

## REGULAMIN gospodarki finansowej Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

### Podstawa prawna

Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych  
Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo spółdzielcze  
Ustawa z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali  
Ustawa z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości  
Ustawa z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych  
Ustawa z dnia 04.03.1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych  
Statut Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej

### Rozdział I. Postanowienia ogólne

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści swoim członkom.
2. Działalność Spółdzielni jest finansowana:
  - a) funduszami tworzonymi w Spółdzielni
  - b) przychodami ze świadczonych usług
  - c) innymi środkami finansowymi.
3. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
4. Podstawę do zaciągnięcia kredytu na sfinansowanie robót termomodernizacyjnych lub remontowych budynku stanowi uchwała właścicieli lokali w nieruchomości oraz Uchwała Zarządu. Kredyt podlega spłacie przez użytkowników lokali w danym budynku.

Szczegółowe unormowania zawiera „Regulamin zasad przeprowadzania termomodernizacji budynków w zasobach Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej i rozliczania poniesionych kosztów”.
5. W przypadku braku własnych środków na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej, Spółdzielnia za zgodą Rady Nadzorczej może zaciągnąć kredyt bankowy do wysokości określonej w uchwale Walnego Zgromadzenia o najwyższej sumie zobowiązań.
6. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i działalność gospodarczą na podstawie planów gospodarczo-finansowych określających:
  - a) cele i zadania rzeczowe;
  - b) wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych;
  - c) źródła finansowania nakładów.

Plany gospodarczo-finansowe opracowywane są przez Zarząd Spółdzielni, a następnie uchwalane przez Radę Nadzorczą.
7. Spółdzielnia prowadzi księgi rachunkowe i sporządza sprawozdania finansowe na podstawie ustawy o rachunkowości. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa polityka rachunkowości wraz ze stanowiącym jej integralną część zakładowym planem kont, zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni.
8. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.

Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych w ustawie o rachunkowości i ustawie Prawo spółdzielcze. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego dokonuje Rada Nadzorcza Spółdzielni.

Roczne sprawozdanie finansowe łącznie ze sprawozdaniem biegłego rewidenta, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim, wyklada się na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w siedzibie Spółdzielni oraz administracji osiedlowych. Dodatkowo udostępnione jest na stronie internetowej Spółdzielni w części dostępnej dla członków po zalogowaniu do systemu.

## **Rozdział II. Rzeczowy majątek trwały**

1. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych przepisami powszechnie obowiązującymi.
2. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się dla poszczególnych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, z określeniem stawek według przepisów powszechnie obowiązujących.
3. Środki trwałe nie zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz wartości niematerialne i prawne podlegają amortyzacji, której dokonuje się na podstawie planu amortyzacji określającego stawki i kwoty rocznych odpisów. Amortyzacja obciąża koszty tej działalności, której te środki służą.
4. W Spółdzielni nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych. Podlegają one wyłącznie umorzeniu, które pomniejsza odpowiednio fundusze finansujące wartość tych środków trwałych.
5. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:
  - budynki mieszkalne, lokale w budynkach mieszkalnych
  - budynki niemieszkalne i lokale w tych budynkach (z wyjątkiem lokali w najmie)
  - dźwigi w budynkach mieszkalnych
  - obiekty infrastruktury towarzyszącej, w tym m.in. dojazdy, chodniki, ogrodzenia, place zabaw, boiska, śmietniki, które są funkcjonalnie związane z użytkowaniem budynków mieszkalnych
  - grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntu.

## **Rozdział III. Finansowanie remontów**

1. Koszty należących do obowiązków Spółdzielni remontów budynków, budowli i urządzeń zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych są finansowane środkami funduszu na remonty Spółdzielni. Źródłem finansowania tychże remontów jest odpis na fundusz remontowy oraz inne źródła zasilające ten fundusz.
2. Koszty remontów środków trwałych nie zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych obciążają bezpośrednio koszty tej działalności, której środki te służą. Powyższe dotyczy również lokali wynajmowanych. W przypadku wysokiej kapitałochłonności, koszty te mogą być rozliczane w czasie.
3. Docieplenie ścian i stropodachów może być finansowane funduszem remontowym, jeżeli w opinii rzeczoznawcy budowlanego docieplenie to stanowi remont budynku.
4. W przypadku zakwalifikowania przez rzeczoznawcę robót dociepleniowych jako ulepszenie środków trwałych, nakłady te zwiększają wartość nieruchomości.
5. Środki na inwestycje, które służyć mają własnym potrzebom Spółdzielni, pochodzą z funduszu zasobowego Spółdzielni i określane są w planie inwestycyjnym zatwierdzanym przez Radę Nadzorczą.

