

Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Włodarzewska – Za Parkiem”

Rozdział I

Podstawa prawna

§ 1.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Włodarzewska – Za Parkiem” prowadzi działalność na podstawie:

- 1) Ustawy z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U.2018.1285 t.j. z dnia 2018.07.03)
- 2) Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U.2018.845 t.j. z dnia 2018.05.08)
- 3) Ustawy z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U.2018.395 t.j. z dnia 2018.02.20)
- 4) Ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U.2018.1036 t.j. z dnia 2018.05.30)
- 5) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Włodarzewska – Za Parkiem”.

Rozdział II

Postanowienia ogólne

§ 2.

Ileć w regulaminie jest mowa o:

- 6) Spółdzielni – należy przez to rozumieć Spółdzielnię Mieszkaniową „Włodarzewska – Za Parkiem” ,
- 7) Walnym Zgromadzeniu - należy przez to rozumieć Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej „Włodarzewska – Za Parkiem”,
- 8) Radzie Nadzorczej - należy przez to rozumieć Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej „Włodarzewska – Za Parkiem” ,
- 9) Zarządzie - należy przez to rozumieć Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Włodarzewska – Za Parkiem”,
- 10) ustawie o rachunkowości – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U.2018.395 t.j. z dnia 2018.02.20)
- 11) ustawie Prawo spółdzielcze – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 16 września 1982 roku Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U.2018.1285 t.j. z dnia 2018.07.03)
- 12) ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U.2018.845 t.j. z dnia 2018.05.08)
- 13) ustawie o podatku dochodowym od osób prawnych – należy przez to rozumieć Ustawę z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U.2018.1036 t.j. z dnia 2018.05.30)
- 14) statucie - należy przez to rozumieć Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Włodarzewska – Za Parkiem”.

§ 3.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku ekonomicznego w interesie swoich członków.
2. Działalność Spółdzielni jest finansowana:
 - 1) funduszami tworzonymi w Spółdzielni,
 - 2) przychodami ze świadczonych usług,
 - 3) innymi środkami finansowymi.

§ 4.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów rzeczowo-finansowych określających:
 - 1) cele i zadania rzeczowe,
 - 2) wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
 - 3) źródła finansowania nakładów.
2. Plany rzeczowo – finansowe Spółdzielni opracowywane są corocznie przez Zarząd a następnie uchwalane przez Radę Nadzorczą.
3. Podstawą dla Zarządu do opracowywania planów o których mowa w ust 2 są uchwalane przez Radę Nadzorczą założenia.

§ 5.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa zakładowy plan zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu w trybie i według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo spółdzielcze.
3. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni dokonuje organ uprawniony, wskazany w statucie.
4. Roczne sprawozdania finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta (jeżeli było przez niego badane) wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej dwadzieścia jeden dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

§ 6.

Ustalenie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia straty bilansowej następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 7.

Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych aktualizowana jest według zasad określonych w ustawie o rachunkowości.

§ 8.

1. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się dla poszczególnych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych z określeniem stawek według przepisów powszechnie obowiązujących.
2. Środki trwałe zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych (budynki, urządzenia techniczne, dźwigi osobowe itp.), finansowane funduszem wkładów budowlanych, podlegają wyłącznie umorzeniu, które docelowo pomniejsza odpowiednio fundusz finansujący wartość tych środków trwałych.

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 dla poszczególnych środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych.

§ 9.

1. Do Spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:
 - 1) budynki mieszkalne oraz lokale w budynkach mieszkalnych,
 - 2) garaże podziemne
 - 3) dźwigi osobowe w budynkach mieszkalnych,
 - 4) kotłownie wraz z wyposażeniem w budynkach mieszkalnych,
 - 5) obiekty małej architektury,
 - 6) obiekty infrastruktury technicznej tj. drogi wewnątrz osiedlowe, podjazdy, miejsca postojowe dla samochodów, chodniki, ogrodzenia, itp. które są funkcjonalnie związane z użytkowaniem budynków mieszkalnych,
 - 7) grunty.
2. Wybudowane przez Spółdzielnię zasoby mieszkaniowe o których mowa w ust. 1, sfinansowane zostały z wniesionych przez członków wkładów budowlanych. Zgodnie z Art. 16c pkt 1 i 2 Ustawy z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych, spółdzielcze zasoby mieszkaniowe nie podlegają amortyzacji. Natomiast na podstawie Art. 6 ust. 2 Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, podlegają umorzeniu w ciężar funduszy, którymi zostały sfinansowane.

