

Regulamin Gospodarki Finansowej  
Lokatorsko Własnościowej Spółdzielni  
Mieszkaniowej „ZASPA”

Z dnia ..... 21.10.2024

# Regulamin Gospodarki Finansowej Lokatorsko Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „ZASPA”

Podstawa Prawna:

Regulamin został opracowany w oparciu:

- Ustawę z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Tekst jednolity: Dz.U. z 2024r poz. 593);
- Ustawę z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Tekst jednolity: Dz.U. z 2024r poz. 558);
- Ustawę z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Tekst jednolity: Dz.U. z 2023r poz. 2805);
- Ustawę z dnia 29 września 1994r o rachunkowości (Tekst jednolity: Dz.U. z 2023r poz. 120);
- Statut Lokatorsko Własnościowej Spółdzielni „Zaspa” w Gdańsku;
- Regulaminy wewnętrzne.

## Postanowienia ogólne

1. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę zasobami i pozostałą działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego ukierunkowaną na optymalne zabezpieczenie interesów jej członków.
2. Działalność gospodarcza 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 nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązania, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu i pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów finansowo – rzeczowych określających:
  - a. Cele i zadania rzeczowe,
  - b. Wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
  - c. Źródła finansowania nakładów.
5. Plany rzeczowo-finansowe obejmują dany rok kalendarzowy i powinny być zatwierdzone do końca lutego danego roku kalendarzowego. Określenie szczegółowych zasad i trybu opracowywania projektów planów należy do Zarządu Spółdzielni, natomiast zatwierdzenie tych planów należy do właściwości Rady Nadzorczej.

6. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w ustawie o rachunkowości.
7. Spółdzielnia sporządza sprawozdanie finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Formę i sposób ewidencji księgowej określają przyjęte przez Zarząd Spółdzielni zasady polityki rachunkowości w Spółdzielni.
8. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu i ogłoszeniu wg zasad określonych Ustawą o rachunkowości oraz Ustawą – Prawo spółdzielcze.
9. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.
10. Roczne sprawozdanie finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta (jeżeli było przez niego badane) wyklada się w siedzibie spółdzielni co najmniej na 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.
11. Spółdzielnia samodzielnie gospodaruje wielkością środków na wynagrodzenia stosownie do potrzeb swojej działalności w ramach limitów przewidzianych w planach finansowo – rzeczowych, uwzględniając postanowienia Kodeksu Pracy i innych powszechnie obowiązujących uregulowań prawnych w tym zakresie.
12. W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie oraz w sprawach dotyczących bieżącego zarządzania decyduje Zarząd, przyjmując indywidualny charakter rozpatrywania danego zagadnienia.

## § 2

### Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni

1. Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni stanowią:
  - a. Środki trwałe,
  - b. Wartości niematerialne i prawne,
  - c. Grunty własne,
  - d. Grunty z prawem wieczystego użytkowania.
2. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych w ustawie o rachunkowości.
3. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się dla poszczególnych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych z określeniem stawek według przepisów powszechnie obowiązujących.
4. Środki trwałe nie zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz wartości niematerialne i prawne podlegają amortyzacji. Amortyzacja obciąża koszty działalności, której środki te służą.
5. Odpisów amortyzacyjnych w Spółdzielni nie dokonuje się od budynków mieszkalnych, lokali użytkowych, budowli i urządzeń zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych. Podlegają one wyłącznie umorzeniu, które pomniejsza odpowiednio fundusze, którymi zostały sfinansowane.
6. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:
  - a. Budynki mieszkalne, lokale w budynkach mieszkalnych,
  - b. Budynki niemieszkalne,

- c. Dźwigi w budynkach mieszkalnych,
  - d. Obiekty infrastruktury osiedla: dojazdy, chodniki, ogrodzenia, szlabany, place zabaw, boiska, śmietnik, które są funkcyjnie związane z użytkowaniem budynków mieszkalnych i użytkowych,
  - e. Grunty własne i prawo wieczystego użytkowania gruntów.
7. Obiekty wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych, które sfinansowane zostały z wkładów mieszkaniowych i budowlanych członków spółdzielni.

