

REGULAMIN
GOSPODARKI FINANSOWEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ LOKATORSKO-WŁASNOŚCIOWEJ W PUCKU

Podstawa prawna:

- ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (w treści skrót: usm)
- ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (w treści skrót: ps)
- ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych
- ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości
- Statut Spółdzielni z 2018 r.

ROZDZIAŁ I: POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin ustala:

1. zasady kwalifikacji kosztów eksploatacji i utrzymania zasobów mieszkaniowych i zasady ustalania opłat ponoszonych przez użytkowników lokali na pokrycie tych kosztów;
2. zasady kwalifikacji kosztów pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni oraz źródła przychodów tej działalności;
3. zasady tworzenia i wydatkowania środków funduszy Spółdzielni;
4. zasady wnoszenia opłat, o których mowa w ust.1.

§ 2

Użyte w niniejszym regulaminie określenia oznaczają:

1. **powierzchnia użytkowa lokalu** – powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu.
2. **nieruchomość** – grunty oraz budynki stanowiące odrębną nieruchomość.
3. **części wspólne nieruchomości** – grunt oraz wszystkie części budynku wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczych właścicieli lokali, w szczególności: fundamenty, mury, konstrukcje, elewacje, stropy, dachy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia suszarni i wózkarni, pomieszczenia techniczne, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku, okna na klatkach schodowych i w piwnicach, instalacje centralnego ogrzewania - piony, instalacje wodno-kanalizacyjne - piony, instalacje elektryczne – do liczników mieszkaniowych oraz inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości.
4. **mienie Spółdzielni** – nieruchomości, budowle, mała architektura, infrastruktura techniczna, będące własnością Spółdzielni, bądź w użytkowaniu Spółdzielni, służące funkcjonowaniu

wszystkich nieruchomości administrowanych i zarządzanych przez Spółdzielnię, bez względu na faktyczne korzystanie z tego mienia przez poszczególnych lokatorów.

5. **użytkownik lokalu** – właściciel (współwłaściciel) lokalu stanowiącego odrębną własność, członek Spółdzielni posiadający lokatorskie prawo do lokalu, członek Spółdzielni posiadający (współposiadający) własnościowe prawo do lokalu, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego, a także osoby bliskie, o których mowa w art. 2 ust. 5 usm oraz osoby faktycznie korzystające z lokalu.

ROZDZIAŁ II: USTALANIE I ROZLICZANIE WYNIKU FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI

§ 3

Spółdzielnia ustala wynik finansowy w dwóch grupach:

Grupa I. Gospodarka Zasobami Mieszkaniowymi, na którą składają się:

Dział 1. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości mieszkalnych

Dział 2. Gospodarka mediami w lokalach mieszkalnych (opłaty niezależne od Spółdzielni)

Grupa II. Pozostała działalność gospodarcza Spółdzielni.

Grupa I. Dział 1. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości mieszkalnych.

§ 4

1. Na eksploatację i utrzymanie nieruchomości mieszkalnych składają się koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości mieszkalnych, koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni oraz opłaty wnoszone na pokrycie tych kosztów zgodnie z art. 4 usm.
2. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.
3. Do kosztów eksploatacji i utrzymania mienia Spółdzielni zalicza się wszystkie koszty poniesione na to mienie, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tego mienia nie korzystali.

§ 5

Koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości mieszkalnych są ewidencjonowane i rozliczane odrębnie dla każdej nieruchomości, zgodnie z art. 4 ust. 4' pkt. 1 usm.

§ 6

Do eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkalnych zalicza się:

1. Fundusz remontowy;
2. Eksploatację podstawową;
3. Konserwację domofonów i monitoring;

4. Inne koszty ponoszone przez Spółdzielnię okresowo, na pokrycie których wprowadzane są odrębne opłaty;
5. Podatek od nieruchomości dotyczący lokali mieszkalnych.

