

**Regulamin z dnia 19.11.2015 r.**  
**( Uchwała RN nr 17/2015 )**

**Spółdzielnia Mieszkaniowa**  
**Os. Gen. Wł. Sikorskiego 19**  
**87-600 LIPNO**  
**tel./fax (054) 288 36 44**  
**NIP 893-000-01-22**  
**(N)**

Załącznik nr 1 do uchwały RN nr 29/2022  
Rady Nadzorczej z dnia 28-11-2022 r.

**TEKST JEDNOLITY**

**REGULAMIN**  
**GOSPODARKI FINANSOWEJ**  
**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W LIPNIE**

**I. PODSTAWA PRAWNA**

Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy prawa:

1. ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze ( tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 648 z późn. zm.),
2. ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych ( tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 1208 z późn. zm.),
3. ustawa z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1800 z późn. zm.),
4. ustawa z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 217 z późn. zm.),
5. ustawa z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 685 z późn. zm.),
6. ustawa z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 1170 z późn. zm.),
7. ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2020r. poz. 1910 z późn. zm.),
8. Statut Spółdzielni,
9. Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni.

**II. POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1

Regulamin określa zasady gospodarki finansowej Spółdzielni oraz sposób tworzenia i wydatkowania funduszy w Spółdzielni.

§ 2

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści swoim członkom (art. 67 ustawy Prawo spółdzielcze).

§ 3

1. Działalność Spółdzielni jest finansowana ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi i innymi środkami finansowymi.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
3. Zaciągnięcie przez Spółdzielnie kredytu bankowego wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 4

A. Rycha fcyan

Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów finansowo - gospodarczych opracowanych przez Zarząd i uchwalanych przez Radę Nadzorczą najpóźniej do końca marca danego roku.

§ 5

Okresem sprawozdawczym/rozliczeniowym Spółdzielni jest rok kalendarzowy.

§ 6

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów.
2. Formę i zasady ewidencji operacji gospodarczych określa zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni zakładowy plan kont wraz z zasadami polityki rachunkowości.

§ 7

1. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo spółdzielcze.
2. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza, a z wybranym podmiotem umowę zawiera Zarząd Spółdzielni.
3. Roczne sprawozdanie finansowe wyklada się w lokalu Spółdzielni łącznie z opinią biegłego 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia.

§ 8

Zatwierdzenia rocznych sprawozdań z działalności Spółdzielni oraz sprawozdań finansowych dokonuje Walne Zgromadzenie.

§ 9

Ustalenie sposobu podziału nadwyżki bilansowej lub pokrycie straty bilansowej określa uchwała Walnego Zgromadzenia.

§ 10

Spółdzielnia może stosować następujące jednostki rozliczania kosztów i ustalania opłat:

1. powierzchnia użytkowa lokalu (m<sup>2</sup>),
2. ilość osób zamieszkałych w lokalu,
3. faktyczne zużycie wg urządzeń pomiarowych,
4. lokal,
5. powierzchnia gruntu w m<sup>2</sup>,
6. udział w nieruchomości wspólnej.
7. miejsce postojowe lub udział we współwłasności garażu wielostanowiskowego.

§ 11

1. Ilość osób ustala się na podstawie złożonego oświadczenia. Pisemne oświadczenie o ilości osób zamieszkujących w danym lokalu ma obowiązek złożyć osoba posiadająca tytuł prawny do lokalu, a w przypadku braku tytułu prawnego – osoba faktycznie korzystająca z lokalu.
2. Oświadczenie obowiązuje do momentu złożenia kolejnego oświadczenia o zaistniałej zmianie ilości osób, z tym że Zarząd zastrzega sobie prawo zweryfikowania zgodności treści oświadczenia ze stanem faktycznym. W przypadku stwierdzenia niezgodności do ustalenia opłat przyjmuje się liczbę ustaloną w wyniku weryfikacji.
3. Osoby posiadające tytuł prawny do lokalu zobowiązane są do zgłaszania do administracji

*Handwritten signature and date: 12/2005*



Spółdzielni zmiany ilości osób zamieszkałych w zajmowanym lokalu w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany.

4. Brak powiadomienia o zmniejszeniu liczby osób zamieszkujących w lokalu nie daje podstawy do domagania się zwrotu nadpłaconych kwot i dokonania korekty naliczeń wstecz.
5. Brak powiadomienia o zwiększeniu liczby osób zamieszkujących w lokalu lub brak zgłoszenia powrotu osób zwolnionych z opłat powoduje wsteczne obciążenie kwotą należną Spółdzielni.
6. Zmiany zgłoszone przez użytkownika w danym miesiącu będą podstawą do obciążenia począwszy od następnego miesiąca.

