

# REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NAD BRDĄ”

## W BYDGOSZCZY

Podstawę prawną regulaminu stanowi:

1. Ustawa z dnia 16.09.1982 roku - Prawo spółdzielcze /tekst jednolity Dz. U. z 2018 r. poz.1285/.
2. Ustawa z dnia 15.12.2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych /tekst jednolity Dz. U. z 2018r. poz.845 z późn. zmianami/.
3. Ustawa z dnia 29.09.1994 roku o rachunkowości /tekst jednolity Dz.U z 2018 r. poz. 395 z późn. zmianami/.
4. Ustawy regulujące tematykę podatków, w tym w szczególności: podatku dochodowego od osób prawnych.
5. Statut SM „Nad Brdą” w Bydgoszczy.
6. Przyjęte do stosowania w Spółdzielni zasady rachunkowości.

## I Postanowienia ogólne

### § 1

1. Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie określonym w statucie, na zasadach rachunku ekonomicznego z zachowaniem korzyści członków Spółdzielni.
2. Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, mienie jej członków i mienie współwłaścicieli nieruchomości.
3. Spółdzielnia prowadzi również inną działalność przewidzianą w statucie:
  - a/ zarządza nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia, mienia jej członków lub mienia współwłasności nieruchomości,
  - b/ inwestycyjną.

### § 2

1. Nieruchomością jest ustanowiona na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni jednostka ewidencyjna stanowiąca przedmiot ustanowienia odrębnej własności wszystkich lokali. Nieruchomością jest również jednostka ewidencyjna będąca wyłączną własnością Spółdzielni. Nieruchomość obejmuje grunty użytkowane na zasadzie własności lub prawa wieczystego użytkowania oraz znajdujące się w obrębie tych gruntów budynki mieszkalne i niemieszkalne wraz z dźwigami i infrastrukturą towarzyszącą budownictwu mieszkaniowemu, do której należą: sieci

rozprowadzające wraz z urządzeniami, obiektami i przyłączami do budynków oraz urządzenia i zagospodarowanie terenu jak drogi, dojazdy, zieleni, mała architektura i inne obiekty znajdujące się w obrębie nieruchomości.

2. W zależności od przeznaczenia posadowionych w nieruchomości budynków rozróżniamy nieruchomości:

a/ mieszkalne - zabudowane budynkami mieszkalnymi wraz z infrastrukturą towarzyszącą,

b/ niemieszkalne – zabudowane budynkami użytkowymi lub garażami, drogami, chodnikami, parkingami i inne.

3. Każda nieruchomość oznaczona jest przez Spółdzielnię odrębnym numerem identyfikacyjnym, który jest stosowany przy identyfikowaniu nieruchomości w dokumentach związanych z zarządzaniem tą nieruchomością (faktury, rozliczenia plany itp.).

4. Przez zarządzanie nieruchomościami rozumie się podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki ekonomiczno - finansowej nieruchomości, bezpieczeństwa i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania, utrzymanie nieruchomości w stanie nie pogorszonym zgodnie z jej przeznaczeniem, uzasadnione inwestowanie w nieruchomości.

### § 3

1. Pod pojęciem zasobów mieszkaniowych należy rozumieć:

a/ znajdujące się w budynkach mieszkalnych:

- lokale mieszkalne wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami,

- wyposażenie techniczne, jak np. dźwigi osobowe, aparaty do wymiany ciepła, kotłownie, hydrofornie,

- pomieszczenia przeznaczone do wspólnego korzystania jak: klatki schodowe, strychy, piwnice, komórki, suszarnie, pralnie,

- garaże, lokale użytkowe.

b/ garaże znajdujące się poza budynkiem mieszkalnym, dla których ustanowiono własnościowe prawo do lokalu lub stanowiące własność odrębną.

c/ pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych tj. budynki administracji osiedlowej, kotłownie, hydrofornie.

d/ urządzenia służące w/w budynkom i pomieszczeniom oraz uzbrojenie terenów, na których znajdują się wymienione wyżej budynki:

-rurociągi i przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej, sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne,

- budowle inżynieryjne,

- stacje transformatorowe,

- budowle komunikacyjne, takie jak: drogi osiedlowe, ulice, chodniki,

-inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, parkingi, trawniki, kontenery na śmieci i inne mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości.

e/ drogi, chodniki, parkingi służące mieszkańcom, położone poza obrębem nieruchomości zabudowanych budynkami, które nie są wykorzystywane w działalności gospodarczej prowadzonej przez Spółdzielnię.