§ 7

Fundusz remontowy

1. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy na podstawie art. 6 ust. 3 usm. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Wysokość stawki odpisu oraz stawki opłaty na pokrycie odpisu ustala Rada Nadzorcza w drodze uchwały. Stawka odpisu jest określana, w odniesieniu do funduszu remontowego podstawowego - od m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, natomiast w odniesieniu do funduszu wymiany wodomierzy – od ilości wodomierzy zainstalowanych w poszczególnych lokalach mieszkalnych. Przy ustalaniu wysokości stawek Rada Nadzorcza uwzględnia potrzeby remontowe poszczególnych nieruchomości. Rada Nadzorcza może różnicować wysokość stawek w poszczególnych nieruchomościach.
3. Szczegółowe zasady tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego reguluje odrębny regulamin.

§ 8

Eksploatacja podstawowa

1. Ewidencja kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości oraz mienia Spółdzielni dokonywana jest na podstawie dokumentów źródłowych bezpośrednio dotyczących nieruchomości lub na podstawie rozliczeń określonych niniejszym regulaminem.
2. Koszty bezpośrednie dotyczące konserwatorów, to znaczy wynagrodzenia wraz z narzutami do płać są rozliczane na poszczególne grupy kosztów według ilości przepracowanych roboczogodzin, na podstawie ewidencji pracy prowadzonej przez konserwatorów.
3. Koszty pośrednie dotyczące konserwatorów, to znaczy koszty ogólne wykonawstwa, są naliczane wskaźnikiem narzutu do kosztów bezpośrednich. Wysokość wskaźnika wynika z wielkości planowanych kosztów w Planie Gospodarczym na dany rok. Różnica pomiędzy planowaną a rzeczywistą wysokością kosztów pośrednich jest odnoszona do pozostałych kosztów eksploatacji. Na koszty ogólne wykonawstwa składają się następujące koszty: koszt zakupu i amortyzacji urządzeń i narzędzi dla konserwatorów, koszty utrzymania warsztatów, usługi telekomunikacyjne, podróże służbowe, wynagrodzenia pracowników (funkcyjne, premie, nagrody) wraz z narzutami, świadczenia na rzecz pracowników oraz część kosztów zarządu.
4. Na **koszty eksploatacji podstawowej** składają się następujące grupy kosztów:
 - koszty utrzymania czystości
 - koszty utrzymania zieleni
 - koszty technicznego utrzymania budynków mieszkalnych
 - koszty części wspólnych
 - pozostałe koszty eksploatacji

- koszty dotyczące gospodarki odpadami
- koszty dotyczące odczytów wodomierzy w mieszkaniach
- koszty zarządu.

5. **Koszty utrzymania czystości** są to koszty związane ze sprzątnięciem klatek schodowych, korytarzy w piwnicach i pomieszczeń do wspólnego korzystania w budynkach mieszkalnych oraz terenów wokół tych budynków. Na utrzymanie czystości składają się następujące koszty:

- wynagrodzenia gospodarzy domów
- narzuty na wynagrodzenia
- świadczenia na rzecz pracowników (świadczenia urlopowe, odzież ochronna, szkolenia bhp, odprawy emerytalno-rentowe itp.)
- środki czystości
- narzut kosztów zarządu
- pozostałe koszty – w tym, m.in. woda zużyta do sprzątnięcia (1 m³ wody zimnej na kwartał na budynek).

Koszty utrzymania czystości ewidencjonuje się odrębnie dla Pucka i Helu. Koszty te rozliczane są na poszczególne budynki w ramach poszczególnych miast wg m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

6. **Koszty utrzymania zieleni** są to koszty związane z koszeniem traw oraz inne prace związane z utrzymaniem terenów zieleni. Na utrzymanie zieleni składają się następujące koszty:

- wynagrodzenia konserwatorów
- narzuty na wynagrodzenia
- paliwo do kosiarek
- koszty zakupu i amortyzacja kosiarek i innych narzędzi ogrodniczych oraz części zamienne do nich
- koszty delegacji
- usługi obce
- pozostałe koszty, np. koszty zakupu roślin, środki ochrony roślin, nawozy i inne
- odpowiednia część kosztów ogólnych wykonawstwa.

