

**REGULAMIN
GOSPODARKI FINANSOWEJ
ZGIERSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

Rozdział I. Podstawa prawna

§ 1

Działalność finansowa Spółdzielni Mieszkaniowej określona jest w:

1. Ustawie z dnia 16 września 1982r. Prawo Spółdzielcze., z późn. zm.,
2. Ustawie z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych., z późn. zm.,
3. Ustawie z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości., z późn. zm.,
4. Ustawie z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych., z późn. zm.,
5. Ustawie z dnia 4 marca 1994r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych., z późn. zm.,
6. Statucie Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgierzu –Nr KRS 0000048813.
7. Regulaminy wewnętrzne Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Rozdział II. Postanowienia ogólne

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego. Działalność Spółdzielni jest finansowana:

- 1.1. funduszami tworzonymi w Spółdzielni;
- 1.2. przychodami ze świadczonych usług;
- 1.3. innymi środkami finansowymi.

2. Zakres przedmiotowy działalności Spółdzielni określa Statut Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

3. 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. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i działalność gospodarczą na podstawie planów gospodarczo – finansowych określających:

- 1.1. cele i zadania rzeczowe;
- 1.2. wielkości nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych;
- 1.3. źródła finansowania nakładów

2. Uchwalanie planów gospodarczo – finansowych i programów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej należy do właściwości Rady Nadzorczej.

§ 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 i ogłoszeniu wg zasad określonych Ustawą o rachunkowości oraz Ustawą - Prawo spółdzielcze.
3. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego dokonuje Rada Nadzorcza ZSM.
4. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i sprawozdaniem biegłego rewidenta wyklada się w siedzibie Spółdzielni, co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.
5. 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:
 - 1.1. wartości niematerialne i prawne,
 - 1.2. 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 według przepisów powszechnie obowiązujących.
4. Środki trwałe nie zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz wartości niematerialne i prawne podlegają amortyzacji. Amortyzacja obciąża koszty działalności podstawowej 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.
Umorzenie środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych i prawo wieczystego użytkowania gruntów pomniejsza odpowiadająco fundusze finansujące wartość tych środków trwałych:
 - 5.1. fundusz zasobowy;
 - 5.2. fundusz wkładów mieszkaniowych;
 - 5.3. fundusz wkładów budowlanych.
- W myśl art.16 c pkt 1 i 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych 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.
6. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się w szczególności:
 - 6.1. budynki mieszkalne, lokale w budynkach mieszkalnych, budynki mieszkalno-usługowe, budynki handlowo – usługowe,
 - 6.2. dźwigi w budynkach mieszkalnych,
 - 6.3. obiekty infrastruktury technicznej: dojazdy, chodniki, ogrodzenia, place zabaw, boiska, śmietniki, które są funkcyjnie związane z użytkowaniem budynków mieszkalnych,
 - 6.4. grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntu.
7. Obiekty wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych sfinansowane zostały z kredytów zaciągniętych na ten cel oraz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

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 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.

Rozdział IV. Finansowanie remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych

§ 6

1. Obowiązkiem Spółdzielni jest remont spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz obiektów infrastruktury technicznej. Koszty tych remontów finansowane są z odpisów na fundusz remontowy oraz z innych źródeł zwiększających ten fundusz.
2. Remonty środków trwałych niestanowiących zasobów mieszkaniowych obciążają bezpośrednio koszty działalności bieżącej lub są rozliczane w czasie, jako rozliczenia międzyokresowe.
3. Środki na inwestycje, które mają służyć potrzebom własnym Spółdzielni, a w szczególności użytkownikom lokali, nie związane z lokalami mieszkalnymi, pochodzą ze środków funduszu zasobowego Spółdzielni i są określane planem inwestycyjnym przez Radę Nadzorczą.

Rozdział V. Tworzenie funduszy zasadniczych i ich wydatkowanie

§ 7

1. Spółdzielnia posiada fundusz udziałowy i tworzy następujące fundusze:
 - 1.1. **(skreślony)**,
 - 1.2. fundusz zasobowy,
 - 1.3. fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 1.4. fundusz wkładów budowlanych,
 - 1.5. fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - 1.6. zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Fundusz udziałowy, fundusze wkładów mieszkaniowych i wkładów budowlanych to fundusze własne członków Spółdzielni i osób nie będących członkami Spółdzielni.
3. Fundusze wymienione w punktach. 1.1. – 1.4. to fundusze podstawowe Spółdzielni.