### III. DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA SPÓŁDZIELNI

#### § 12

Zarządzanie nieruchomościami przez Spółdzielnię opiera się na samowystarczalności finansowej.

#### § 13

Przypisanie kosztów ogólnych (zarządu) do poszczególnych działalności Spółdzielni następuje w oparciu o ustawę o podatku dochodowym od osób prawnych (art. 15 ust. 2), co oznacza, że jeżeli Spółdzielnia ponosi koszty uzyskania przychodów ze źródeł, których dochód podlega opodatkowaniu, oraz koszty związane z przychodami z innych źródeł, a nie jest możliwe ustalenie kosztów uzyskania przychodów przypadających na poszczególne źródła, koszty te ustala się w takim stosunku, w jakim pozostają do siebie przychody z tych źródeł.

#### § 14

Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:

1. eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
2. inwestycji mieszkaniowych,
3. eksploatacji i wynajmu lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym,
4. nadawania i rozprowadzania sygnału telewizji kablowej,
5. zarządzania/administrowania wspólnotami mieszkaniowymi i wykonywanie na ich rzecz usług dodatkowych,
6. innej działalności gospodarczej.

#### *Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości*

#### § 15

Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości jest finansowana głównie z opłat wnoszonych przez osoby posiadające tytuł prawny do lokalu i obejmuje w szczególności:

1. zaliczki ustalone na pokrycie kosztów poszczególnych lokali (tzw. media) obejmujące:
  - zaliczkę na pokrycie kosztów dostawy centralnego ogrzewania,
  - zaliczkę na pokrycie kosztów zużycia zimnej wody,
  - zaliczkę na pokrycie kosztów podgrzania wody,
  - zaliczkę na pokrycie kosztów energii elektrycznej w ciągach komunikacyjnych (klatki schodowe, piwnice, strychy, wiatrołapy, windy) oraz kosztów oświetlenia terenu,
2. opłatę na pokrycie kosztu podatku od nieruchomości lokalu niewyodrębnionego,
3. opłatę na pokrycie kosztu podatku od nieruchomości stanowiących mienie wspólne,
4. opłatę na pokrycie kosztów funduszu remontowego
5. opłatę na pokrycie kosztów funduszu na poprawę bezpieczeństwa,
6. opłatę na pokrycie kosztu wywozu nieczystości,

AR...  
19...  
12...

7. opłatę na pokrycie kosztów wysyłki korespondencji do mieszkańców, którzy podali adresy do korespondencji,
8. opłatę na pokrycie kosztów sprzątnięcia klatek schodowych,
9. opłatę na pokrycie kosztów utrzymania windy,
10. opłatę na pokrycie kosztów legalizacji urządzeń,
11. opłatę na pokrycie pozostałych kosztów eksploatacji i utrzymania lokali, nieruchomości wspólnej oraz mienia Spółdzielni, finansującą:
  - A) koszty drobnych remontów i bieżącej konserwacji nieruchomości wspólnych tj.
    - *koszty remontów bieżących i konserwacji wykonanych siłami własnymi (własna grupa konserwatorska), w tym w szczególności:*
      - fundusz wynagrodzeń z narzutami,
      - świadczenia i inne koszty związane z wymogami kodeksu pracy i BHP,
      - szkolenia,
      - materiały zużyte do konserwacji i bieżących napraw,
      - narzędzia pracy niezbędne do konserwacji i bieżących napraw;
    - *koszty remontów bieżących i konserwacji wykonanych przez firmy zewnętrzne, w tym w szczególności:*
      - usługi konserwacji i przeglądów obowiązkowych instalacji elektrycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, wentylacji, oddymiania,
      - bieżące naprawy dachów,
      - usuwanie skutków awarii,
      - naprawa i konserwacja sprzętu,
      - usługi kominiarskie.
  - B) koszty utrzymania terenów zielonych (w tym sadzonki, nasiona, materiały do pielęgnacji terenów, utrzymanie kosiarek, pił i innych urządzeń do pielęgnacji zieleni),
  - C) koszty utrzymania dróg i chodników (w tym piasek, sól i pozostałe materiały i usługi związane z odśnieżaniem i omiotem dróg i chodników),
  - D) koszty utrzymania placów zabaw (w tym piasek do piaskownic i koszty bieżących napraw placów zabaw),
  - E) koszty utrzymania porządku, czystości i należytego stanu sanitarnego nieruchomości wspólnych (w tym deratyzacja, dezynfekcja, dezynsekcja, środki czystości, torebki na psie odchody),
  - F) koszty radiowego odczytu wody,
  - G) ubezpieczenia majątkowe, podatki i inne opłaty publicznoprawne,
  - H) koszty wody zużytej do podlewania ogródków,
  - I) ekspertyzy, przeglądy i badania techniczne,
  - J) koszty wydruku książeczek opłat,
  - K) pozostałe koszty związane z utrzymaniem lokali, nieruchomości wspólnej oraz mienia Spółdzielni,
  - L) koszty ogólne (zarządu) tj. w szczególności koszty utrzymania komórek funkcjonalnych Zarządu Spółdzielni, w tym:
    - *koszty zatrudnienia pracowników administracyjnych i Zarządu,*
    - *koszty Rady Nadzorczej,*
    - *koszty organizacji Walnego Zgromadzenia,*
    - *koszty utrzymania budynku administracyjnego, w tym w szczególności:*
      - koszty energii elektrycznej,
      - koszty centralnego ogrzewania,
      - koszty zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzenia ścieków,
      - koszty podatku od nieruchomości,
      - koszty wywozu nieczystości,
      - przeglądy techniczne,
      - naprawy i remonty bieżące budynku administracyjnego;