Koszty utrzymania zieleni ewidencjonuje się odrębnie dla Pucka i Helu. Koszty te rozliczane są na poszczególne budynki w ramach poszczególnych miast wg m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

7. Na **techniczne utrzymanie budynków mieszkalnych** składają się następujące koszty:

- **Przeglądy okresowe** – są to przeglądy ogólnobudowlane, elektryczne, przewodów wentylacyjnych i instalacji gazowych.
- **Konserwacje własne**, w tym:
 - wynagrodzenia konserwatorów
 - narzuty na wynagrodzenia
 - materiały wykorzystane do konserwacji
 - koszty podróży służbowych i delegacji

- odpowiednia część kosztów ogólnych wykonawstwa.

Koszty konserwacji rozlicza się na poszczególne budynki wg zasady: zużyty materiał i wynagrodzenia z narzutami są kosztami bezpośrednimi, natomiast pozostałe koszty są kosztami pośrednimi, które rozlicza się w stosunku do płac bezpośrednich.

- **Konserwacje i usługi obce** – są to koszty korzystania przez Spółdzielnię z usług obcych wykonawców w zakresie napraw, konserwacji i innych usług. Koszty te są przypisywane do poszczególnych budynków zgodnie z fakturami lub rachunkami usługodawców.

8. Koszty części wspólnych to:

- energia elektryczna zużywana w częściach wspólnych (klatki schodowe, piwnice, oświetlenie terenu itp.) – koszty te są fakturowane przez dostawcę energii elektrycznej na poszczególne budynki
- opłata abonamentowa za dostarczanie wody i odbiór ścieków.

9. Na pozostałe koszty eksploatacji składają się następujące koszty:

- ubezpieczenie budynków od zdarzeń losowych lub inne rodzaje ubezpieczeń
- podatki i opłaty (podatek od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie gruntów) dotyczące części wspólnych nieruchomości
- koszty dotyczące utrzymania terenów wspólnych, tzn. zakup, naprawa i konserwacja ławek, urządzeń znajdujących się na placach zabaw, uzupełnianie piasku w piaskownicach, itp.
- wynagrodzenia konserwatorów wraz z narzutami do płac oraz narzutem kosztów ogólnych w zakresie prac dotyczących terenów wspólnych
- sól i piasek do zwalczania gołoledzi
- trutki na gryzonię, deratyzacja
- inne koszty (np. książeczki opłat za mieszkanie, tablice informacyjne itp.).
- koszty funkcjonowania grupy konserwacyjno-remontowej, których nie można przypisać do żadnej pracy konserwacyjnej (np. naprawa i przygotowywanie narzędzi, prace porządkowe na terenie warsztatów, czas spędzony w drodze do Helu, itp.). Koszty te rozlicza się na budynki średnio wg powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

Pozostałe koszty eksploatacji obciążają daną nieruchomość zgodnie z fakturami wykonawców lub proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań.

10. **Gospodarka odpadami komunalnymi** to koszty związane z utworzeniem, eksploatacją i konserwacją urządzeń służących gromadzeniu odpadów komunalnych. Są to między innymi koszty:

- odpowiedniego urządzenia i utrzymania miejsca przeznaczonego do gromadzenia odpadów, to znaczy utwardzenia, ogrodzenia, zadaszenia, zamknięcia, konserwacji, utrzymania czystości itp.,
- zakupu, konserwacji i utrzymania w czystości oraz dezynfekcja pojemników na odpady,

- dzierżawy terenu oraz podatku od nieruchomości od tego terenu, w przypadku braku możliwości usytuowania urządzeń na własnym terenie,
- inne koszty związane z gospodarką odpadami.

Koszty gospodarki odpadami komunalnymi ewidencjonuje się odrębnie dla Pucka i Helu. Koszty te rozliczane są na poszczególne budynki w ramach poszczególnych miast wg m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

11. Koszty dotyczące odczytów wodomierzy w mieszkaniach, to koszty:

- usług odczytów wykonywanych przez firmy zewnętrzne (w zakresie, w jakim Spółdzielnia, zgodnie z rozstrzygnięciem przetargu, zleca te prace na zewnątrz)
- wynagrodzenia gospodarzy domów wraz z narzutami do płac oraz narzutem kosztów zarządu w zakresie w jakim odczyty wodomierzy są wykonywane przez Spółdzielnię.