§ 10.

1. Koszty włączonych do obowiązku Spółdzielni remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych finansowane są środkami funduszu remontowego.
2. Koszty modernizacji budynków mieszkalnych i urządzeń technicznych oraz obiektów infrastruktury technicznej bezpośrednio z nimi związanych, przypadające na:
 - 1) spółdzielcze własnościowe prawa do lokali – finansowane są uzupełniającymi wpłatami na wkład budowlany właścicieli spółdzielczych własnościowych praw do lokali położonych w modernizowanych budynkach,
 - 2) stanowiące odrębną własność – finansowane są uzupełniającymi wpłatami właścicieli lokali położonych w modernizowanych budynkach,
 - 3) wynajmowane oraz zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni – finansowane są środkami funduszu zasobowego Spółdzielni.
3. Warunki i zasady uzupełniania wkładów oraz wpłat na pokrycie kosztów modernizacji ustala Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu Spółdzielni.

§ 11.

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.
2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki, przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

§ 12.

1. Działalność operacyjna i finansowa (w rozumieniu przepisów określonych w art. 42 ustawy o rachunkowości) ewidencjonowana jest i rozliczana w podziale na:
 - 1) działalność inwestycyjną,
 - 2) gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,
 - 3) pozostałą działalność operacyjną i finansową.
2. Wynik działalności operacyjnej i finansowej związanej z inwestycjami mieszkaniowymi zwiększa koszty lub przychody działalności inwestycyjnej.
3. Wynik działalności operacyjnej i finansowej związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi zwiększa koszty lub przychody tej gospodarki.
4. Pozostała działalność operacyjną i finansową rozlicza się jako wynik finansowy Spółdzielni.

§ 13.

1. Spółdzielnia samodzielnie ustala wielkość środków na wynagrodzenia (płace podstawowe, dodatki, premie) w ramach uchwalanych planów rzeczowo-finansowych.
2. Zasady wynagradzania pracowników określone są w umowach o pracę zawieranych wg zasad i w trybie określonym przepisami Kodeksu pracy.

Rozdział III **Działalność Spółdzielni**

§ 14.

1. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie ze statutem w zakresie:
 - 1) inwestycji mieszkaniowych,
 - 2) gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 3) gospodarki ciepłej,
 - 4) pozostałej działalności gospodarczej.
2. Działalności wymienione w ust. 1 pkt 1 - 3 prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków, rozliczane są z członkami według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.
3. Jeżeli niektóre rodzaje działalności Spółdzielni są prowadzone w celu osiągnięcia dochodu, to koszty i przychody tych działalności wyodrębnia się ewidencyjnie.

§ 15

1. W ewidencji i rozliczeniach nie wyodrębnia się kosztów Zarządu. Ewidencjonowane są one razem z kosztami administracji ogólnej, w pozycji koszty ogólne.
2. Podziału kosztów na poszczególne rodzaje działalności dokonuje Zarząd, na podstawie stosownych regulaminów uchwalonych przez organy Spółdzielni do tego uprawnione.

§ 16

1. Inwestycje Spółdzielni prowadzone są zgodnie z wymaganiami określonymi w:
 - 1) założeniach organizacyjno – finansowych poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych, uchwalanych przez Walne Zgromadzenie,
 - 2) planów rzeczowo – finansowych inwestycji,
 - 3) pozwolenia na budowę uzyskanego zgodnie z przepisami Prawa budowlanego,
 - 4) zasad rozliczania kosztów inwestycji uchwalonych przez Walne Zgromadzenie,
 - 5) Zawartych przez Spółdzielnię umów o budowę lokali.

2. Założenia organizacyjno-finansowe inwestycji powinny określać w szczególności:
 - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanowione będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
 - 2) standard techniczny i funkcjonalno-użytkowy budynków i lokali,
 - 3) źródło finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyty bankowe, inne źródła),
 - 4) organizacja obsługi procesu inwestycyjnego,
 - 5) plan rzeczowo-finansowy inwestycji.
3. Angażowanie środków własnych Spółdzielni na finansowanie kosztów inwestycji mieszkaniowych niezwiązanych z lokalami, które mają służyć potrzebom własnym Spółdzielni, jest możliwe tylko w formie pożyczki wewnętrznej, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej określającej m.in. warunki pożyczki (termin spłaty, wysokość oprocentowania).