## **Rozdział IV. Fundusze Spółdzielni**

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:
  - 1.1. fundusz zasobowy
  - 1.2. fundusz wkładów mieszkaniowych

- 1.3. fundusz wkładów budowlanych
- 1.4. fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych
- 1.5. zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze, jeżeli przewidują to przepisy ustawowe lub Statut Spółdzielni.
3. Fundusz udziałowy  
Spółdzielnia posiada również środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. na dzień 9 września 2017 r.  
Fundusz przeznaczony jest na pokrycie ewentualnych strat bilansowych Spółdzielni. Z funduszu dokonuje się zwrotu wniesionych udziałów członkom na ich pisemny wniosek. Udziały zwracane są w wartości nominalnej.
4. Fundusz zasobowy
  - 4.1. Fundusz zasobowy składa się z:
    - funduszu zasobowego w środkach obrotowych
    - funduszu zasobowego w środkach trwałych.
  - 4.2. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych tworzy się z:
    - wpłat wpisowego wniesionych przez członków przed dniem 9 września 2017 r.
    - równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych sfinansowanych ze środków własnych Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie
    - nadwyżki bilansowej w kwocie określonej w uchwale Walnego Zgromadzenia
    - kwot waloryzacji środków trwałych zlikwidowanych lub sprzedanych przez Spółdzielnię
    - innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.
  - 4.3. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych pomniejsza się o :
    - równowartość środków trwałych niemieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym przekazanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie
    - skutki rewaluacji środków trwałych sprzedanych lub zlikwidowanych przez Spółdzielnię
    - pokrycie nakładów inwestycyjnych poniesionych przez Spółdzielnię na inwestycje wstrzymane wg decyzji Rady Nadzorczej
    - inne wydatki według decyzji Rady Nadzorczej
    - pokrycie straty bilansowej w kwocie ujętej w uchwale Walnego Zgromadzenia
    - równowartość cofniętego Spółdzielni umorzenia kredytu
    - spłat do PKO nominalnej kwoty umorzenia kredytu w przypadku wygaśnięcia praw do lokali lub przeniesienia praw na odrębną własność
    - finansowanie inwestycji, w wyniku których powstają budowle, obiekty i urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej
    - finansowanie modernizacji lokali, budynków i budowli na potrzeby własne Spółdzielni
    - inne.
  - 4.4. Fundusz zasobowy w środkach trwałych tworzony jest z następujących tytułów:
    - umorzenia kredytów na lokale mieszkalne z prawem lokatorskim
    - nieodpłatne otrzymanie zasobów mieszkaniowych, w tym wartości otrzymanej bonifikaty od Urzędu Miasta w związku z przekształceniem praw wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności
    - wartości prawa wieczystego użytkowania gruntów

- równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych sfinansowanych za środków własnych Spółdzielni
- 4.5. Fundusz zasobowy w środkach trwałych pomniejsza się o :
- przekształcenie prawa spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności, w części sfinansowanej funduszem zasobowym
  - nieodpłatne przekazanie środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia
  - wartość gruntów własnych w związku z przekształceniem na odrębną własność spółdzielczych własnościowych lub lokatorskich praw do lokali (wartość ustalana na podstawie udziału lokalu w nieruchomości)
  - umorzenia środków trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe (nie podlegających amortyzacji) w części sfinansowanej funduszem zasobowym.
- 4.6. Wolne środki funduszu zasobowego wykorzystywane są na zaspokojenie zapotrzebowania Spółdzielni na środki obrotowe.
- 4.7. Zaangażowanie środków z funduszu zasobowego w formie udziałów (akcji) w innych podmiotach gospodarczych jest możliwe w przypadku gdy:
- przystąpienie Spółdzielni do innego podmiotu jest usankcjonowane uchwałą Walnego Zgromadzenia
  - kwota zaangażowania określona została uchwałą Walnego Zgromadzenia.
- 4.8. W przypadku posiadania przez Spółdzielnię środków na funduszu udziałowym i zasobowym większych od bieżących potrzeb związanych z działalnością Spółdzielni, to nadwyżka ta może być wykorzystywana na lokaty terminowe w banku, o czym decyduje Zarząd Spółdzielni.
5. Fundusz wkładów mieszkaniowych
- 5.1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:
- wpłat wnoszonych przez członków na poczet wkładów mieszkaniowych wymaganych dla ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu
  - wpłacanych wcześniej zaliczek na poczet wkładów mieszkaniowych
  - waloryzacji wkładów w wyniku przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych
  - waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokali.
- 5.2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:
- wypłat zwaloryzowanych wkładów po ustaniu prawa do lokalu
  - przeniesienia wkładu mieszkaniowego w związku z przeniesieniem prawa lokatorskiego na odrębną własność
  - umorzenia na skutek zużycia (umorzenia wartości) budynku, w którym znajdują się lokale na prawie lokatorskim.
6. Fundusz wkładów budowlanych
- 6.1. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z :
- wpłat wnoszonych przez członków na poczet wkładów budowlanych wymaganych dla ustanowienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu
  - waloryzacji wkładów w wyniku przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych
  - waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokali.
- 6.2. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:
- wypłat zwaloryzowanych wkładów po ustaniu prawa do lokalu
  - przeniesienia wkładu budowlanego w związku z przeniesieniem prawa spółdzielczego własnościowego na odrębną własność
  - umorzenia na skutek zużycia (umorzenia wartości) budynku, w którym znajdują się lokale na prawie własnościowym.
7. Wielkość wymaganych wkładów mieszkaniowych i budowlanych, jakie zobowiązani są wносить członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów określa