Fundusz udziałowy

§ 8

1. Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków Spółdzielni i osoby nie będące członkami Spółdzielni. Zasady tworzenia i wykorzystania funduszu udziałowego oraz wysokość udziału określa Statut Spółdzielni.
2. Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu przeznaczenia tego funduszu na pokrycie straty bilansowej, w części przekraczającej fundusz zasobowy.

Fundusz zasobowy

§ 9



1. Fundusz zasobowy w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe tworzony jest z następujących tytułów:

- 1.1. umorzenia kredytów na mieszkania lokatorskie;
- 1.2. nieodpłatnie otrzymanych zasobów mieszkaniowych, w tym wartości otrzymanej bonifikaty udzielonej przez Urząd Miasta w związku z przekształceniem praw wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności;
- 1.3. wartości prawa wieczystego użytkowania gruntów;
- 1.4. aktualizacji wartości środków trwałych według powszechnie obowiązujących przepisów;
- 1.5. różnicy między kosztem budowy lokalu a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.

2. Fundusz zasobowy w środkach trwałych pomniejsza się o:

- 2.1. przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności w części sfinansowanej funduszem zasobowym;
- 2.2. umorzenie środków trwałych zasobów mieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe;
- 2.3. nieodpłatnego przekazania zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia;
- 2.4. zmniejszenie wartości gruntów własnych w związku z przekształceniem na odrębną własność spółdzielczych lokatorskich lub własnościowych praw do lokali. Wartość gruntu wyliczona jest wielkością udziału lokalu w nieruchomości.

§ 10

1. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych tworzony jest z następujących tytułów:

1.1. **(skreślony)**

- 1.2. wpłat nominalnej kwoty umorzenia kredytu w przypadku wygaśnięcia praw do lokali lub przeniesienia praw na odrębną własność;
- 1.3. równowartości przejętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych sfinansowanych ze środków funduszy Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie;
- 1.4. przeniesienia skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię;
- 1.5. nadwyżki bilansowej, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni;
- 1.6. różnicy wartości między wkładami mieszkaniowymi lub budowlanymi a części wartości wkładów sfinansowanych mieniem Spółdzielni (funduszem zasobowym), w przypadku przeniesienia własności lokali;
- 1.7. różnicy między wartością przetargową a wartością rynkową rozliczoną z poprzednim lokatorem w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu;
- 1.8. 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:

- 2.1. równowartość środków trwałych nie mieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym przekazanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię;
- 2.2. równowartość cofniętego Spółdzielni umorzenia kredytu;

- 2.3. pokrycie nakładów inwestycyjnych na inwestycje wstrzymane wg decyzji Rady Nadzorczej;
- 2.4. inne wydatki według decyzji organów samorządowych Spółdzielni (Rady Nadzorczej);
- 2.5. przeniesienie skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię;
- 2.6. stratę bilansową, na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni;
- 2.7. 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;
- 2.8. spłaty do Banku PKO BP nominalnej kwoty umorzenia kredytu w przypadku wygaśnięcia praw do lokali lub przeniesienia praw na odrębną własność;

§ 11

1. Środki funduszu zasobowego pochodzące z nadwyżki bilansowej służą do finansowania bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni.
2. Środki własne spółdzielni wymienione w pkt. 1 przeznacza się na finansowanie kosztów inwestycji wymienionych w § 10 pkt 2.7., które mają służyć potrzebom własnym Spółdzielni, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Zaangażowanie środków funduszu zasobowego Spółdzielni w formie udziałów (akcji) w innych podmiotach gospodarczych jest możliwe, jeśli:
 - 3.1. przystąpienie Spółdzielni do tego podmiotu jest usankcjonowane uchwałą Walnego Zgromadzenia
 - 3.2. kwota zaangażowania określona została uchwałą Walnego Zgromadzenia.