2.Pod pojęciem zasobów nie mieszkaniowych należy rozumieć zasoby niestanowiące zasobów mieszkaniowych.

## **II. Ogólne zasady prowadzenia gospodarki finansowej Spółdzielni**

### **§ 4**

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe na podstawie ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U z 2018r. poz. 395 z późn. zmianami).

2. Szczegółowe zasady prowadzenia rachunkowości Spółdzielni ustala Zarząd w uchwale określającej przyjęte do stosowania zasady prowadzenia rachunkowości, w tym zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych, zakładowy plan kont, metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalania wyniku finansowego.

3. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu i ogłoszeniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości, ustawą prawo spółdzielcze oraz statutem Spółdzielni.

4. Rokiem obrotowym w Spółdzielni jest rok kalendarzowy.

5. Rozliczanie kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości odbywa się w roku obrotowym, z wyłączeniem rozliczeń kosztów zużycia ciepła oraz wody, które mogą być rozliczane w innych okresach określonych odrębnymi regulaminami.

6. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości:

a/ ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,

b/ ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego.

### III. Źródła finansowania działalności prowadzonej przez Spółdzielnię

#### § 5

1. Działalność Spółdzielni polegająca na zarządzaniu nieruchomościami jest finansowana środkami stanowiącymi przychody z:

a/ opłat za używanie lokali wnoszonych przez ich użytkowników,

b/ najmu lokali i wydzierżawiania nieruchomości,

c/ wpłat na fundusz remontowy tworzony na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

d/ przychodów finansowych,

e/ pozostałych przychodów operacyjnych.

2. Zarządzanie przez Spółdzielnię nieruchomościami stanowiącymi zasoby mieszkaniowe oraz do których prawo przysługuje innym osobom niż Spółdzielnia jest oparte na zasadzie samowystarczalności finansowej, a więc wszelkie koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości lub budynków i koszty związane z korzystaniem przez nieruchomość z mienia stanowiącego wyłączną własność Spółdzielni, muszą znajdować źródło pokrycia w opłatach wnoszonych przez użytkowników lokali w tych nieruchomościach lub budynkach.

3. System opłat pobieranych od użytkowników lokali posiadających prawo spółdzielcze lub prawo własności do lokali ma charakter cen kalkulowanych, czyli opłata musi się równać kosztom ponoszonym przez Spółdzielnię.

4. Pozostałe opłaty pobierane za użytkowanie składników majątkowych Spółdzielni mają charakter cen umownych.

5. Rozliczanie kosztów i ustalanie opłat pobieranych od użytkowników lokali odbywa się na podstawie regulaminów zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni odrębnie dla każdej nieruchomości.

6. Koszty modernizacji budynków, budowli i urządzeń technicznych zasobów mieszkaniowych, (jeśli źródła ich finansowania nie stanowi fundusz remontowy) są finansowane:

a/ w części przypadającej na lokale użytkowane na zasadzie spółdzielczego prawa do lokalu

- uzupełniającymi wpłatami właścicieli praw na wkłady mieszkaniowe lub budowlane,

b/ w części przypadającej na lokale, dla których ustanowiono odrębną własność -wpłatami właścicieli tych lokali.

7. Koszty modernizacji budynków, budowli i urządzeń technicznych zasobów będących własnością Spółdzielni, z którymi nie są związane prawa spółdzielcze innych osób, finansowane są z funduszu zasobowego Spółdzielni i zwiększają wartość początkową środków trwałych.

8. Remonty zasobów w części dotyczącej zasobów mieszkaniowych finansowane są ze środków funduszu remontowego, w pozostałej części w ciężar kosztów utrzymania zasobów. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni, użytkowników lokali bez tytułu prawnego.