„Regulamin zasad wnoszenia i rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania odrębnej własności lokali w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

#### 8. Fundusz na remonty

8.1. Spółdzielnia zgodnie z obowiązkiem wynikającym z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

8.2. Głównym celem tworzenia funduszu na remonty jest zabezpieczenie środków finansowych na pokrycie kosztów remontów, do których zobowiązana jest Spółdzielnia i utrzymanie zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym.

8.3. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

8.4. Spółdzielnia dla każdej nieruchomości odrębnie prowadzi ewidencję wpływów i wydatków z funduszu remontowego tych nieruchomości.

8.5. Głównym źródłem tworzenia funduszu remontowego są wpływy z odpisu na ten fundusz, którego wysokość uchwała Rada Nadzorcza. Wewnętrzne unormowania w Spółdzielni określają również inne źródła tworzenia tego funduszu.

8.6. Corocznie Rada Nadzorcza uchwała roczny plan rzeczowo-finansowy funduszu na remonty w podziale na osiedla z uwzględnieniem rodzaju i planowanego kosztu prac remontowych poszczególnych nieruchomości.

8.7. Saldo funduszu remontowego w sprawozdaniu finansowym (bilansie) prezentowane jest w szyku rozwartym. Suma sald ujemnych prezentowana jest w aktywach bilansu, w pozycji rozliczeń międzyokresowych, w zależności od okresu spłaty w krótko lub długoterminowych rozliczeniach międzyokresowych. Natomiast suma sald dodatnich prezentowana jest w pasywach bilansu, pozycji wydzielonej w funduszach specjalnych.

8.8. Szczegółowe zasady tworzenia i dysponowania środkami z funduszu remontowego określone zostały w „Regulaminie funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

8.9. Środki z funduszu remontowego nie mogą być wykorzystywane na prace, których obowiązek wykonania należy do użytkowników lokali. Szczegółowe unormowania w tym zakresie ujęto w „Regulaminie eksploatacji i użytkowania budynków i lokali, obowiązków Spółdzielni i użytkowników lokali w zakresie napraw wewnątrz lokali oraz porządku domowego i zasad współżycia mieszkańców w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

#### 9. Zakładowy fundusz świadczeń socjalny

9.1. Zakładowy fundusz świadczeń socjalny tworzony jest w Spółdzielni na podstawie odrębnych przepisów ustawy z dnia 04.03.1994 r. Osobami uprawnionymi do korzystania z funduszu są pracownicy Spółdzielni, emeryci i renciści oraz członkowie ich rodzin.

9.2. Źródłem tworzenia funduszu są:

- odpis w ciężar kosztów w wysokości naliczonej zgodnie z zasadami wynikającymi z ustawy o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych
- odpłatności pracowników za korzystanie z usług socjalnych
- odsetki od pożyczek udzielonych z zakładowego funduszu mieszkaniowego
- odsetki od rachunku bankowego funduszu
- inne wpływy.

9.3. Fundusz wydatkowany jest na:

- dofinansowanie wypoczynku
- pomoc materialną – rzeczową lub finansową
- pożyczki na cele mieszkaniowe
- inne wydatki określone w regulaminie Spółdzielni.