Koszty te obciążają poszczególne nieruchomości na podstawie faktur wykonawców w przypadku usług zleczanych na zewnątrz. Natomiast w przypadku odczytów wykonywanych samodzielnie przez Spółdzielnię - koszty te rozliczane są na poszczególne budynki wg m2 powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych.

12. Do kosztów zarządu zaliczamy;

- amortyzację środków trwałych,
- koszt zakupu materiałów biurowych i wydawnictw fachowych,
- usługi obce (telekomunikacyjne, prawnicze, informatyczne, bankowe, pocztowe i inne)
- wynagrodzenie pracowników administracyjnych wraz z narzutami i świadczeniami na rzecz pracowników,
- wynagrodzenie nieetatowych członków Zarządu,
- wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej wraz z narzutami,
- koszty utrzymania biura (podatek od nieruchomości, opłata za wieczyste użytkowanie gruntów, koszty c.o., woda i kanalizacja, energia elektryczna, ubezpieczenie majątku od kradzieży i zdarzeń losowych, koszty sprzątnięcia, konserwacje i remonty pomieszczeń biurowych),
- ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej,
- pozostałe koszty (m.in. koszty organizacji zebrań organów Spółdzielni, wpisy sądowe, koszty lustracji itp.).

Koszty zarządu, dla celów rozliczenia podatku dochodowego od osób prawnych, są dzielone z zastosowaniem struktury – udziału przychodów z działalności opodatkowanej w przychodach ogółem zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, na dwie grupy: koszty dotyczące sprzedaży opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych oraz na koszty dotyczące sprzedaży zwolnionej z tego podatku.

Natomiast dla celów rachunkowych i kalkulacyjnych koszty zarządu dzielone są wg następującej struktury:

- 65% - eksploatacja lokali mieszkalnych,
- 11% - lokale użytkowe,
- 10% - konserwatorzy

- 9% - produkcja ciepła we własnej kotłowni

- 5% - utrzymanie czystości.

Koszty zarządu obciążające lokale mieszkalne rozliczane są na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkań.

13. Wszystkie koszty eksploatacji podstawowej rozliczane są na poszczególne lokale mieszkalne wg m² powierzchni użytkowych lokali mieszkalnych. Wykaz powierzchni użytkowych lokali mieszkalnych znajdujących się w poszczególnych budynkach zawiera załącznik nr 1.

14. Na pokrycie kosztów eksploatacji podstawowej przypadających na poszczególne lokale mieszkalne ustala się **opłatę z tytułu eksploatacji podstawowej**.

15. Stawkę opłaty, o której mowa w ust. 14 określa Rada Nadzorcza w drodze uchwały. Stawka ta może być różna w poszczególnych budynkach w zależności od kosztów związanych z tymi budynkami. Stawka jest ustalana od m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych. Wysokość stawki powinna zapewnić pokrycie wszystkich kosztów eksploatacji danego budynku z zastrzeżeniem, że członkowie Spółdzielni zamieszkujący w danym budynku mają prawo korzystania z pożytków nieruchomości, w której mieszkają oraz z pożytków osiągniętych przez Spółdzielnię. Opłatę eksploatacji podstawowej mają obowiązek wносить wszyscy użytkownicy lokali, zgodnie z artykułem 4 usm. Użytkownicy lokali mieszkalnych zajmujący lokale bez tytułu prawnego opłacają odszkodowanie w wysokości opłaty eksploatacyjnej, chyba że z odpowiednich przepisów lub uregulowań wynika inna wysokość.

16. Z tytułu oświetlenia zainstalowanego w piwnicach przynależnych do lokali mieszkalnych ustalana jest dodatkowa ryczałtowa opłata. Wysokość tej opłaty określa Rada Nadzorcza w drodze uchwały. Przychody z tego tytułu są przypisane do danego budynku i są przeznaczone na pokrycie kosztów eksploatacji tego budynku.