9. Rada Nadzorcza Spółdzielni może podjąć decyzję o rozliczeniu kosztów remontów zasobów mieszkaniowych i nie mieszkaniowych w okresie dłuższym niż rok obrotowy.

10. Działalność inwestycyjna w zakresie budowania lokali prowadzona jest w oparciu o przepisy art. 18 usm, które zobowiązują członków budujących do pełnego pokrycia wkładami budowlanymi kosztów zadania inwestycyjnego oraz zobowiązują Spółdzielnię do ustanowienia odrębnej własności lokali po zakończeniu inwestycji.

11. Działalność inwestycyjna z zakresu budowania lokali użytkowych dla rozszerzenia działalności gospodarczej Spółdzielni, może być prowadzona na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia, które jednocześnie uchwała sposób finansowania tej inwestycji.

12. Źródłem finansowania działalności Spółdzielni są również:

a/ fundusze własne Spółdzielni,

b/ fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,

c/ fundusz remontowy,

d/ tworzone fundusze celowe,

e/ inne środki finansowe.

13. W celu sfinansowania kosztów przedsięwzięć związanych z gospodarką zasobami należącymi do Spółdzielni, Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

## **IV. Zarządzanie nieruchomościami**

### **§ 6**

1. Zarządzanie nieruchomościami jest prowadzone z uwzględnieniem wymagań dotyczących:

a/ obowiązków Spółdzielni, jako właściciela, współwłaściciela i zarządcy nieruchomości,

b/ struktury organizacyjnej Spółdzielni,

c/ planów rzeczowo - finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą,

d/ zasad rozliczania kosztów i ustalania opłat za używanie lokali.

2. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję przychodów oraz kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a w przypadku mediów odrębne ewidencje dla każdego budynku.

## § 7

1. Przychodami pochodzącymi z gospodarki zasobami mieszkaniowymi są:

a/ opłaty wnoszone przez użytkowników lokali mieszkalnych, garaży, lokali użytkowych, pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania typu: suszarnia, pralnia, klatka schodowa itp.

b/ opłaty wnoszone na fundusz remontowy,

c/ opłaty wnoszone przez właścicieli praw do garaży,

d/ przychody finansowe związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi,

e/ pozostałe przychody operacyjne związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

2. Kosztami utrzymania zasobów mieszkaniowych są koszty eksploatacji i utrzymania:

a/ lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi, garaży, lokali użytkowych,

b/ pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego korzystania, takich jak: klatki schodowe, strychy, piwnice, komórki, suszarnie, pralnie itp.

c/ wyposażenia technicznego, takiego jak np. dźwigi osobowe, aparaty do wymiany ciepła, kotłownie, hydrofornie,

d/ pomieszczeń znajdujących się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związanych z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych

e/ urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się budynki mieszkalne i garaże:

-rurociągi i przewody sieci wodociągowo-kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej, sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne,

- budowlę inżynieryjne,

- stacje transformatorowe,

- budowlę komunikacyjne, takie jak: drogi osiedlowe, ulice, chodniki,

-inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu tj. urządzenia placów zabaw, latarnie oświetleniowe, ogrodzenia, parkingi, trawniki, kontenery na śmieci i inne mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie nieruchomości -w części przypadającej na lokale i pomieszczenia stanowiące zasoby mieszkaniowe.

f/ koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości stanowiącej majątek Spółdzielni, a przeznaczonej do wspólnego korzystania przez inne nieruchomości mieszkalne, niemieszkalne,

g/ koszty pośrednie zarządzania nieruchomościami oraz koszty ogólne -w części przypadającej na gospodarkę zasobami mieszkaniowymi,

h/ koszty finansowe związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi,

i/ pozostałe koszty operacyjne związane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

## **§ 8**

1. Sposób uczestniczenia użytkowników lokali w kosztach eksploatacji i utrzymania nieruchomości określają:

a/ ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych,

b/ statut Spółdzielni,

c/ regulaminy uchwalone przez Radę Nadzorczą

2. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi różnicę między kosztami a przychodami z opłat na ich pokrycie, ustalony na dzień bilansowy. Dane wynikają z ewidencji księgowej prowadzonej odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z art 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt 1) usm.