9.4. Szczegółowe zasady tworzenia funduszu i warunki przyznawania świadczeń określa „Regulamin gospodarki zakładowym funduszem świadczeń socjalnych w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

## **Rozdział V. Działalność Spółdzielni**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie:
  - inwestycji mieszkaniowych i niemieszkaniowych
  - gospodarki zasobami mieszkaniowymi
  - działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej
  - innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi (w tym m.in.: najem lokali, dzierżawy, pozostała działalność operacyjna i finansowa).
2. Działalność inwestycyjna
  - 2.1. Działalność inwestycyjna w Spółdzielni finansowana jest oparciu o art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z którym osoba ubiegająca się o ustanowienie odrębnej własności lokalu zobowiązana jest do pokrywania kosztów zadania inwestycyjnego w części przypadającej na jej lokal przez wniesienie wkładu budowlanego określonego w zawartej z nią umowie. Jeżeli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy, osoba zobowiązana jest do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jej lokal.
  - 2.2. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu założeń organizacyjno-finansowych przez Radę Nadzorczą, które winny rozstrzygać w szczególności:
    - krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali
    - standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali
    - źródła finansowania inwestycji
    - organizację procesu inwestycyjnego.Koszty obsługi inwestycyjnej obciążają nakłady realizowanej inwestycji.
  - 2.3. Szczegółowe unormowania dotyczące ponoszenia kosztów budowy zawiera Statut Spółdzielni i „Regulamin zasad wnoszenia i rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania odrębnej własności lokali w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.
3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi
  - 3.1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
    - obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości
    - struktury organizacyjnej Spółdzielni zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą
    - planów gospodarczo-finansowych
    - zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
  - 3.2. Obowiązek wnoszenia opłat przez członków Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni reguluje art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Osoby zajmujące lokale mieszkalne bez tytułu prawnego są obowiązane pokrywać odszkodowanie odpowiadające wysokości obowiązujących opłat za użytkowanie lokalu do dnia opróżnienia lokalu mieszkalnego, zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
  - 3.3. Za opłaty, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 usm, odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali niebędącymi członkami spółdzielni lub osobami niebędącymi członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze

własnościowe prawa do lokali, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu. Wobec użytkowników lokali zalegających z opłatami prowadzone są działania windykacyjne zgodnie z „Regulaminem zasad windykacji należności w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

3.4. Wysokość opłat na pokrycie kosztów utrzymania części wspólnych nieruchomości, nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz lokali na podstawie planu gospodarczo-finansowego uchwała Rada Nadzorcza.

3.5. Szczegółowe zasady ustalania wysokości opłat oraz rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi określają:

- „Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”

- „Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków oraz zasad ustalania rozliczeń zużytej wody w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”

- „Regulamin rozliczeń energii cieplnej lokal mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu w zasobach Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”

- „Regulamin rozliczania kosztów konserwacji w zasobach Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Zielonej Górze”.

#### 4. Działalność społeczną, oświatową i kulturalną

4.1. Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, oświatową i kulturalną na podstawie uchwały nr 7/2008 Zebrania Przedstawicieli Członków z dnia 31.05.2008 r.

Zgodnie z powyższą uchwałą oraz zapisami ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, członkowie Spółdzielni uczestniczą w pokrywaniu kosztów tej działalności wnosząc stosowną opłatę. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni oraz osoby niebędące członkami Spółdzielni posiadające spółdzielcze własnościowe prawa do lokali mogą odpłatnie korzystać z tej działalności. Z działalności korzystać mogą odpłatnie również osoby nie posiadające lokali w Spółdzielni. Wysokość opłaty dla osób niebędących członkami Spółdzielni korzystających z tej działalności uchwała Rada Nadzorcza.

4.2. Działalność społeczną, oświatową i kulturalną prowadzi się w oparciu o roczny plan działalności Domu Kultury stanowiący element rocznego planu finansowo – gospodarczego Spółdzielni zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą ZSM.

4.3. Szczegółowe zasady dotyczące zakresu prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, rozliczania kosztów i przychodów z tego tytułu określają:

- „Regulamin zasad prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”

- „Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali w Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

#### 5. Pozostała działalność gospodarcza

5.1. Spółdzielnia poza celem podstawowym jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej członków oraz zarządzaniem nieruchomościami, prowadzi również działalność gospodarczą, przysparzającą dodatkowych korzyści finansowych jej członkom.