### Fundusze Spółdzielni

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
  - a. Fundusz zasobowy,
  - b. Fundusz wkładów budowlanych,
  - c. Fundusz remontowy,
  - d. Fundusz udziałowy.
2. Fundusz zasobowy tworzony jest z następujących tytułów:
  - a. Wpłacone wpisowe przez członków Spółdzielni,
  - b. Wpłacone udziały przez członków Spółdzielni,
  - c. Nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni.
3. Fundusz zasobowy w części dotyczącej zasobów mieszkaniowych składa się z:
  - a. Fundusz zasobów mieszkaniowych – windy,
  - b. Fundusz zasobów mieszkaniowych – budowle,
  - c. Fundusz zasobów mieszkaniowych – lokale użytkowe,
  - d. Fundusz zasobów mieszkaniowych – pojemniki półpodziemne,
  - e. Fundusz zasobów mieszkaniowych – chodniki,
  - f. Fundusz zasobów mieszkaniowych – darowizny, dofinansowania, subwencje, pozostałe,
  - g. Fundusz zasobów mieszkaniowych – prawo użytkowania wieczystego gruntu,
4. Fundusz wkładów budowlanych tworzony jest z następujących tytułów:
  - a. Fundusz wkładów budowlanych – lokale,
  - b. Fundusz wkładów budowlanych – grunty.

### § 3

### Finansowanie remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych

1. Obowiązek tworzenia odpisów na fundusz remontowy wynika z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Celem tworzenia funduszu na remonty jest zabezpieczenie środków finansowych na pokrycie kosztów remontów, do których jest zobowiązana spółdzielnia i utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym.
3. Nie dokonuje się odpisów na remonty od lokali użytkowych. Poniesione koszty remontów tych lokali stanowią koszty eksploatacji i utrzymania na danej

nieruchomości. W przypadku braku możliwości rozliczenia poniesionych kosztów w ciągu jednego roku są rozliczane w czasie jako rozliczenia międzyokresowe.

4. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.
5. Wysokość odpisu na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza w oparciu o roczny plan rzeczowo – finansowy remontów poszczególnych nieruchomości.
6. Wysokość stawek odpisu na fundusz remontowy powinna uwzględniać:
  - a. Faktyczne potrzeby remontowe, które są określone w corocznych planach rzeczowo -finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą, a wynikających z bieżących przeglądów budynków,
  - b. Stan środków funduszu z roku poprzedniego.

#### § 4

#### Działalność Spółdzielni, ustalenie i rozliczenie wyniku finansowego

1. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie ze statutem w zakresie:
  - a. Inwestycji mieszkaniowych i niemieszkalnych,
  - b. Gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - c. Innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi (najem lokali użytkowych, dzierżawa, pozostała działalność operacyjna i finansowa).
2. Działalność wymieniona w pkt. a i b prowadzona przez Spółdzielnię na rzecz jej członków, osób niebędących członkami, właścicieli są rozliczane według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.
3. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
  - a. Obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomościami,
  - b. Struktury organizacyjnej Spółdzielni zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą,
  - c. Planów rzeczowo – finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - d. Zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
4. Wymiar opłat za używanie lokali oraz rozliczenia kosztów gospodarki są dokonywane w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi. Jeśli jednak 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.
5. Opłaty pobierane od właścicieli/mieszkańców lokali mogą być niższe od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię za zgodą Rady Nadzorczej. Decyzja ta może być podyktowana możliwością zasilenia Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi z osiągniętych przez Spółdzielnię pożytków z własnej działalności gospodarczej spółdzielni.
6. Spółdzielnia, na podstawie prowadzonej ewidencji dokonanych przez nią operacji w zakresie kosztów i przychodów sporządza:

- a. Wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w oparciu o zapis art. 6 ust. 1 ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych i art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych,
  - b. Wynik gospodarki mediami (energia cieplna, woda i odprowadzenie ścieków),
  - c. Wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.
5. 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 § 30 Statutu LWSM „ZASPA” w Gdańsku, która to różnica zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Ewentualna nadwyżka przychodów nad kosztami z tego tytułu jest zwolniona z podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
6. Wynik jaki uzyskuje Spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości powstaje jako suma wyników z poszczególnych nieruchomości i w takim samym układzie jest prezentowany w rachunku „zysków i strat” jako „zmiana stanu produktów”. Wynik ten rozlicz się zgodnie z art. 6 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jako:
- a. Nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, jako koszty zwiększające koszty roku następnego,
  - b. Nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, jako przychody zwiększające przychody roku następnego.
7. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu zużycia:
- a. Energii cieplnej (co i cw),
  - b. Wody i odprowadzenia ścieków.
8. Wynik gospodarki mediami podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali – odbiorcami mediów. Wynik na koniec roku przenosi się na konto rozliczenia międzyokresowe – rozliczenie zaliczki CO<sub>2</sub>.  
Rozliczenie powstałe między pobranymi zaliczkami a rzeczywistymi kosztami zużycia energii cieplnej na centralne ogrzewanie i do podgrzania wody oraz zimnej wody podlegają zwrotowi lub dopłacie, w zależności od tego czy wykazują nadwyżkę opłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami (zwrot), czy nadwyżkę kosztów nad opłatami zaliczkowymi (dopłata).  
Szczegółowe zasady rozliczeń energii cieplnej i wody określa „Regulamin kosztów dostawy ciepła oraz ustalenie opłat ogrzewania lokali i podgrzania wody dla lokali mieszkalnych i użytkowych” i „Regulamin rozliczania zużycia wody w zasobach mieszkalnych, pomieszczeniach ogólnodostępnych i lokalach użytkowych”.
7. Wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych i po opodatkowaniu podatkiem stanowi nadwyżkę bilansową netto, o podziale której decyduje Walne Zgromadzenie

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

## § 5

### Pożytki z nieruchomości wspólnej budynków

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, uzyskane z części wspólnej, która stanowią grunty oraz części lub pomieszczenia służące do wspólnego użytku wszystkich współwłaścicieli danej nieruchomości są to:
  - a. Przychody z wynajmowania powierzchni na reklamy (ściany danego budynku),
  - b. Najem piwnic dodatkowych, suszarni, wózkarni, pomieszczeń po zlikwidowanych zsypach, itp.,
  - c. Najem miejsc na dachach na anteny telefonii komórkowej, satelitarnej itp.,
  - d. Dzierżawa gruntów (dotyczy gruntu w obrębie wydzielonej nieruchomości),
  - e. Inne dotyczące części wspólnych nieruchomości.
2. Ewidencję pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości i nie stanowią nadwyżki bilansowej Spółdzielni i nie podlegają zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

### Pożytki z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni są to:
  - a. Najem lokali użytkowych wraz z przynależną działką lub prawem użytkowania wieczystego,
  - b. Najem wolnych pomieszczeń w budynku administracyjnym,
  - c. Dzierżawy gruntów stanowiących mienie spółdzielni,
  - d. Udostępnienie ścian budynków, ogrodzeń oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących mienie spółdzielni),
  - e. Świadczonych usług na rzecz członków, właścicieli i najemców (między innymi wynajem miejsc postojowych na parkingach).
2. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni (zysk brutto) są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającemu opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych i podlegają zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.
3. Prawo do korzystania z pożytków z i innych przychodów z własnej działalności Spółdzielni przysługuje wszystkim członkom proporcjonalnie wg powierzchni poszczególnych budynków zgodnie z podjętą Uchwałą Walnego Zgromadzenia.