3 Wykaz kosztów zaliczanych do eksploatacji i utrzymania nieruchomości, zasady ich rozliczania oraz zasady ustalania opłat na ich pokrycie, określa szczegółowo „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali”.

## **V. Działalność gospodarcza Spółdzielni**

### **§ 9**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą, której przedmiotem jest:

a/ wynajmowanie lokali mieszkalnych, użytkowych i innych pomieszczeń stanowiących własność Spółdzielni,

b/ dzierżawa gruntów własnych i oddanych Spółdzielni w wieczyste użytkowanie,

c/ inne przychody niezwiązane z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, w tym przychody z mienia wspólnego nieruchomości mieszkalnych.

2. Opłaty wnoszone przez najemców i dzierżawców wynikają z zawartych umów.

### **§ 10**

1. Przychody z wynajmu, dzierżawy i inne przychody oraz koszty utrzymania i eksploatacji części nieruchomości służących do wspólnego korzystania, stanowią przychody i koszty z części wspólnych tej nieruchomości.

2. Wynik finansowy uzyskany z działalności określonej w ust. 1, po opodatkowaniu, stanowi "pożytki z nieruchomości". Pożytki z nieruchomości służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem i przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości wspólnej.

## § 11

1. Przychody z wynajmu, dzierżawy i inne przychody oraz koszty utrzymania i eksploatacji nieruchomości oraz części nieruchomości stanowiących własność Spółdzielni, przychody finansowe i koszty finansowe, pozostałe przychody operacyjne i pozostałe koszty operacyjne, stanowią przychody i koszty z działalności gospodarczej Spółdzielni.

2. Wynik finansowy uzyskany z działalności określonej w ust. 1, po opodatkowaniu, stanowi pożytki z mienia spółdzielni - "nadwyżkę bilansową Spółdzielni" (netto), którą w szczególności można przeznaczyć na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków, na fundusz zasobowy spółdzielni itd.

3. Nadwyżka bilansowa netto podlega zatwierdzeniu i podziałowi przez Walne Zgromadzenie.

## VI. Koszty administrowania i zarządzania nieruchomościami

### § 12

1. Na koszty administrowania i zarządzania nieruchomościami -zwane dalej "kosztami ogólnymi" - składają się wydatki:

a/ związane z utrzymaniem i eksploatacją biura Spółdzielni,

b/ związane z zatrudnieniem pracowników Spółdzielni,

c/ wydatki samorządowe /Rada Nadzorcza, Walne Zgromadzenie itp./

d/ na zakup i konserwacje wyposażenia i materiałów, nie stanowiące kosztu bezpośredniego innej działalności i nieruchomości.

e/ opłaty administracyjne, sądowe, notarialne i inne,

f/ opłaty pocztowe, przy czym koszty opłat pocztowych ponoszonych w związku z korespondencją kierowaną do właścicieli lokali, osób posiadających inny tytuł prawny do lokalu a zamieszkujących poza zasobami zarządzanymi przez spółdzielnię i dot. rozliczenia wody, zmiany opłat, rozliczenia c.o. rozliczenia rocznego kosztów, obciążają te osoby poprzez doliczenie do kosztów eksploatacji ryczałtowej kwoty.

Obliczenia opłaty ryczałtowej dokonano w następujący sposób:

#### 1. dla lokali z centralnym ogrzewaniem KPEC

- rozliczenie wody - 2 razy w roku
- zmiana opłat eksploatacyjnych - 2 razy w roku
- rozliczenie c.o. - 1 raz w roku
- rozliczenie roczne - 1 raz w roku

**razem 6 razy**

Koszty wysyłki:

- opłata pocztowa - 2,60 zł
  - koperta ~ 0,10 zł
- razem 2,70 zł x 6: 12 m-cy = 1,35 zł**



2. dla lokali z indywidualnym ogrzewaniem gazowym

- rozliczenie wody - 2 razy w roku
  - zmiana opłat eksploatacyjnych 1 raz w roku
  - rozliczenie roczne - 1 raz w roku
- razem 4 razy**

Koszty wysyłki:

- opłata pocztowa - 2,60 zł
  - koperta ~ 0,10 zł
- razem 2,70 zł x 4: 12 m-cy = 0,90 zł**