§ 17

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
 - 1) obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
 - 2) struktury organizacyjnej Spółdzielni zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą,
 - 3) planów rzeczowo-finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 4) zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Ustalanie wymiaru opłat eksploatacyjnych oraz rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowym dokonuje się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów, w porównaniu do wcześniej zakładanych, to dokonywana jest korekta planu rzeczowo-finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
3. Opłaty pobierane od członków mogą być niższe od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, jeżeli Rada Nadzorcza w planie gospodarczo-finansowym przeznaczy na ten cel część przychodów z majątku wspólnego Spółdzielni i innych jej działalności. Jednakże dotyczy to tylko składnika opłaty: eksploatacja bieżąca.
4. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi na koniec roku zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

§ 18

1. Gospodarka ciepła prowadzona jest z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
 - 1) ustawy Prawo energetyczne,
 - 2) planów rzeczowo-finansowych Spółdzielni,
 - 3) zasad rozliczania kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie i podgrzewanie wody.
2. Ustalanie wymiaru opłat za centralne ogrzewanie i podgrzewanie ciepłej wody użytkowej dokonuje się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
3. Jeżeli w ciągu roku następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów, w porównaniu do wcześniej zakładanych, to dokonywana jest korekta planu rzeczowo-finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wymiaru opłat za centralne ogrzewanie i podgrzewanie ciepłej wody użytkowej. Stosowną uchwałę na wniosek Zarządu podejmuje Rada Nadzorcza.

4. Rozliczania kosztów podgrzewania ciepłej wody użytkowej dokonuje się w okresach półrocznych oraz dodatkowo po każdej zmianie opłaty za podgrzewanie ciepłej wody użytkowej.
5. Rozliczania kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
6. Różnica między kosztami a przychodami centralnego ogrzewania podlega rozliczeniu do 30 kwietnia roku następującego po roku za który dokonano rozliczenia. Stosowną uchwałę w przedmiotowej sprawie podejmuje każdorazowo Rada Nadzorcza.

§ 19

Pozostała działalność gospodarcza Spółdzielni obejmuje przychody z:

- 1) najmu powierzchni wspólnej nieruchomości,
- 2) działalności Spółdzielni w zakresie zarządzania nieruchomościami nie stanowiącymi własności Spółdzielni,
- 3) działalności finansowej Spółdzielni.

Rozdział IV

Fundusze

§ 20

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:
 - 1) zasobowy,
 - 2) wkładów budowlanych,
 - 3) remontowy.
2. Spółdzielnia posiada 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.
3. Tworzenie innych funduszy jest możliwe, jeśli przewidują to przepisy ustawowe lub statut Spółdzielni.

§ 21

1. Fundusz udziałowy tworzony jest z wpłat udziałów członków,
2. Fundusz udziałowy może ulec pomniejszeniu z tytułu:
 - 1) zwrotu udziałów byłym członkom w terminie ustalonym w statucie Spółdzielni,
 - 2) pokrycia strat bilansowych Spółdzielni.
3. Fundusz udziałowy jest funduszem podstawowym, angażowanym do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni,
4. Jeśli posiadane przez Spółdzielnię środki funduszu udziałowego są większe od bieżących potrzeb związanych z działalnością Spółdzielni, to nadwyżki te mogą być lokowane:
 - 1) na lokatach terminowych w banku,
 - 2) w zakup obligacji skarbu państwa,
 - 3) w inne formy lokat kapitałowych.