A. Piłki  
fajowa



- *pozostałe koszty związane z funkcjonowaniem administracji, w tym w szczególności:*
  - materiały biurowe,
  - połączenia telefoniczne,
  - środki trwałe, wyposażenie i narzędzia pracy,
  - usługi informatyczne, prawne, opinie i ekspertyzy,
  - usługi bankowe, opłaty pocztowe,
  - koszty utrzymania samochodu służbowego,
  - środki czystości,
  - ogłoszenia prasowe,
  - koszty badania bilansu i lustracji,
  - koszty wydarzeń okolicznościowych,
  - opłaty skarbowe, geodezyjne, sądowe i komornicze.
- *Koszty ogólne (zarządu) przypisane są do eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w części, w jakiej pozostaje przychód z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, do całości przychodów uzyskanych przez Spółdzielnię (art. 15 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych).*

§ 16

1. Wysokość oraz jednostkę rozliczeniową opłaty za wywóz nieczystości ustala Rada Miejska w Lipnie oraz Rada Gminy w Tłuchowie w formie uchwały.
2. Wysokość naliczonych opłat dla mieszkań w zasobach Spółdzielni staje się jednocześnie kosztem za gospodarowanie odpadami w poszczególnych nieruchomościach.
3. W sytuacji gdy Gmina nałoży na Spółdzielnię wyższą opłatę, niż wynika to ze złożonej deklaracji wobec nie wywiązania się przez mieszkańców danej nieruchomości z zadeklarowanych zasad selektywnego gospodarowania odpadami, koszty z tym związane odniesione zostaną w koszty eksploatacji i utrzymania tej nieruchomości.  
Dla takiej nieruchomości złożona zostanie korekta deklaracji i naliczone wyższe opłaty za gospodarowanie odpadami, z mocą od kolejnego miesiąca następującego po miesiącu otrzymaniu decyzji Gminy.
4. W sytuacji kiedy pozostawione zostaną wielkogabarytowe odpady przy boksie śmietnikowym bądź na terenie danej nieruchomości lub na terenie stanowiącym mienie wspólne Spółdzielni i zostanie ustalona osoba, która to uczyniła, wówczas Spółdzielnia ma prawo obciążenia wskazanej osoby kosztami wywózki wystawionych odpadów poprzez wystawienie odrębnej faktury VAT, niezależnie od naliczanej miesięcznej opłaty z tytułu wywozu nieczystości.
5. W przypadku, kiedy nie uda się bezspornie ustalić osoby odpowiedzialnej za pozostawienie wielkogabarytowych odpadów, wówczas koszty usunięcia pozostawionych odpadów, w zależności od miejsca ich położenia, obciążą koszty danej nieruchomości lub koszty eksploatacji i utrzymania terenów stanowiących mienie wspólne Spółdzielni.

§ 17

Działalność eksploatacji i utrzymania nieruchomości prowadzona przez Spółdzielnię jest rozliczana według kosztów rzeczywiście poniesionych.