5.2. Przychody z innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmują:

a) przychody z własnej działalności gospodarczej stanowią:

- najem lokali użytkowych, mieszkalnych i garaży wraz z przynależną działką lub prawem użytkowania gruntu

- najem wolnych pomieszczeń w budynkach stanowiących mienie Spółdzielni (z wyłączeniem budynków zajętych na potrzeby własne Spółdzielni)
  - dzierżawa gruntów stanowiąca mienie Spółdzielni (nie objęta spółdzielczymi prawami majątkowymi)
  - udostępnienie ścian budynków, ogrodzeń i dachów na potrzeby reklam, anten (dotyczy budynków stanowiących mienie Spółdzielni z wyłączeniem budynków zajętych na potrzeby własne Spółdzielni)
  - usług świadczonych na rzecz członków, właścicieli i najemców
  - usług zarządzania na zlecenie obcych właścicieli budynków (odpłatne zarządzanie wspólnotami)
  - inne.
- b) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej uzyskiwane są z:
- udostępniania ścian budynków i dachów na potrzeby reklam, anten
  - najmu pomieszczeń części wspólnych nieruchomości, w tym m.in. suszarni, dodatkowych piwnic, wózkowni, zsyków, korytarzy
  - dzierżawy gruntów pod działalność gospodarczą, w tym umieszczania tablic reklamowych wolnostojących (w obrębie wydzielonej nieruchomości)
  - innych źródeł, pochodzących z części wspólnych nieruchomości.
- c) przychody z pozostałej działalności operacyjnej
- d) przychody z działalności finansowej.

## **Rozdział VI. Wyniki z działalności Spółdzielni**

1. W celu ustalenia wyniku finansowego, Spółdzielnia na podstawie prowadzonej ewidencji księgowej w zakresie kosztów i przychodów sporządza:
  - wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, na podstawie art. 6 ust. 1 usm
  - wynik z gospodarki mediami (w tym energia cieplna, zimna woda i odprowadzenie ścieków)
  - wynik z działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej
  - innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
2. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości
  - 2.1. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 usm, która to różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
  - 2.2. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości powstaje jako suma nadwyżek oraz niedoborów uzyskanych z poszczególnych nieruchomości. Wyniki te prezentowane są w szyku rozwartym, tj.:
    - suma nadwyżek przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi rozliczenia międzyokresowe przychodów
    - suma nadwyżek kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi rozliczenia międzyokresowe kosztów.
  - 2.3. Osiągnięte nadwyżki i niedobory z eksploatacji i utrzymania nieruchomości nie wpływają na wysokość zysku netto, gdyż mają charakter rozliczeń z osobami uprawnionymi i decydują o wysokości opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
  - 2.4. Ewentualna nadwyżka przychodów nad kosztami z tego tytułu jest zwolniona z podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 uopodp.

### 3. Wynik z gospodarki mediami

3.1. Wynik z gospodarki mediami obejmuje koszty i przychody z opłat (zaliczek) na ich pokrycie, z tytułu:

- energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody
- zimnej wody i odprowadzenia ścieków.

3.2. Wyniki uzyskane na gospodarce mediami podlegają indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali. Różnice powstałe pomiędzy pobranymi zaliczkami a rzeczywiście poniesionymi kosztami z tytułu mediów podlegają zwrotowi lub dopłacie, w zależności czy wykazują nadwyżkę opłat zaliczkowych na poniesionymi kosztami (zwrot dla użytkownika) czy nadwyżkę kosztów nad opłatami zaliczkowymi (dopłata użytkownika).

Powyższe zasady dotyczą wszystkich lokali wyposażonych w media, a szczegółowe unormowania zawierają stosowne regulaminy wewnętrzne Spółdzielni.

3.3. Wynik na koniec roku obrotowego przenoszony jest na rozliczenia przyszłych okresów przychodów lub kosztów.

### 4. Wynik na działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej

4.1. Wynik na działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej jest różnicą pomiędzy kosztami a przychodami tej działalności. Występująca różnica prezentowana jest odrębnie, jako rozliczenia międzyokresowe kosztów lub przychodów.

4.2. Koszty działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, które nie zostały pokryte przychodami własnymi z tej działalności, czy też przychodami uzyskanymi z zewnątrz, mogą być sfinansowane z nadwyżki bilansowej, jeżeli uchwała Walnego Zgromadzenia tak stanowi.