### Pozostała działalność spółdzielni

1. Na wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi składają się również:
  - a. Wynik z pozostałej działalności operacyjnej,
  - b. Wynik z operacji finansowych.
2. Do pozostałych przychodów operacyjnych Spółdzielni zalicza się między innymi:
  - a. Zwrot kosztów sądowych i komorniczych,
  - b. Otrzymane odszkodowania,
  - c. Sprzedaż składników majątku trwałego,
  - d. Otrzymane darowizny,
  - e. Rozwiązanie odpisu aktualizującego wartości należności,
  - f. Odpisanie zobowiązań przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych,
  - g. Otrzymane wpłaty z tytułu zastępczego usuwania usterek,
  - h. Otrzymane wpłaty stanowiące refundacje wykonanych usług dla mieszkańców, najemców,
  - i. Otrzymane kary za przekroczenie terminu wykonania robót lub odstąpienia od umowy.
3. Do pozostałych kosztów operacyjnych spółdzielni zalicza się między innymi:
  - a. Koszty sądowe i komornicze,
  - b. Wartość nieumorzona środków trwałych przy sprzedaży, likwidacji,
  - c. Darowizny (nieodpłatnie przekazane środki trwałe, materiały),
  - d. Odpisanie należności przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych,
  - e. Wypłacone kary, odszkodowania (w oparciu o wyrok sądowy),
  - f. Poniesione koszty tytułem wykonania usługi dla mieszkańców, najemców podlegające refundacji, przez osobę która jest nabywcą w/w usługi,
  - g. Poniesione koszty będące następstwem likwidacji szkód.
4. Do przychodów finansowych Spółdzielni zalicza się między innymi:
  - a. Otrzymane i należne odsetki z tytułu zwłoki w zapłacie należności,
  - b. Naliczone odsetki za zwłokę w zapłacie należności z tytułu opłaty eksploatacyjnej za lokale mieszkalne,
  - c. Otrzymane odsetki bankowe od oprocentowania rachunków bankowych,
  - d. Otrzymane odsetki bankowe od lokat terminowych,
  - e. Otrzymane dywidendy.
5. Do kosztów finansowych Spółdzielni zalicza się między innymi:
  - a. Zapłacone odsetki dla dostawców za nieterminowe zapłaty zobowiązań,
  - b. Odsetki budżetowe,
  - c. Prowizja i odsetki od zaciągniętych kredytów bankowych i pożyczek z wyjątkiem dotyczących środków trwałych w budowie i ich ulepszeń.

## § 6

### Uregulowania w zakresie należności

1. Odpisy aktualizujące tworzy się na należności w opłatach za lokale, na należności z tytułu umów najmu po uprzedniej analizie prawdopodobieństwa ich ściągальności oraz po uwzględnieniu:
  - a. Przyczyn zwłoki w opłacie,
  - b. Czasu zalegania z opłatą,
  - c. Wyników indywidualnych monitów oraz sytuacji płatniczej kontrahenta.
2. Odpisy aktualizujące tworzy się na zadłużenia o których mowa wyżej, jeżeli członek lub kontrahent zalega w opłatach powyżej 6-ciu miesięcy.
3. Decyzje o uznaniu za nieściągalne od poszczególnych dłużników należności Spółdzielni podejmuje Zarząd Spółdzielni. Należności nieściągalne odpisuje się w pozostałe koszty operacyjne.

## § 7

1. Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni uchwałą Nr .....18..... dnia .....21.10.2024.....
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem podjęcia uchwały.
3. Z dniem wejścia w życie niniejszego Regulaminu traci moc „Regulamin Gospodarki Finansowej LWSM „Zaspa” w Gdańsku zatwierdzony przez Radę Nadzorczą dnia 18.03.1996 z mocą obowiązującą od dnia 01.01.1996 r.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
Emilia Matuszewska



Przewodnicząca  
Rady Nadzorczej  
Barbara Brodzik