§ 18

1. Ewidencja kosztów eksploatacji oraz opłat na ich pokrycie Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości.
2. W przypadku gdy przyporządkowanie kosztów do konkretnej nieruchomości nie jest możliwe ponieważ dotyczą one danego osiedla, kilku nieruchomości bądź całych zasobów, przyporządkowuje się je proporcjonalnie do powierzchni lokali wchodzących w skład tych

*Alch 1/9/07*

nieruchomości, osiedla bądź całych zasobów.

3. Decyzję o wyborze jednostki rozliczeniowej tych kosztów i w jakim obrębie będą one rozliczane podejmuje Zarząd Spółdzielni.

§ 19

Odpis na fundusz remontowy zalicza się do kosztów eksploatacji nieruchomości.

§ 20

Opłaty wnoszone przez użytkowników lokali mogą być niższe od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, jeżeli Spółdzielnia uzyska dofinansowanie, dotację lub zapewni inne środki na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

§ 21

Wymiar opłat za używanie lokali oraz rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości są dokonywane w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.

Jeśli jednak w ciągu roku nastąpią istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów, w porównaniu do wcześniej zakładanych, to może być dokonana korekta planu rzeczowo – finansowego oraz wymiaru opłat za używanie lokali.

***Inwestycje mieszkaniowe***

§ 22

Przez inwestycje mieszkaniowe należy rozumieć budowę lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz infrastruktury towarzyszącej.

§ 23

Działalność inwestycyjna Spółdzielni finansowana jest w części dotyczącej budowy lokali mieszkalnych poprzez wniesienie wkładów budowlanych przez przyszłych użytkowników lokali, z którymi Spółdzielnia zawarła umowy o budowę lokali lub uzupełniana jest zaciągniętym na ten cel kredytem.

§ 24

Jeżeli część wkładu zostanie sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na pokrycie kosztów budowy, przyszły użytkownik lokalu zobowiązany jest do spłaty całości kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.

§ 25

Zaangażowanie środków własnych Spółdzielni w finansowanie inwestycji mieszkaniowych może nastąpić jedynie na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

***Eksploatacja i wynajem lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym***

§ 26

Najemcy lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym i dzierżawcy gruntów wnoszą czynsze najmu i dzierżawy w wysokości ustalonej w umowach najmu lub dzierżawy lub w uchwałach Rady Nadzorczej.

APak 2010



§ 27

1. Użytkownicy lokali użytkowych i garaży własnościowych i stanowiących odrębną własność oraz miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym, wnoszą opłaty za użytkowanie lokali ustalone na podstawie kalkulacji kosztów. Wielkość tych opłat jest zróżnicowana w zależności od kosztów obciążających Spółdzielnię z tytułu utrzymania tych lokali.
2. Współwłaściciele garażu wielostanowiskowego wnoszą: opłatę eksploatacyjną, opłatę na fundusz remontowy oraz opłatę na pokrycie kosztów energii elektrycznej, które są naliczane od miejsca postojowego lub m<sup>2</sup> powierzchni miejsca postojowego lub komórki lokatorskiej.

§ 28

Przychody uzyskane z utrzymania lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym są obciążone oprócz kosztów bezpośrednio związanych z uzyskaniem tych przychodów, kosztami ogólnymi (zarządu) w części, w jakiej pozostaje przychód uzyskany z tej działalności do całości przychodów uzyskanych przez Spółdzielnię (art. 15 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych) oraz częścią kosztów utrzymania własnej grupy konserwatorskiej, kosztów utrzymania zieleni, dróg i chodników w takiej części, w jakiej pozostaje przychód z eksploatacji tych nieruchomości do sumy przychodów osiągniętych z eksploatacji mieszkań, lokali użytkowych, garaży i miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym.

§ 28a

W przypadku kosztów dotyczących jednocześnie części mieszkalnej i wyodrębnionego lokalu użytkowego (hali garażowej z wydzielonymi miejscami postojowymi) w jednej nieruchomości, których nie można dokładnie przydzielić do części mieszkalnej i garażowej przyjmuje się je w takiej proporcji w jakiej powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych razem z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, bądź powierzchnia hali garażowej z wydzielonymi miejscami postojowymi pozostaje do powierzchni wszystkich lokali w nieruchomości (łącznie z powierzchnią ciągów komunikacyjnych w hali garażowej).

§ 29

Rozliczenie kosztów zużycia energii w garażach określa „Regulamin rozliczania kosztów zużycia energii elektrycznej w garażach będących z zarządzaniu Spółdzielni Mieszkaniowej w Lipnie”.