Zmiana opłaty ryczałtowej spowodowana zmianą opłaty pocztowej, nie będzie wymagała zmiany regulaminu, a jej ponowne ustalenie dokonane zostanie w sposób analogiczny do określonego powyżej.

g/ telekomunikacyjne, informatyczne,

h/ koszty licencji i eksploatacji programów komputerowych,

i/ ubezpieczenie mienia wymienionego w punkcie. a, wyposażenia, odpowiedzialności cywilnej i inne związane z administrowaniem i zarządzaniem,

j/ koszty usług bankowych,

k/ koszty badania i ogłaszania sprawozdania finansowego,

l/ koszty lustracji Spółdzielni,

ł/ inne związane z zarządzaniem i administrowaniem, w tym:

- 1) opłata ryczałtowa za wezwanie do zapłaty zaległości z tytułu opłat za używanie lokalu lub spłaty kredytu i odsetek w wysokości 10,50 zł.

Obliczenia opłaty ryczałtowej dokonano w następujący sposób:

• opłata pocztowa za list polecony z.p.o.	7,80 zł
• opłata pocztowa zwrotna	2,60 zł
• <u>koperta</u>	<u>0,10 zł</u>
razem	10,50 zł

Zmiana opłaty ryczałtowej spowodowana zmianą opłaty pocztowej nie będzie wymagała zmiany regulaminu, a jej ponowne ustalenie dokonane zostanie w sposób analogiczny do określonego powyżej.

- 2) Opłata ryczałtowa za powiadomienie na zlecenie osób wskazanych przez ich banków o wysokości opłat związanych z używaniem lokali w wysokości 1,00 zł za każdorazowe powiadomienie.

2. Spółdzielnia samodzielnie ustala wysokość środków na wynagrodzenia stosownie do potrzeb prowadzonej działalności, w ramach środków przewidzianych w planach rzeczowo finansowych, zatwierdzonych przez Radę Nadzorczą.

Zasady wynagradzania w Spółdzielni określa Zakładowy regulamin wynagradzania opracowany wg zasad i w trybie określonym przepisami Kodeksu pracy.

### **§ 13**

Koszty ogólne rozliczane są w stosunku do przychodów opodatkowanych i zwolnionych wg proporcji jaką stanowią te przychody w kwocie ogólnej przychodów.

### **§ 14**

1. Kwota kosztów ogólnych przypadająca na przychody zwolnione z opodatkowania obciąża koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

2. Kwota kosztów ogólnych wymieniona w ust.1 rozliczana jest na poszczególne nieruchomości wg proporcji wynikającej z udziału sumy powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych i garaży w nieruchomości, do sumy powierzchni lokali mieszkalnych i garaży we wszystkich nieruchomościach stanowiących zasoby mieszkaniowe.

3. Kwota kosztów ogólnych przypadająca na przychody opodatkowane obciąża koszty działalności gospodarczej prowadzonej przez Spółdzielnię.

## **VII. Fundusze**

### **§ 15**

1. Fundusze własne Spółdzielni stanowią:

a/ fundusz udziałowy,

b/ fundusz zasobowy,

c/ fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

2. Funduszami specjalnymi, tworzonymi na podstawie odrębnych przepisów są:

a/ fundusz remontowy,

b/ fundusze celowe.

3. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze przewidziane prawem.

### **§ 16**

1. Fundusz udziałowy stanowi zabezpieczenie pokrycia ewentualnych strat bilansowych, w części przekraczającej fundusz zasobowy Spółdzielni. Środki funduszu mogą być angażowane do finansowania działalności Spółdzielni.