### 5. Wynik na pozostałej działalności gospodarczej

5.1. Wynik na pozostałej działalności (innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi) stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni i podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 uopodp.

5.2. Wynik na działalności gospodarczej Spółdzielni innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi prezentowany jest w rachunku zysków i strat jako zysk (strata) netto, a w bilansie jako zysk (strata) netto w kapitale własnym.

5.3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, po pokryciu kosztów związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem są rozliczane proporcjonalnie do m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości, którą stanowi powierzchnia przyjęta do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej. Przypadają one osobom posiadającym lokale w nieruchomości, z której pochodzą pożytki.

Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej zasilają wpływy funduszu na remonty tej nieruchomości (ujęte są również w uchwale Walnego Zgromadzenia o podziale nadwyżki bilansowej).

5.4. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni po pokryciu kosztów tej działalności przypadają członkom Spółdzielni zgodnie ze Statutem Spółdzielni.

5.5. Wynik na pozostałej działalności operacyjnej stanowiący element wyniku finansowego to różnica między kosztami a przychodami z tytułu:

a) przychody z działalności operacyjnej, w tym m.in.:

- rozwiązanie rezerw na sprawy sądowe
- zwrot zaliczek komorniczych i opłat sądowych
- przychody ze sprzedaży rzeczowych składników majątkowych
- nadwyżka pomiędzy ceną lokalu mieszkalnego uzyskaną z przetargu, a wyceną rynkową wg rzeczoznawcy

- otrzymane darowizny
  - odpisane, umorzone lub przedawnione zobowiązania Spółdzielni
  - przychody związane ze zdarzeniami losowymi.
- b) koszty działalności operacyjnej, w tym m.in.:
- zapłacone zaliczki do spraw sądowych i komorniczych
  - utworzone rezerwy zgodnie z ustawą o rachunkowości
- Decyzje o uznaniu za nieściągalne należności od poszczególnych dłużników Spółdzielni, podejmuje Zarząd Spółdzielni. Uznanie należności za nieściągalną jest równoznaczne z jej umorzeniem.
- przekazane darowizny
  - koszty zaniechanych inwestycji
  - wartość nieumorzona składników aktywów trwałych wraz z kosztami poniesionymi przy sprzedaży lub ich likwidacji
  - niezawinione niedobory i szkody w składnikach majątkowych
  - odpisane, przedawnione, umorzone lub nieściągalne należności Spółdzielni
  - koszty związane ze zdarzeniami losowymi.

5.6. Wynik na działalności finansowej stanowiący element wyniku finansowego to różnica między kosztami a przychodami z tytułu:

- a) przychody finansowe, w tym m.in.:
- zysk ze zbycia aktywów finansowych
  - otrzymane odsetki od dłużników za nieterminowe wpłaty
  - otrzymane odsetki od środków zgromadzonych na rachunkach (lokatach) bankowych, z wyjątkiem odsetek od rachunku bankowego właściwego dla funduszu świadczeń socjalnych
- a) koszty finansowe, w tym m.in.:
- strata ze zbycia aktywów finansowych
  - zapłacone przez Spółdzielnię odsetki za nieterminowe regulowanie zobowiązań
  - zapłacone przez Spółdzielnię odsetki budżetowe.

## **Rozdział VII. Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego**

1. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni oraz podejmuje uchwałę w zakresie podziału nadwyżki bilansowej netto lub pokrycia straty. Stratę bilansową w pierwszej kolejności pokrywa się z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy – z funduszu udziałowego, a następnie remontowego.
2. Wynik uzyskany z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni (w tym uzyskanych z mienia Spółdzielni, pozostałej działalności operacyjnej i finansowej) po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych, przedstawiany jest Walnemu Zgromadzeniu do podziału. Przypada on członkom Spółdzielni i może zostać przeznaczony na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości (w tym na fundusz remontowy) oraz prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Do wyniku finansowego Spółdzielni ujmuje się również kwotę z pożytków z nieruchomości wspólnej, z tym że zasila ona wpływy na fundusz remontowy tej nieruchomości, z której pożytki osiągnięto.

### Rozdział VIII. Postanowienia końcowe

1. Traci moc „Regulamin gospodarki finansowej Zielonogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej” zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej ZSM nr 32/2009 z dnia 10.12.2009 r.
2. Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 21/2024 w dniu 17.12.2024 r. z mocą obowiązującą od 01.01.2024 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Ewa Dziura

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Ignacy Bazan