***Nadawanie i rozprowadzanie sygnału telewizji kablowej***

§ 30

Nadawanie i rozprowadzanie telewizji kablowej szczegółowo określa „Regulamin świadczenia usługi telewizji kablowej przez Spółdzielnię Mieszkaniową w Lipnie”.

§ 31

Przychody uzyskane z nadawania i rozprowadzania sygnału telewizji kablowej są obciążone oprócz kosztów bezpośrednio związanych z uzyskaniem tych przychodów, kosztami ogólnymi (zarządu) w części, w jakiej pozostaje przychód uzyskany z tej działalności do całości przychodów uzyskanych przez Spółdzielnię (art. 15 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych).

§ 32

*APad 7/14*

Do kosztów obciążających przychody uzyskane z nadawania i rozprowadzania sygnału telewizji kablowej, zalicza się 50% wynagrodzenia wraz z narzutami jednego etatu samodzielnej księgowej oraz specjalisty ds. płac i BHP – kamerzysty.

### **Zarządzanie/administrowanie wspólnotami mieszkaniowymi**

#### § 33

Spółdzielnia zarządza lub administruje wspólnotami mieszkaniowymi w oparciu o obowiązujące przepisy prawa.

#### § 34

Zakres usług i oraz szczegółowe warunki finansowe ustalane są każdorazowo w zawieranych pomiędzy Spółdzielnią, a Wspólnotą umowach.

#### § 35

Przychody z zarządzania wspólnotami mieszkaniowymi są obciążone oprócz kosztów bezpośrednio związanych z uzyskaniem tych przychodów, kosztami ogólnymi (zarządu) w części, w jakiej pozostaje przychód z tej działalności do całości przychodów uzyskanych przez Spółdzielnię (art. 15 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych).

### **Inna działalność gospodarcza**

#### § 36

Inna działalność gospodarcza, to w szczególności:

- najem wolnych powierzchni w budynku administracyjnym,
- przychody z odsprzedaży dokumentacji przetargowych,
- udostępnianie ścian budynków, ogrodzeń i pozostałego mienia Spółdzielni dla potrzeb reklam,
- dzierżawa gruntów nieobjętych spółdzielczymi prawami majątkowymi,
- sprzedaż usług remontowych i konserwacyjnych,
- usługi ksero,
- pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służącej do wspólnego użytku wszystkich współwłaścicieli, a w tym w szczególności:
  - ✓ dochody z wynajmowania powierzchni pod urządzenia reklamowe i anteny,
  - ✓ wynajem pomieszczeń wspólnych, dodatkowych piwnic, suszarni i wózkowni,
  - ✓ dzierżawa terenów wchodzących w zakres danej nieruchomości;
- inna działalność nie należąca do eksploatacji i utrzymania nieruchomości, opodatkowana podatkiem dochodowym od osób prawnych.

## **IV. USTALANIE I ROZLICZANIE WYNIKU FINANSOWEGO**

#### § 37

Spółdzielnia, na podstawie prowadzonej ewidencji księgowej i dokonanych operacji w zakresie kosztów i przychodów ustala na koniec każdego roku obrotowego:

- 1) wynik na gospodarce mediami „zerowy” (centralne ogrzewanie, podgrzanie wody, zimna woda i kanalizacja, energia elektryczna)

*Handwritten signature and date:*  
17/02/2022  
Rach



- 2) wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – zwolniony z podatku dochodowego od osób prawnych,
- 3) wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni (służy do ustalenia dochodu do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych),
- 4) wynik na działalności operacyjnej i finansowej Spółdzielni dotyczącej eksploatacji i utrzymania nieruchomości (zwolniony z podatku dochodowego od osób prawnych).

**Wynik na gospodarce mediami**

§ 38

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

- centralnego ogrzewania,
- zużycia ciepłej wody,
- zużycia zimnej wody,
- zużycia energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości oraz oświetlenia terenu.

§ 39

Wynik z rozliczenia mediów podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali. Różnice powstałe pomiędzy pobranymi zaliczkami, a rzeczywistymi kosztami zużycia mediów podlegają rozliczeniu z osobą posiadającą tytuł prawny do lokal (w przypadku braku tytułu prawnego – osoba faktycznie korzystająca z lokalu), w zależności od tego, czy wykazują nadwyżkę opłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami (zwrot), czy nadwyżkę kosztów nad opłatami zaliczkowymi (dopłata).