§ 22

1. Fundusz zasobowy składa się z:
 - 1) funduszu zasobowego w środkach obrotowych,
 - 2) funduszu zasobowego w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe.
2. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych powstaje z:

- 1) równowartości przejętych do eksploatacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, sfinansowanych ze środków funduszy Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
 - 2) przedawnionych lub umorzonych zobowiązań Spółdzielni,
 - 3) nadwyżek bilansowych Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,
3. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych pomniejsza się o:
 - 1) pokrycie strat bilansowych Spółdzielni,
 - 2) finansowanie remontów oraz modernizacji lokali własnych Spółdzielni.
 4. Fundusz zasobowy w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe tworzony jest z aktualizacji wartości środków trwałych wg przepisów powszechnie obowiązujących.
 5. Fundusz zasobowy w środkach trwałych ulega pomniejszeniu gdy nastąpi umorzenie środków trwałych zasobów mieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe.
 6. Wolne środki funduszu zasobowego wykorzystywane są do zaspokojenia zapotrzebowania Spółdzielni na środki obrotowe.
 7. Jeśli posiadane przez Spółdzielnię środki funduszu zasobowego są większe od bieżących potrzeb związanych z działalnością Spółdzielni, to nadwyżki te mogą być lokowane:
 - 1) na lokatach terminowych w banku,
 - 2) w zakup obligacji skarbu państwa,
 - 3) w inne formy lokat kapitałowych.
 8. Przychody Spółdzielni z oprocentowania lokat o których mowa w ust. 7 powiększają odpowiednio fundusz zasobowy.

§ 23

1. Fundusz wkładów budowlanych powstaje z:
 - 1) wpłat gotówkowych wnoszonych przez członków na poczet wkładów budowlanych wymaganych dla ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu,
 - 2) nakładów rzeczowych lub równowartości pracy zaliczanych członkom na poczet wymaganych wkładów budowlanych,
 - 3) środków funduszu zasobowego w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe przenoszonych na poczet wkładów budowlanych,
 - 4) uzupełnień środków trwałych z tytułu modernizacji budynku,
 - 5) aktualizacji wartości środków trwałych wg powszechnie obowiązujących przepisów.
2. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - 1) umorzenia wkładu budowlanego zasobów mieszkaniowych nie podlegających amortyzacji i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny,
 - 2) przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,
3. Wielkość wymaganych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, jakie są zobowiązani wnieść członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów, określa odrębny regulamin uchwalony przez organ do tego uprawniony zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielni.
4. Środki funduszu wkładów budowlanych mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie kosztów budowy bądź modernizacji lokali dla członków, którzy je wnieśli.

§ 24

1. Podstawą prawną do tworzenia funduszu remontowego jest art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Celem tworzenia funduszu jest zabezpieczenie środków finansowych na utrzymanie zasobów mieszkaniowych Spółdzielni w należyłym stanie technicznym.
3. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. Odpisy kosztowe o których mowa w ust. 3 nalicza się od powierzchni użytkowej lokali.
5. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych tworzy się z:
 - 1) odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ustalonych przez Radę Nadzorczą w rocznym planie rzeczowo-finansowym Spółdzielni, z uwzględnieniem faktycznych potrzeb remontowych oraz możliwości finansowych Spółdzielni,
 - 2) kwot otrzymanych od firm ubezpieczeniowych, za szkody powstałe w zasobach Spółdzielni, których koszt likwidacji stanowił wydatki funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych,
 - 3) wpłat na dofinansowanie remontów,
 - 4) zaliczek wnoszonych przez właścicieli lokali stanowiących odrębną własność,
 - 5) kwot potrąconych wykonawcom robót remontowych z tytułu wad i usterek,
 - 6) kwoty z podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni.
5. Wysokość stawek odpisów na fundusz remontowy powinna uwzględniać:
 - 1) faktyczne potrzeby remontowe, które są określane w corocznych planach rzeczowo – finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą,
 - 2) stan niewykorzystanych środków funduszu z roku poprzedniego.
6. W szczególnie uzasadnionych przypadkach, na wniosek Zarządu, Rada Nadzorcza może podjąć uchwałę o zmianie stawki odpisów na fundusz remontowy, ustalonej w rzeczowo-finansowym planie rocznym.
7. Stawki odpisów na fundusz remontowy ustala się odrębnie dla każdej z eksploatowanych przez Spółdzielnię nieruchomości.
8. Środki funduszu remontowego mogą być wykorzystywane na:
 - 1) finansowanie zaliczonych do obowiązków Spółdzielni remontów zasobów mieszkaniowych (budynków oraz budowli i urządzeń technicznych związanych z budynkami),
 - 2) usuwanie wad technologicznych budownictwa oraz awarii urządzeń technicznych w zakresie obowiązującym Spółdzielnię,
 - 3) remonty oraz rozbudowę infrastruktury osiedlowej,
 - 4) zakup środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych, takich jak dźwigi, napędy dźwigów, wyposażenie kotłowni itp.,
 - 5) pokrywanie odszkodowań regresowych firm ubezpieczeniowych wypłacanych członkom za szkody powstałe w mieszkaniach z przyczyn niezależnych od członków, takich jak: przecieki z dachów, powstałych na skutek awarii urządzeń wodno-kanalizacyjnych i ciepłowniczych, przemarzania ścian, itp.,
 - 6) spłatę kredytów bankowych zaciągniętych na przedsięwzięcia remontowe,
 - 7) koszty nadzoru budowlanego robót remontowych,
 - 8) koszty dokumentacji technicznej robót remontowych, ekspertyz, wycen i innych,
 - 9) pokrycie innych kosztów ściśle związanych z remontem obiektów kubaturowo-terenowych, nie przewidzianych do sfinansowania przez środki innych funduszy Spółdzielni.