17. **Pożytkami z nieruchomości wspólnej** są przychody osiągnięte z odpłatnego udostępnienia części wspólnych nieruchomości, takie jak najem dodatkowych pomieszczeń w piwnicy, korzystanie z części korytarza, przychody z reklam umieszczonych na częściach wspólnych budynku, korzystanie przez firmy zewnętrzne z infrastruktury budynku, której zakup sfinansowali mieszkańcy danego budynku, opłata za umieszczenie przez zewnętrzne firmy infrastruktury na terenie należącym do danego budynku itp. 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 (art. 5 ust. 1 usm).

18. Wysokość stawek opłat z tytułu przychodów, o których mowa w ustępie 17 w zakresie najmu dodatkowych pomieszczeń określa Rada Nadzorcza w drodze uchwały, a w pozostałym zakresie stawki wynikają z zawartych umów.

§ 9

Konserwacja domofonów i monitoring

1. Koszty konserwacji domofonów i monitoringu są rozliczane na poszczególne budynki oraz poszczególne lokale mieszkalne wg ilości mieszkań. W taki sam sposób jest też określana stawka opłaty z tego tytułu.

2. Wysokość stawki z tytułu konserwacji domofonów i monitoringu określa Rada Nadzorcza w drodze uchwały. Wysokość stawki powinna zapewnić pokrycie wszystkich kosztów związanych z instalacją domofonową i monitoringiem.

§ 10

Inne koszty ponoszone przez Spółdzielnię okresowo, na pokrycie których wprowadzane są odrębne opłaty

1. Doraźnie występuje potrzeba poniesienia innych, poza wyżej opisanymi, kosztów. Są to na przykład koszty zakupu podzielników kosztów ogrzewania, koszty rozliczenia centralnego ogrzewania i tym podobne.
2. Dla pokrycia tych kosztów Rada Nadzorcza w drodze uchwały wprowadza dodatkowe stawki opłat liczone od właściwej dla danego kosztu podstawy, np. dla pokrycia kosztów zakupu i montażu podzielników kosztów CO stawka jest liczona od ilości zamontowanych w mieszkaniu podzielników.
3. Wysokość stawek dodatkowych opłat, wprowadzonych przez Radę Nadzorczą, powinna zapewnić całkowite pokrycie określonych kosztów.

§ 11

Podatek od nieruchomości dotyczący lokali mieszkalnych

1. Właściciele odrębnych nieruchomości sami opłacają podatek od nieruchomości bezpośrednio w Urzędzie Miasta. Obciążenia tym podatkiem w Spółdzielni dotyczą tylko użytkowników lokali niewyodrębnionych.
2. Koszty są ustalane dla poszczególnych budynków mieszkalnych zgodnie z powierzchnią budynku i odpowiednią częścią powierzchni gruntu przypadającą na dany budynek (w części, która nie została wyodrębniona) oraz wg stawek podatku określonych w drodze Uchwały przez Radę Miasta.
3. W taki sam sposób jest też ustalana opłata obciążająca lokale niewyodrębnione. Wysokość stawek opłaty z tytułu podatku od nieruchomości określa Zarząd w drodze uchwały.

§ 12

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. Różnica ta zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym (wg art. 6 ust. 1 usm). Na wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości wpływ mają również pożytki osiągnięte w poszczególnych nieruchomościach. Nadwyżkę przychodów nad kosztami lub kosztów nad przychodami z uwzględnieniem pożytków uwzględnia się w planie gospodarczym na rok następny, który jest podstawą do ustalenia stawek eksploatacji podstawowej.

Grupa I. Dział 2. Gospodarka mediami w lokalach mieszkalnych

§ 13

Do gospodarki mediami zaliczamy:

1. Dostawę energii cieplnej na cele centralnego ogrzewania (c.o.) - opłata zmienna.
2. Dostawę energii cieplnej na cele podgrzania wody (c.w.u.) – opłata zmienna.
3. Dostawa energii cieplnej – opłata stała.
4. Dostawa zimnej wody i odprowadzanie ścieków.
5. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

§ 14

1. Koszty związane z mediami są kosztami eksploatacji i utrzymania lokalu. Opłaty na pokrycie tych kosztów są opłatami niezależnymi od Spółdzielni.
2. Opłaty i zaliczki na pokrycie kosztów mediów są elementem opłaty eksploatacyjnej, o której mowa w art. 4 usm, wnoszonej do Spółdzielni do 10-go każdego miesiąca z góry za dany miesiąc.
3. Media podlegają indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali mieszkalnych – odbiorcami mediów. Wynik z gospodarki mediami jest zerowy.
4. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów i ustalania opłat i zaliczek na pokrycie kosztów dotyczących mediów określają odrębne regulaminy oraz uchwały.