§ 40

Z ostatnim dniem okresu rozliczeniowego (roku kalendarzowego) powstała różnica między wnoszonymi opłatami w formie zaliczek, a poniesionymi kosztami przenoszona jest na konto „Rozrachunki z mieszkańcami z tytułu rozliczeń mediów”, gdzie pozostaje do czasu rozliczenia z osobą posiadającą tytuł prawny do lokalu i ostatecznie wynik na gospodarce mediami na ostatni dzień okresu rozliczeniowego wynosi „0” (zero).

§ 41

Rozliczenie z mieszkańcami (zwrot lub dopłata) różnic powstałych z porównania kosztów i zaliczek dokonywane jest w terminie do trzech miesięcy po zakończeniu roku kalendarzowego.

§ 42

W uzasadnionych jednostkowych przypadkach Zarząd może dokonać indywidualnego rozliczenia kosztów na dany lokal.

§ 43

Ustalone w wyniku rozliczenia:

**A) Nadpłaty**

- a) w przypadku braku zadłużenia wobec Spółdzielni podlegają:
  - zaliczeniu na poczet bieżących opłat eksploatacyjnych,
  - wypłacie w kasie Spółdzielni na wniosek osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu,
  - przekazaniu na wskazane konto bankowe (po potrąceniu prowizji bankowej za przelew) – na pisemny wniosek osoby posiadającej tytuł prawny do lokalu – w terminie 14 dni od daty

*ADP*  
*2009*

wpływu wniosku do Spółdzielni;

b) w przypadku istnienia zadłużenia wobec Spółdzielni:

- nadpłata równa lub niższa od zadłużenia nie podlega zwrotowi, lecz zostaje zaliczona na poczet zaległości (od najdawniejszej począwszy),
- w przypadku nadpłaty wyższej od zadłużenia różnica podlega zwrotowi wg zasad opisanych w pkt. a;

### **B) Niedopłaty**

a) należy uregulować w terminie podanym na dokumencie rozliczeniowym,

b) w uzasadnionych przypadkach Zarząd spółdzielni na pisemną prośbę zainteresowanego może kwotę niedopłaty rozłożyć na raty,

c) od zaległości i nieterminowych zapłat naliczane są odsetki ustawowe.

### § 44

Zasady rozliczenia kosztów i przedpłat centralnego ogrzewania i podgrzania wody określa szczegółowo „Regulamin określający zasady rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i podgrzania wody dla zasobów Spółdzielni os. Sikorskiego 19”.

### § 45

Zasady rozliczenia kosztów i przedpłat na zużycie zimnej wody określa szczegółowo „Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków, ustalania odpłatności z tego tytułu oraz zasady wymiany i montażu wodomierzy w Spółdzielni Mieszkaniowej w Lipnie”.

### § 46

Koszty energii elektrycznej w częściach wspólnych nieruchomości rozliczane są na m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

### **Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości**

### § 47

1. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi różnicę pomiędzy kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat na pokrycie tych kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1 – 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz innych przychodów zwolnionych z opodatkowania według ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych - uzyskanych z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, która to różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.
2. Wynik ten nie jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni i rozlicza się go poprzez konto „Rozliczenia międzyokresowe”.

### § 48

Kwotę wynikającą z salda konta „Rozliczenie międzyokresowe” należy uwzględnić w planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni na następny rok, w celu określenia wysokości opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji.

### **Wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni**

ABAR 19/09/20



§ 49

Wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni jest różnicą pomiędzy przychodami i kosztami z tej działalności. Otrzymane przychody pomniejszone o poniesione koszty stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni i są elementem składowym wyniku finansowego, podlegającego opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

§ 50

W grupie przychodów Spółdzielni z pozostałej działalności gospodarczej wyróżnia się w szczególności:

- 1) nadawanie i rozprowadzanie sygnału telewizji kablowej,
- 2) gospodarkę lokalami użytkowymi i garażami,
- 3) zarządzanie/administrowanie wspólnotami mieszkaniowymi,
- 4) pozostałe przychody opodatkowane podatkiem dochodowym od osób prawnych, to m. in.
  - najem wolnych powierzchni w budynku administracyjnym,
  - przychody z odsprzedaży dokumentacji przetargowych,
  - udostępnianie ścian budynków, ogrodzeń i pozostałego mienia Spółdzielni dla potrzeb reklam,
  - dzierżawa gruntów nieobjętych spółdzielczymi prawami majątkowymi,
  - sprzedaż usług remontowych i konserwacyjnych,
  - usługi ksero,
  - inna działalność nie należąca do eksploatacji i utrzymania nieruchomości, opodatkowana podatkiem dochodowym od osób prawnych.