9. Szczegółowe zasady gospodarowania środkami funduszu remontowego określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
10. Niewykorzystane w danym roku środki funduszu remontowego przechodzą na rok następny.

Rozdział V

Zasady ustalania wyniku finansowego

§ 25

1. Spółdzielnia ustala wynik finansowy biorąc pod uwagę przedmiot i rodzaj prowadzonej działalności określone w statucie, z uwzględnieniem przepisów:
 - 1) Art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, na podstawie którego różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
 - 2) Art. 7 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, na podstawie którego wolne od podatku są dochody spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot, towarzystw budownictwa społecznego oraz komunalnych zakładów gospodarki mieszkaniowej uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi – w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów, z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi.
 - 3) Art. 12, 15 i 16 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych w zakresie dotyczącym: przychodów podlegających opodatkowaniu i wpływów nie będących przychodami, kosztów uzyskania przychodów i wydatków nie zaliczanych do tych kosztów w rozumieniu tej ustawy.
 - 4) Art. 42 ustawy o rachunkowości, zgodnie z którym na wynik finansowy Spółdzielni składają się:
 - a) wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych,
 - b) wynik operacji finansowych,
 - c) wynik operacji nadzwyczajnych,
 - d) obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego płatnikiem jest Spółdzielnia.
2. Ustalony wynik finansowy w sposób określony w ust. 1 dzieli się na:
 - 1) Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, który prezentowany jest w porównawczym rachunku zysków i strat jako zmiana stanu produktów, a w bilansie występuje po stronie aktywów lub pasywów jako rozliczenia międzyokresowe. Wynik ten zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku następnym w stosunku do lokali których Spółdzielnia jest właścicielem lub współwłaścicielem nieruchomości. W stosunku do właścicieli odrębnych nieruchomości, którzy w ciągu roku wnoszą zaliczki na pokrycie kosztów nieruchomości wspólnej, Spółdzielnia dokona rozliczenia po zakończeniu roku bilansowego, uwzględniając pożytki z nieruchomości wspólnej.
 - 2) Wynik finansowy na pozostałych rodzajach działalności prowadzonych przez Spółdzielnię który prezentowany jest w rachunku zysków i strat jako zysk (strata) netto, w bilansie występuje jako zysk (strata) netto w kapitale własnym.

Rozdział VI

Odpisy aktualizacyjne na należności Spółdzielni

§ 26

1. Spółdzielnia może tworzyć odpisy aktualizacyjne na należności po uprzedniej analizie prawdopodobieństwa ich ściągальności oraz po uwzględnieniu:
 - 1) przyczyny zwłoki w opłacie,
 - 2) czasu zalegania z opłatą,
 - 3) wyników indywidualnych monitów oraz sytuacji płatniczej kontrahenta.
2. Odpisy aktualizacyjne tworzy się na zadłużenia powyżej 12 miesięcy.
3. Decyzję o uznaniu za nieściągalne od poszczególnych dłużników należności Spółdzielni podejmuje Zarząd na wniosek Głównego Księgowego. Należności nieściągalne zgodnie z Art. 3 ust. 1 pkt 32c ustawy o rachunkowości, odpisuje się w pozostałe koszty operacyjne.

Wiceprzewodniczący
Rady Nadzorczej

Tomasz Lelątko

Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Janusz Łaski