwykłą większością głosów.

## § 15

### **Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych**

1. Spółdzielnia tworzy Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych wykorzystywany jest na cele pracownicze.
3. Szczegółowe zasady gospodarki tym funduszem określa regulamin uchwalony przez Zarząd.

## **VII. USTALENIE I ROZLICZENIE WYNIKU FINANSOWEGO**

### § 16

1. Wynik finansowy Spółdzielni ustala się z uwzględnieniem jej specyfiki, związanej z eksploatacją i utrzymaniem poszczególnych nieruchomości, przy uwzględnieniu przepisów:
  - a. art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczącego pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej,
  - b. art. 5 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczącego pożytków i przychodów z działalności gospodarczej Spółdzielni,
  - c. art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w myśl, którego różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 wyżej wymienionej Ustawy, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.
  - d. art. 17 ust, 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych dotyczącego zwolnienia od podatku dochodowego od osób prawnych dochodów Spółdzielni uzyskanych z gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - e. art. 87 ustawy prawo spółdzielcze dotyczącego zasad prowadzenia rachunkowości przez Spółdzielni,
  - f. art. 7 ust, 1, 2, 3 ustawy o rachunkowości dotyczącego wyniku finansowego,
  - g. art. 42 ust. 1 ustawy o rachunkowości, w myśl którego na wynik finansowy netto Spółdzielni składają się:
    - wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych,

- wynik operacji finansowych,
  - wynik operacji nadzwyczajnych,
  - obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego.
2. W celu ustalenia wyniku finansowego, Spółdzielnia na podstawie prowadzonej ewidencji sporządza:
- a. wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (art. 6 ust.1 usm) – wynik zwolniony z opodatkowania,
  - b. wynik z gospodarki mediami – wynik rozliczany indywidualnie z użytkownikami – odbiorcami mediów,
  - c. wynik z pozostałej działalności gospodarczej – wynik nie objęty zwolnieniem z opodatkowania,
  - d. wynik z działalności operacyjnej – wynik nie objęty zwolnieniem z opodatkowania,
  - e. wynik z operacji finansowych – wynik nie objęty zwolnieniem z opodatkowania ( wyjątek stanowią odsetki otrzymane z tytułu zwłoki w zapłacie od użytkowników lokali objętych gospodarką zasobami mieszkaniowymi),
  - f. wynik ze zdarzeń nadzwyczajnych – wynik nie objęty zwolnieniem z opodatkowania.
3. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej jest różnicą pomiędzy przychodami i kosztami z tej działalności.
4. W grupie przychodów z pozostałej działalności gospodarczej wyróżnia się:
- a. pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
  - b. przychody z mienia Spółdzielni,
  - c. pozostałe przychody.

## § 17

Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni i dokonuje podziału wyniku finansowego uzyskanego:

- a. z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej,
- b. z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej.

## **VIII. INNE POSTANOWIENIA**

### § 18

1. Ewidencja księgową prowadzona jest według Zakładowego Planu Kont i przyjętych zasad (polityki) rachunkowości.

### § 19

Regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 09.11.2010r. Uchwałą Nr 27/2010

Tekst jednolity ze zmianami uchwalonymi:

1. W dniu 19.04.2011r.- Uchwałą Nr 6/2011,
2. W dniu 29.05.2012r.- Uchwałą Nr 14/2012,
3. W dniu 17.10.2013r.- Uchwałą Nr 20/2013.