Grupa II. Pozostała działalność gospodarcza Spółdzielni

§ 15

Na pozostałą działalność gospodarczą Spółdzielni składają się:

1. koszty i przychody z eksploatacji lokali użytkowych,
2. koszty i przychody finansowe,
3. koszty i przychody pozostałe operacyjne.

§ 16

Koszty i przychody z eksploatacji lokali użytkowych

1. Na koszty związane z eksploatacją lokali użytkowych składają się:
 - podatek od nieruchomości,
 - opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - koszty ubezpieczenia budynków od pożaru i innych żywiołów,
 - część kosztów zarządu,
 - koszty remontów,
 - pozostałe koszty.
2. Z tytułu najmu lokali użytkowych Spółdzielnia osiąga przychód w postaci czynszów najmu.
3. Stawki czynszu najmu lokali użytkowych nie mogą być niższe niż stawki minimalne określone przez Radę Nadzorczą w drodze uchwały.

4. Spółdzielnia nabywa w imieniu najemców lokali użytkowych media, kosztami których następnie obciąża najemców. Wynik z gospodarki mediami dotyczącymi lokali użytkowych jest zerowy.

§ 17

Koszty i przychody finansowe

1. Spółdzielnia osiąga przychody finansowe z tytułu oprocentowania środków finansowych na rachunkach bankowych oraz odsetek od opłat z tytułu zajmowania lokali mieszkalnych oraz z tytułu czynszu najmu lokali użytkowych wnoszonych po terminie płatności.
2. Spółdzielnia ponosi koszty finansowe z tytułu odsetek od nieterminowego regulowania zobowiązań budżetowych i pozostałych.

§ 18

Koszty i przychody pozostałe operacyjne

1. Spółdzielnia osiąga pozostałe przychody operacyjne z tytułu: zwrotu kosztów sądowych, otrzymanych odszkodowań, rozwiązania odpisów aktualizujących stan należności, zbycia środków trwałych i innych.
2. Spółdzielnia ponosi pozostałe koszty operacyjne z tytułu: zapłaconych kosztów sądowych, dokonywania odpisów aktualizujących stan należności, zapłaconych odszkodowań i innych.

§ 19

1. Z działalności gospodarczej Spółdzielni ustala **wynik finansowy**.
2. Nadwyżka przychodów nad kosztami, po pomniejszeniu o podatek dochodowy, jest **zyskiem netto Spółdzielni**. O przeznaczeniu zysku decyduje w drodze uchwały Walne Zgromadzenie Spółdzielni.
3. Nadwyżka kosztów nad przychodami jest **stratą Spółdzielni**, która zostaje pokryta zgodnie z postanowieniami uchwały Walnego Zgromadzenia.

ROZDZIAŁ III: FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

Dział I. FUNDUSZE ZASADNICZE

§ 20

Fundusz udziałowy powstał z wpłat udziałów przez członków Spółdzielni w wysokościach określonych w Statucie Spółdzielni. Fundusz udziałowy służy do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni. Fundusz udziałowy może być przeznaczony na pokrycie strat bilansowych.

§ 21

1. **Fundusz zasobowy** finansuje majątek Spółdzielni oraz jej bieżącą działalność.
2. Fundusz zasobowy tworzy się z następujących tytułów:

- 1) równowartości przyjętych nieodpłatnie do eksploatacji środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
 - 2) wartości wynikających z przeszacowania zwiększającego majątek Spółdzielni,
 - 3) podziału nadwyżki bilansowej Spółdzielni,
 - 4) różnicy z aktualizacji wyceny uprzednio zaktualizowanych, a zbytych lub zlikwidowanych środków trwałych, nie zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych,
 - 5) innych źródeł określonych odrębnymi przepisami i postanowieniami regulaminów.
3. Fundusz zasobowy zmniejsza się o:
- 1) wartość umorzeń środków trwałych stanowiących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe, które nie zostały sfinansowane wkładami budowlanymi i mieszkaniowymi,
 - 2) wartość pokrytych strat bilansowych,
 - 3) wartości wynikających z przeszacowania zmniejszającego majątek Spółdzielni,
 - 4) inne określone odrębnymi przepisami.