Fundusz wkładów mieszkaniowych (mieszkania lokatorskie)

§ 12

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:
 - 1.1. **(skreślony)**
 - 1.2. wpłacanych wcześniej zaliczek na poczet wkładów mieszkaniowych;
 - 1.3. waloryzacji wkładów mieszkaniowych w wyniku preceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych;
 - 1.4. waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokali.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - 2.1. wypłaty zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokali według wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa;
 - 2.2. przeniesienia wkładu mieszkaniowego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa lokatorskiego na prawo odrębnej własności lokalu;
 - 2.3. umorzenia wkładów zasobów mieszkaniowych i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

Fundusz wkładów budowlanych

§ 13

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:
 - 1.1. wpłat wkładów budowlanych;
 - 1.2. waloryzacji wkładów budowlanych z tytułu preceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych;



1.3. waloryzacji wkładów budowlanych w związku z wygaśnięciem praw do lokali (przekazanie lokalu do Spółdzielni).

2. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:

2.1. wypłaty zwaloryzowanych wkładów według wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa w związku z wygaśnięciem spółdzielczych własnościowych praw do lokali (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni);

2.2. umorzenia wartości funduszu na skutek zużycia budynku;

2.3. przeniesienia wkładu budowlanego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa własnościowego na prawo odrębnej własności lokalu;

2.4. umorzenia wkładów zasobów budowlanych i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

§ 14

Wielkość wymaganych wkładów mieszkaniowych i budowlanych, jakie są zobowiązani wносить członkowie *i osoby nie będące członkami Spółdzielni* oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów określone są w Statucie Spółdzielni.

Rozdział V. Fundusze celowe Spółdzielni

Fundusz wkładów zaliczkowych

§ 15

1. Fundusz wkładów zaliczkowych tworzony jest w przypadku rozpoczęcia nowych inwestycji mieszkaniowych i tworzony jest z tytułu wpłat zaliczek przez przyszłych użytkowników lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu w okresie budowy na własność odrębną.

2. Fundusz wkładów zaliczkowych ulega zmniejszeniu z tytułu:

2.1. zwrotu zaliczek nie wykorzystanych na budowę lokalu (w kwocie nominalnej bez waloryzacji),

2.2. przeniesienia zaliczek na pokrycie kosztów budowy lokali stanowiących odrębną własność lokali.

Fundusz remontowy

§ 16

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, najemców lokali oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego, które zobowiązane są do opłacania odszkodowania zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

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. (skreślony)

5. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.
6. Wysokość stawki odpisu na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza.
Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy powinna uwzględniać:
 - 6.1. faktyczne potrzeby remontowe, które są określone w corocznych planach rzeczowo - finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą, a wynikających z bieżących przeglądów budynków;
 - 6.2. stan środków funduszu z roku poprzedniego;
7. Dokonuje się odpisów na remonty od lokali użytkowych. Poniesione koszty remontów tych lokali pokrywane są z funduszu remontowego do wysokości odpisu.

§ 17

1. Środki funduszu remontowego mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie zaliczonych do obowiązków Spółdzielni remontów zasobów mieszkaniowych.
2. Funduszem remontowym nie finansuje się:
 - 2.1. remontów i napraw obciążających użytkowników i właścicieli lokali określonych w „Regulaminie napraw i konserwacji oraz zasady rozliczeń z członkami zwalniającymi lokale”
 - 2.3. remontów środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych.

§ 18

1. Fundusz na remonty tworzony jest na podstawie Statutu Spółdzielni i wykazuje się w pasywach bilansu w grupie zobowiązań, jako fundusze specjalne (celowe).
2. Ewidencję finansową funduszu remontowego dla celów analiz i właściwej gospodarki funduszem prowadzi się ewidencje syntetyczną i analityczną nieruchomościami zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni zakładowym planem kont.
3. Ewidencja ta uwzględnia rozliczenie 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 funduszu na remonty”

Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych

§ 19

1. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony jest na podstawie odrębnych przepisów.
2. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzony jest z:
 - 2.1. odpisu w ciężar kosztów według zasad określonych w ustawie o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych;
 - 2.2. odpłatności pracowników za korzystanie z usług socjalnych;
 - 2.3. (skreślono)
 - 2.4. odsetek od pożyczek udzielonych pracownikom z ZFŚS;
 - 2.5. innych wpływów.
3. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych jest wydatkowany na:



- 3.1. działalność wypoczynkową, kolonijną itp.;
- 3.2. pomoc dla pracowników znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej;
- 3.3. pożyczki na remonty mieszkań;
- 3.4. umorzenie pożyczek dla pracowników znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej;
- 3.5. inne wydatki określone w regulaminie zakładowego funduszu świadczeń socjalnych.