## § 17

1. Fundusz zasobowy jest funduszem własnym finansującym majątek trwały i obrotowy Spółdzielni.
2. Fundusz zasobowy tworzony jest z:
  - a/ równowartości zakupionych środków trwałych sfinansowanych środkami własnymi Spółdzielni lub otrzymanych nieodpłatnie,
  - b/ spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na sfinansowanie budowy lub zakup środków trwałych niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych oraz spłat kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na budowę lokali na potrzeby własne spółdzielni oraz lokali na wynajem,
  - c/ przeszacowania wartości środków trwałych,
  - d/ równowartości umorzonych przez budżet państwa kredytów mieszkaniowych wykorzystanych w latach ubiegłych na budowę mieszkań,
  - e/ nadwyżki bilansowej.
3. Fundusz zasobowy ulega zmniejszeniu o:
  - a/ wartość środków trwałych przekazanych nieodpłatnie,
  - c/ wartość zmniejszeń środków trwałych finansowanych funduszem zasobowym,
  - d/ równowartość spłaconego umorzenia kredytów,
  - e/ równowartość umorzenia środków trwałych nie podlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie zmniejsza funduszu wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
  - f/ kwota przeszacowania środków trwałych, o której mowa w ust.2 poz. c przypadająca na zbyte środki trwałe,
  - g/ straty bilansowe Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia.
4. Środki funduszu zasobowego mogą być angażowane do finansowania działalności Spółdzielni.

## § 18

1. Na kontach funduszy wkładów ewidencjonuje się aktualny stan wkładów mieszkaniowych, budowlanych i zaliczkowych oraz jego zwiększenia i zmniejszenia.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych tworzony jest z:
  - a/ wpłaconych do Spółdzielni wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - b/ skutków przeszacowania wartości środków trwałych finansowanych wkładami,
  - c/ należnych, lecz nie wniesionych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych stanowiących należność z tytułu kredytu zaciągniętego na budowę lokali.

d/ wpłaty zaliczek na pokrycie wkładów budowlanych przez członków oczekujących na ustanowienie prawa do lokalu /wkłady zaliczkowe/,

e/ waloryzacji wkładów mieszkaniowych.

3. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych ulega zmniejszeniu w związku z:

a/ zwrotem uprzednio wniesionych wkładów,

b/ ustanowieniem prawa odrębnej własności lokalu,

c/ umorzeniem środków trwałych finansowanych funduszem wkładów, jeżeli umorzenie to nie zmniejsza funduszu zasobowego.

4. Wielkość wymagalnych wkładów mieszkaniowych i budowlanych, jakie są zobowiązani wnieść członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń określa odrębny regulamin.

5. Otrzymywane przez Spółdzielnię zaliczki na wkłady nie podlegają waloryzacji i nie są oprocentowane.

#### **§ 19**

1. Fundusz remontowy tworzony jest zgodnie z dyspozycją art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na pokrycie kosztów prac remontowych, do których zobowiązana jest Spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w należyłym stanie technicznym zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz w należyłym stanie estetycznym.

2. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

3. Spółdzielnia prowadzi odrębną ewidencję funduszu remontowego dla każdej nieruchomości.

4. Niewykorzystane w danym roku środki funduszu remontowego przechodzą na następny rok.

5. Szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

### **VIII. Postanowienia końcowe**

#### **§ 20**

1. Spółdzielnia może tworzyć rezerwy na przyszłe zobowiązania określone w ustawie o rachunkowości. Decyzję o utworzeniu rezerwy podejmuje Zarząd Spółdzielni.

2. Spółdzielnia tworzy odpisy aktualizujące należności zgodnie z ustawą o rachunkowości powstałe z tytułu zaległości:

a/ w opłatach z tytułu użytkowania lokali i spłaty kredytów od użytkowników lokali mieszkalnych,

b/ w opłatach z tytułu użytkowania lokali użytkowych,

c/ pozostałych należności.

3. Odpisy aktualizujące należności z tytułów określonych w ust.2 są tworzone w przypadkach, gdy kwota zadłużenia nie znajduje zabezpieczenia w przysługujących dłużnikowi należnościach z tytułu zwrotu wkładu mieszkaniowego, budowlanego lub kaucji.

4. W sytuacji udokumentowania nieściągalności należności, Spółdzielnia dokonuje spisania tej należności z ksiąg rachunkowych -zgodnie z ustawą o rachunkowości. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.

5. Dokonanie odpisu aktualizującego należność lub spisanie należności nie powoduje zaniechania jej dochodzenia od dłużnika.

## **§ 21**

Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę nadzorczą w dniu 19.10.2018r. i zastępuje regulamin uchwalony w dniu 07.06.2013r.