§ 22

1. **Fundusz wkładów mieszkaniowych** powstaje z wpłat członków Spółdzielni Mieszkaniowej, którym przyznano lokatorskie prawo do lokali mieszkalnych.
2. Fundusz ten, zgodnie z art. 10 ust. 1 i 2 usm, finansuje tę część majątku spółdzielni, która odpowiada różnicy, jaka powstała pomiędzy kosztem budowy danego lokalu mieszkalnego a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych (umorzenia części kredytu zaciągniętego przez Spółdzielnię na sfinansowanie kosztów budowy lokalu).
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z wpłaconych przez członków Spółdzielni wkładów mieszkaniowych.
4. Fundusz wkładów mieszkaniowych zmniejszany jest z tytułu:
 - 1) zwrotu uprzednio przyjętych wkładów mieszkaniowych,
 - 2) umorzenia wkładów,
 - 3) przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu we własnościowe prawo do lokalu lub w odrębną własność.
5. Szczegółowe zasady rozliczania wkładów mieszkaniowych określa odrębny regulamin.

§ 23

1. **Fundusz wkładów budowlanych** jest tworzony z wnoszonych przez członków Spółdzielni Mieszkaniowej, którym przyznano własnościowe prawo do lokali mieszkalnych, wkładów budowlanych. Fundusz ten, zgodnie z zapisem art. 18 ust. 1 i 2 usm finansuje tę część majątku spółdzielni, która odpowiada wysokości całości kosztów budowy przypadających na dany lokal.
2. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z wpłaconych przez członków Spółdzielni wkładów budowlanych.
3. Fundusz wkładów budowlanych zmniejszany jest z tytułu:

- 1) zwrotu uprzednio przyjętych wkładów budowlanych,
 - 2) umorzenia wkładów,
 - 3) przekształcenia własnościowego prawa do lokalu w odrębną własność.
5. Szczegółowe zasady rozliczania wkładów budowlanych określa odrębny regulamin.

§ 24

1. **Fundusz zasobów mieszkaniowych** finansuje budynki mieszkalne wybudowane z udziałem środków publicznych, w stosunku do których ma zastosowanie zapis art. 10 ust. 2 usm.
2. Fundusz zasobów mieszkaniowych tworzy się z otrzymanych przez Spółdzielnię środków publicznych na dofinansowanie budowy budynków mieszkalnych wraz z infrastrukturą techniczną.
3. Fundusz zasobów mieszkaniowych zmniejszany jest z tytułu:
 - 1) umorzeń wkładów
 - 2) przekształcenia lokatorskiego prawa do lokalu we własnościowe prawo do lokalu lub w odrębną własność.

Dział II. FUNDUSZE CELOWE

§ 25

1. **Fundusz remontowy** jest tworzony w oparciu o art. 6 ust. 3 usm.
2. Podstawowe źródła tworzenia funduszu:
 - 1) odpisy w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wg wielkości zatwierdzonych w drodze uchwały, na bazie planów remontowych, przez Radę Nadzorczą, zgodnie z art. 6 ust. 3 usm,
 - 2) inne źródła określone odrębnymi przepisami i postanowieniami regulaminów.
3. Podstawowe wykorzystanie funduszu remontowego Spółdzielni to remonty zasobów mieszkaniowych. Nie wykorzystane fundusze lub przekroczenia przechodzą na następny rok.
4. Szczegółowe zasady gospodarki funduszem remontowym określa odrębny regulamin.