§ 20

Zasady tworzenia i wydatkowania środków Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych określa Ustawa z dnia 4 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 1316 z późn. zmianami) oraz „Regulamin zakładowego funduszu świadczeń socjalnych Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgierzu” zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

Rozdział VII. Działalność inwestycyjna w Spółdzielni

§ 21

1. Działalność inwestycyjna w Spółdzielni finansowana jest w oparciu o art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w części dotyczącej budowy lokali mieszkalnych, poprzez wniesienie przez osobę ubiegającą się o ustanowienie prawa do lokalu wkładów budowlanych w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na lokale.
2. Jeśli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy osoba ubiegająca się o ustanowienie prawa do lokalu jest obowiązana do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.
3. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu założeń organizacyjno - finansowych przez Radę Nadzorczą.
4. Założenia organizacyjno – finansowe inwestycji powinny określać w szczególności:
 - 4.1. krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali;
 - 4.2. standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali;
 - 4.3. źródła finansowania inwestycji;
 - 4.4. organizację procesu inwestycyjnego.
5. Nakłady na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe rozliczane są według zasad określonych w przepisach dotyczących finansowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego i Statutu Spółdzielni.
6. Koszty obsługi inwestycyjnej obciążają nakłady inwestycji realizowanej.
7. Działalność obsługi inwestycji rozliczana jest według faktycznie poniesionych kosztów wynikających z preliminarza wydatków na inwestycje.

Rozdział VIII. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

§ 22

1. Celem Spółdzielni jest nie tylko zaspakajanie potrzeb mieszkaniowych i gospodarczych, ale również oświatowych i kulturalnych członków i ich rodzin (§ 4 ust. 1 Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, art.1 ust. 1 i 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

2. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna jest finansowana w oparciu o art. 4 ust. 5 i art. 5 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz Statutu Spółdzielni, zgodnie z którymi:

2.1. członkowie Spółdzielni uczestniczą w wydatkach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi;

2.2. właściciele lokali będący członkami oraz osoby nie będące członkami Spółdzielni, odpłatnie korzystają 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.

Rozdział IX. Działalność Spółdzielni, ustalanie i rozliczanie wyniku finansowego

§ 23

1. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie ze statutem w zakresie:

1.1. inwestycji mieszkaniowych i niemieszkaniowych;

1.2. gospodarki zasobami mieszkaniowymi;

1.3. działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej;

1.4. innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi (najem lokali użytkowych, dzierżawa, pozostała działalność operacyjna i finansowa).

2. Działalności wymienione w ust.1 pkt 1.1. - 1.2. prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków, osób nie będących członkami i właścicieli są rozliczane według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.

§ 24

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

1.1. obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości;

1.2. struktury organizacyjnej Spółdzielni zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą;

1.3. planów rzeczowo – finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi;

1.4. zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

2. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 25

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

1.1. wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w oparciu o zapis art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i art.17 ust.1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych;

1.2. wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.

§ 26

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 § 89 Statutu Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, która to różnica zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym zgodnie z art. 6 ust. 1 usm, jako działalność zwolnioną od podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

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”.

Wynik ten rozlicza się zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jako:

2.1. nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, jako koszty zwiększające koszty roku następnego;

2.2. nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, jako przychody zwiększające przychody roku następnego.

§ 27

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

1.1. energii cieplnej (c.o. i c.w.u.),

1.2. wody i odprowadzenia ścieków.

2. Wynik gospodarki mediami podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali – odbiorcami mediów. Wynik na koniec roku przenosi się na konto „208 – rozrachunki z członkami i najemcami z innych tytułów”.

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 rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”, w zakresie kosztów zużycia wody określa „Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz zasad ustalenia rozliczeń zużytej wody w lokalach mieszkalnych i użytkowych w Zgierskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

§ 28

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 uopodp. W grupie przychodów działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi rozróżniamy:

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, są to w szczególności:

- przychody z wynajmowania powierzchni na reklamy (ściany budynków, dachu, itp.);
- najem piwnic dodatkowych, suszarni, wózkowni, itp.;
- najem miejsc na dachach na anteny telefonii komórkowej, satelitarnej itp.;
- dzierżawa gruntów pod działalność gospodarczą (dotyczy gruntu w obrębie wydzielonej nieruchomości);
- inne dotyczące części wspólnych nieruchomości.