*O przeznaczeniu dochodu netto (po opodatkowaniu) osiągniętego z działalności ujętych w pkt 1 – 4 decyduje Walne Zgromadzenie w formie uchwały.*

- 5) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służącej do wspólnego użytku wszystkich współwłaścicieli, to w szczególności przychody z tytułu:
  - dochody z wynajmowania powierzchni pod urządzenia reklamowe i anteny,
  - wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku (np. dodatkowe piwnice, suszarnie czy wózkownie),
  - dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej,
  - inne, wyżej nie wymienione.

*Dochód netto (po opodatkowaniu) z tytułu pożytków zasila w następnym roku fundusz remontowy nieruchomości, na której położone jest źródło dochodu (ewidencjonowane według miejsc powstania).*

§ 51

Na ostateczny wynik pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni wpływają również odpowiednio przypisane do danej działalności przychody i koszty operacyjne, przychody i koszty finansowe.

**Wynik na działalności operacyjnej i finansowej Spółdzielni związany z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości (zwolnionych z podatku dochodowego od osób prawnych)**

§ 52

*A. Pietrafesa*

1. Wynik na działalności operacyjnej i finansowej Spółdzielni związanej z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości to różnica pomiędzy przychodami operacyjnymi i finansowymi, a kosztami operacyjnymi i finansowymi nie stanowiących działalności gospodarczej (zwolniony z podatku dochodowego od osób prawnych).
2. Wynik na tej działalności jest wyłączony z wyniku z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (rozliczeń międzyokresowych) i jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, który rozlicza się według zasad ogólnych, wynikających z przepisów ustawy Prawo spółdzielcze, regulujących podział nadwyżki bilansowej i sposób pokrywania straty.

*O podziale nadwyżki bilansowej lub sposobie pokrycia straty uzyskanej z tej działalności decyduje Walne Zgromadzenie.*

## V. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

### § 53

W ramach kapitału własnego Spółdzielni tworzy następujące fundusze własne (stanowiące własność członków spółdzielni i osób nie będących członkami):

1. udziałowy,
2. wkładów mieszkaniowych i budowlanych, pomniejszonych o wartość umorzenia budynków,
3. fundusz zapasowy, a w nim:
  - fundusz zasobowy,
  - fundusz na przyszłe inwestycje,
  - fundusz aktualizacji aktywów i pasywów.

### *Fundusz udziałowy*

### § 54

1. Fundusz udziałowy powstaje z wpłat udziałów członkowskich, w wysokości określonej w Statucie Spółdzielni i stanowi zabezpieczenie pokrycia ewentualnych strat bilansowych w części przekraczającej fundusz zasobowy Spółdzielni.
2. Udziały nie podlegają waloryzacji.
3. Środki funduszu służą do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni.
4. Stan funduszu udziałowego zmniejszają wypłaty udziałów po ustaniu członkostwa.

### *Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych*

### § 55

1. Fundusze wkładów mieszkaniowych (na ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu) i budowlanych (na ustanowienie własnościowego prawa do lokalu oraz odrębnej własności) finansują w części koszty budowy lokali mieszkalnych.
2. Fundusze te tworzy się z wpłat wkładów mieszkaniowych lub budowlanych przez członków Spółdzielni oraz należnych, lecz nie wniesionych przez członków wkładów z tytułu spłaty kredytu zaciągniętego na budowę lokalu.
3. Zmniejszenie wkładów następuje poprzez wypłatę wkładu uprzednio wpłaconego lub zarachowania wkładu na inne zobowiązania wpłacającego wobec Spółdzielni.
4. Ewidencję księgową funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych prowadzi się ma osobnym koncie, stosownie do planu kont Spółdzielni i z uwzględnieniem zwiększeń i zmniejszeń, a także na kartotekach analitycznych poszczególnych członków Spółdzielni, których wpłaty na fundusz dotyczą.

APK 12/14



5. Zasady tworzenia i rozliczania wkładów mieszkaniowych i budowlanych określa szczegółowo „Regulamin wkładów mieszkaniowych i budowlanych” oraz „Regulamin rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania własności odrębnej lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Lipnie”.