ROZDZIAŁ V: ZASADY WNOŠZENIA OPŁAT NA RZECZ SPÓŁDZIELNI

§ 26

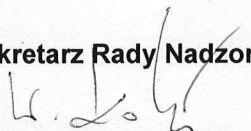
1. Opłaty na rzecz Spółdzielni, na które składają się opłaty na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w tym opłata na fundusz remontowy oraz opłaty, bądź zaliczki na pokrycie kosztów mediów zużywanych w danym lokalu, powinny być uiszczane z góry w terminie do dnia 10-go każdego miesiąca za dany miesiąc.
2. Obowiązek uiszczania opłat, o których mowa w ust. 1 powstaje z dniem postawienia lokalu mieszkalnego do dyspozycji jego użytkownikowi, a ustaje z dniem przejęcia lokalu przez Spółdzielnię.

3. Postawienie lokalu do dyspozycji użytkownika lokalu do 10-go dnia danego miesiąca zobowiązuje go do uiszczenia opłaty za cały miesiąc.
4. Przejęcie lokalu przez Spółdzielnię do 10-go dnia danego miesiąca zwalnia użytkownika lokalu z wniesienia opłat za ten miesiąc.
5. Zasady opisane w ustępie 3 i 4 obowiązują w sytuacjach kiedy następuje zmiana użytkownika w związku z obrotem mieszkaniami na rynku wtórnym (umowy kupna - sprzedaży, darowizny, spadki). O zbyciu mieszkania użytkownik zobowiązany jest poinformować Spółdzielnię w terminie 7 dni od dnia podpisania aktu notarialnego.
6. Osoby, o których mowa w ustępie 2 są zobowiązane do informowania Spółdzielni o sposobie użytkowania mieszkania, które spowodowałyby zmianę wysokości opłat.
7. Użytkownicy lokali nie mogą samodzielnie, bez zgody Spółdzielni, potrącać z opłat, o których mowa w ustępie 1 należności przypadających im od Spółdzielni.
8. Nadpłacone przez użytkowników lokali kwoty przekraczające opłaty należne za dany miesiąc, są kwotami do rozliczenia. Stają się one należne w terminie płatności kolejnego miesiąca (kolejnych miesięcy) i wówczas są rozliczane.
9. Z tytułu opóźnienia we wnoszeniu opłat Spółdzielnia nalicza odsetki ustawowe za opóźnienia liczone od dnia następnego po upływie terminu płatności do dnia zapłaty.
10. W przypadku wnoszenia opłat, o których mowa w ustępie 1, na rachunek bankowy Spółdzielni w walucie obcej, które powoduje obciążenie rachunku Spółdzielni prowizją za wykonanie transakcji, Spółdzielnia obciąża użytkownika lokalu kosztami tej prowizji.

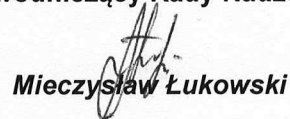
Postanowienia końcowe:

- Regulamin obowiązuje od dnia 1 stycznia 2026 r.
- Regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr .../2025 dnia 17 grudnia 2025 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej


Wioletta Konięcka

Przewodniczący Rady Nadzorczej


Mieczysław Łukowski

WYKAZ POWIERZCHNI UŻYTKOWYCH LOKALI MIESZKALNYCH W POSZCZEGÓLNYCH
BUDYNKACH

lp.	budynek	pow. użytk. w m ²
1.	Abrahama 16	3 349,0
2.	Abrahama 17	961,3
3.	Abrahama 19	958,6
4.	AWP 31	1 740,0
5.	Bałtycka 3	3 522,6
6.	Derdowskiego 2	1 956,2
7.	Derdowskiego 4	1 956,0
8.	Leśna 6A	855,0
9.	Leśna 12	3 529,9
10.	Majkowskiego 6	1 818,8
11.	Majkowskiego 8	1 836,0
12.	Majkowskiego 12	1 812,9
13.	Majkowskiego 14	1 773,3
14.	Majkowskiego 16	1 780,7
15.	Majkowskiego 18	1 779,1
16.	Przebendowskiego 5	1 809,0
17.	Przebendowskiego 7	1 846,0
18.	Przebendowskiego 21	1 956,0
19.	Przebendowskiego 23	1 955,9
20.	Przebendowskiego 25	1 956,0
21.	Sędzickiego 1	1 793,0
	RAZEM	40 945,3