3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni uzyskuje między innymi z tytułu:

- najmu lokali użytkowych wraz z przynależną działką lub prawem użytkowania gruntu;
- najmu wolnych pomieszczeń w budynkach mieszkalnych i administracyjnych;
- dzierżawy gruntów stanowiących mienie Spółdzielni;
- udostępnieniu ścian budynków i ogrodzeń oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących mienie spółdzielni z wyłączenie budynków zajętych na własne potrzeby spółdzielni);
- świadczonych usług na rzecz członków, właścicieli i najemców.

3.1. 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.

§ 29

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

1.1. wynik z pozostałej działalności operacyjnej;

1.2. wynik z operacji finansowych.

2. Do pozostałych kosztów operacyjnych Spółdzielni zalicza między innymi:

2.1. koszty sądowe i komornicze;

2.2. odszkodowania wypłacone, kary (w oparciu o wyroki sądowe);

2.3. zaniechane inwestycje;

2.4. aktualizacja należności;

2.5. wartość nieumorzona środków trwałych przy sprzedaży, likwidacji itp.;

2.6. darowizny (nieodpłatnie przekazane środki trwałe, materiały itp.);

2.7. odpisanie należności przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych.

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

3.1. zwrot kosztów sądowych i komorniczych;

3.2. odszkodowania otrzymane;

3.3. sprzedaż środków trwałych;

3.4. otrzymane darowizny;

3.5. inne przychody otrzymane sporadycznie;

3.6. 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 uopodp.

5. Przychody finansowe Spółdzielni stanowią w szczególności:



5.1. otrzymane odsetki od lokatorów za nieterminowe wnoszenie opłat za lokale;

5.2. **(skreślono)**

5.3. otrzymane odsetki z oprocentowania lokat bankowych;

5.4. inne według art. 42 ust. 3 ustawy o rachunkowości.

6. Koszty finansowe Spółdzielni stanowią w szczególności:

6.1. zapłacone odsetki dla dostawców za nieterminowe zapłaty faktur;

6.2. odsetki budżetowe;

6.3. 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.

§ 30 (skreślony)

§ 31

1. Wynik finansowy Spółdzielni na działalności innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi prezentowany jest w rachunku zysków i strat, jako zysk/strata netto.

W bilansie wynik finansowy prezentowany jest w pasywach – poz. kapitał własny pkt VIII zysk/strata netto.

2. Klasyfikacja przychodów i kosztów do celów podatku dochodowego od osób prawnych jest dokonywana na podstawie Ustawy z 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem urzędowych wyjaśnień Ministra Finansów i Izb Skarbowych. Należny podatek dochodowy obciąża wynik z pozostałej działalności w danym roku obrachunkowym i księgowany jest pod datą 31 grudnia.

Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego (nadwyżki bilansowej)

§ 32

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie na podstawie przepisów art. 38 § 1 pkt. 2 Ustawy – Prawo Spółdzielcze i Statutu Spółdzielni.

Na sprawozdanie finansowe składa się:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego
- bilans
- rachunek zysków i strat
- zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym za rok obrotowy
- rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy
- dodatkowe informacje i objaśnienia.

§ 34

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia na podstawie Statutu Spółdzielni należy również podejmowanie uchwał w przedmiocie

1.1. przeznaczenia nadwyżki bilansowej za dany rok obrotowy.

Nadwyżkę bilansową zgodnie z art.77 Ustawy Prawo Spółdzielcze przeznacza się na cele określone w Uchwale Walnego Zgromadzenia.

1.2. pokrycie straty bilansowej.

Zgodnie z art.90 Ustawy Prawo Spółdzielcze stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, funduszu udziałowego, funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz funduszu remontowego.

Rozdział X. Postanowienia końcowe

§ 35

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 38 /2019 z dnia 24 września 2019 r. i obowiązuje od dnia 01 października 2019 r.
2. Traci moc regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 43/2010 z dnia 29.06.2010 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Izabela Wyrzykowska

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Józef Balcerski



Adwokat
Halina Kosinska