**Fundusz zasobowy**

§ 56

1. Środki funduszu zasobowego finansują majątek Spółdzielni, a wolne środki służą do sfinansowania bieżącej działalności Spółdzielni oraz na pokrycie ewentualnej straty bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
2. Fundusz zasobowy finansujący środki trwałe (zasoby),
  - a) powstaje z następujących tytułów:
    - umorzenia kredytów na mieszkania lokatorskie,
    - nieodpłatnie otrzymanych zasobów mieszkaniowych,
    - przeceny środków trwałych,
    - wyksięgowanie umorzeń mieszkań sfinansowanych funduszem, przeniesionych z praw lokatorskich na własność odrębną, przy księgowaniu umorzeń bieżących na tym funduszu,
    - innych źródeł określonych odrębnymi przepisami i postanowieniami regulaminów.
  - b) ulega zmniejszeniu z tytułu:
    - nieodpłatnego przekazania zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia,
    - zwrotu do banku kwot z tytułu cofnięcia kredytów po przekształceniu prawa lokatorskiego na własnościowe,
    - odpisu umorzenia zasobów mieszkaniowych sfinansowanych umorzonymi kredytami,
    - wyksięgowania wartości początkowej lokalu mieszkalnego sfinansowanego funduszem zasobowym w związku z przeniesieniem praw lokatorskich na własność odrębną.
3. Fundusz zasobowy finansujący środki obrotowe (wolne środki)
  - a) powstaje z następujących tytułów:
    - wpłat wpisowego przez członków w wysokości określonej w statucie Spółdzielni,
    - nadwyżki na całokształcie działalności lub z podziału zysku na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
    - innych wpływów środków obrotowych według decyzji organów samorządowych Spółdzielni,
  - b) ulega zmniejszeniu z tytułu:
    - zasilenia funduszu remontowego,
    - pokrycia niedoboru na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości nie znajdującego pokrycia w najbliższym czasie w opłatach eksploatacyjnych,
    - pokrycia strat bilansowych na innej działalności gospodarczej określonej według uchwały Walnego Zgromadzenia,
    - innych wydatków według decyzji właściwych organów samorządowych Spółdzielni.

**Fundusz na przyszłe inwestycje**

§ 57

1. Fundusz na przyszłe inwestycje tworzony jest ze środków pochodzących z zaniechanych inwestycji, sprzedaży infrastruktury należącej do majątku Spółdzielni, podziału zysku przez Walne Zgromadzenie oraz innych wpływów środków obrotowych według decyzji organów samorządowych Spółdzielni.
2. Przeznaczony może być na inwestycje ogólnospółdzielcze oraz inne wydatki według decyzji właściwych organów samorządowych Spółdzielni.

**Fundusz aktualizacji aktywów i pasywów**

APD fazyca

## § 58

1. Fundusz aktualizacji aktywów i pasywów powiększa, lub zmniejsza wartość funduszu zasobowego.
2. Tworzą go wartości wynikające ze wzrostu wartości majątku trwałego.
3. Zmniejszają go wartości wynikające ze spadku wartości majątku trwałego. Są to wartości wynikające z przeszacowania (przeceny).

**Fundusze celowe**

## § 59

1. Szczególnym rodzajem funduszy własnych są fundusze specjalnego przeznaczenia, które stanowią równowartość środków, które mogą służyć tylko na ściśle określony cel.
2. W ramach funduszy celowych Spółdzielnia tworzy:
  - fundusz remontowy,
  - fundusz poprawy bezpieczeństwa.
3. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze specjalnego przeznaczenia zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej.

**Fundusz remontowy**

## § 60

Fundusz remontowy jest funduszem celowym w Spółdzielni, tworzonym obligatoryjnie, a zasady jego funkcjonowania określa „Regulamin funduszu remontowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Lipnie”.

**Fundusz poprawy bezpieczeństwa**

## § 61

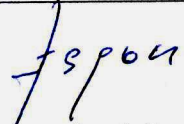
Fundusz poprawy bezpieczeństwa należy do innych funduszy celowych tworzonych dobrowolnie, którego szczegółowe zasady funkcjonowania określa „Regulamin zasad gromadzenia i wykorzystywania środków finansowych Funduszu poprawy bezpieczeństwa na osiedlach będących w zarządaniu Spółdzielni Mieszkaniowej w Lipnie”.

## § 62

**Skreślony**

-----  
Tekst jednolity Regulaminu obejmuje zmiany wprowadzone:

- uchwałą Rady Nadzorczej nr 30/2018 z 17.12.2018 r.
- uchwałą Rady Nadzorczej nr 3/2022 z 23.02.2022 r.
- uchwałą Rady Nadzorczej nr 29/2022 z 28.11.2022 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej	Przewodniczący Rady Nadzorczej
Anna Pietruszewska Anna Pietruszewska	 Franciszek Łęgosz