

# Regulamin gospodarki finansowej

## I. Podstawy prawne.

1. Ustawa z dnia 16 września 1982.r. „Prawo Spółdzielcze” (Dz.U. Nr 188/2003, poz.1848, z późn. zm.),
2. Ustawa z dnia 15 grudnia 2000.r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U.Nr 19/2003, późn. 1116, z późn. zm.),
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. Nr 80/2000, poz. 903, z późn.zm.),
4. Ustawa z dnia 07 czerwca 2001.r.o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. Nr 72/2002, późn. 747 z późn. zm.),
5. Ustawa z dnia 10 kwietnia. 1997.r. „Prawo Energetyczne” ( Dz. U. 54/1998, poz. 348, z późn.zm.),
6. Ustawa z dnia 29 września 1994.r. o rachunkowości (Dz.U. Nr 76/2002, późn. 694. z późn.zm.),
7. Ustawa z dnia 15 lutego 1992.r. o podatku dochodowym od osób prawnych ( Dz. U. Nr 54/1992, poz. 654, z późn.zm.),

## II. Przepisy ogólne

1. Mieniem Spółdzielni są:

- nieruchomości służące do prowadzenia działalności wytwórczej, handlowej, usługowej, społecznej, kulturalno-oświatowej, administracyjnej i innej zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
- nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym: urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem nieruchomości.
- nieruchomości niezabudowane.

2. Odrębna własność lokalu została zdefiniowana w art. 2 ustawy o własności lokali – Dz. U. z 1994r nr 85, poz. 388, ze zmianami.

3. Przez **dysponenta lokalu** należy rozumieć osobę lub osoby fizyczne lub prawne:

- 1) będące członkami Spółdzielni, które posiadają:
  - a) lokatorskie prawo do lokalu,
  - b) własnościowe prawo do lokalu,
  - c) prawo o odrębnej własności lokalu.
- 2) nie będące członkami Spółdzielni, które posiadają:
  - a) własnościowe prawo do lokalu,
  - b) prawo do odrębnej własności lokalu,
  - c) umowy najmu lokalu,
  - d) zajmują lokal bez tytułu prawnego

4. Do odrębnej własności przynależą na zasadzie pomieszczeń przynależnych inne pomieszczenia, choćby nawet do tego lokalu bezpośrednio nie przylegały.
5. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz część nieruchomości i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
6. Pożytkiem Spółdzielni będą dochody z nieruchomości, stanowiącej mienie Spółdzielni.
7. Pożytkiem z nieruchomości będą dochody ze wspólnej części nieruchomości

### **III. Zasady prowadzenia działalności gospodarczej spółdzielni.**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni (art. 67 - Ustawy „Prawo Spółdzielcze”),
2. Zakres działalności Spółdzielni obejmuje:
  - zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie, lub mienie jej członków,
  - prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia Członków,
  - zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami tych nieruchomości,
  - wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - nabywanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
  - inną działalność określoną w statucie
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów ekonomiczno - finansowych, obejmujących wszystkie rodzaje działalności, sporządzonymi w przekroju poszczególnych nieruchomości budynkowych, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
4. Na podstawie planów ekonomiczno - finansowych sporządzonych w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi w przekroju poszczególnych nieruchomości, oraz zapisów w art. 6, ust. 3, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia ustala wysokość odpisów na fundusz remontowy nieruchomości.

Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali nie będących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, lub osób zajmujących lokale mieszkalne bez tytułu prawnego.

5. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami, za które to przepisy uważa się w szczególności postanowienia ustawy o rachunkowości, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawy o podatku od towarów i usług VAT, ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy „Prawo Spółdzielcze” i inne. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej i rozliczania kosztów jakie obowiązują w spółdzielni, określają „Zasady Polityki Rachunkowości” wraz z Zakładowym Planem Kont - zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.
6. Odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych dokonuje się drogą systematycznego planowego rozłożenia jego wartości początkowej na ustalony okres amortyzacji lub umorzeń. Rozpoczęcie naliczeń amortyzacji lub umorzeń następuje nie wcześniej niż po przyjęciu środka trwałego do użytkowania, a jej zakończenie - nie później niż z chwilą zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych z wartością początkową środka trwałego, z uwzględnieniem art. 16 c ustawy o podatku dochodowym od

osób prawnych, który to przepis wyłącza z amortyzacji grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów, budynki i lokale, budowle i urządzenia zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych, lub służących działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, prowadzonej przez Spółdzielnię.

7. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu udziałowego lub wkładów mieszkaniowych, względnie wkładów budowlanych - nie zwiększa funduszu zasobowego, lecz umorzenia wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz udziałowy lub fundusz wkładów mieszkaniowych, bądź budowlanych, stosownie do zapisów art. 6, ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

#### **IV. Źródła finansowania działalności Spółdzielni**

1. Stosownie do zapisów art. 27, ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia sprawuje zarząd nieruchomościami wspólnymi, stanowiącymi własność, lub jej współwłasność poprzez:
  - > utrzymanie budynków mieszkalnych - nieruchomości w należyтым stanie technicznym,
  - > utrzymanie mienia spółdzielni w należyтым stanie technicznym,
  - > utrzymanie terenów przyległych do budynków,
  - > dostarczanie sygnału telewizyjnego, podstawowych programów TV,
  - > dostarczanie mediów do lokali oraz pomieszczeń wspólnych (energia elektryczna i ciepła, woda i kanalizacja, wywóz nieczystości, gaz itp.)
  - > utrzymanie domofonu,
  - > eksploatacją wodomierzy, oraz podzielników kosztów centralnego ogrzewania,
  - > prowadzeniem działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
2. Źródłami finansowania kosztów tej działalności są środki pochodzące od dysponentów z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w częściach przypadających na poszczególne lokale danej nieruchomości, według zasad określonych w art. 4, ust. 1, 11, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Zasady te dotyczą także osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego - jeżeli opłaty ustalane są na wysokości ponoszonych kosztów.
3. Koszty remontów ponoszone i ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości, pokrywane są środkami funduszu remontowego i w miarę potrzeb uzupełniane kredytem bankowym. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszem remontowym określa **Regulamin ustalania opłat oraz rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi w SM „WIDOK” w Krakowie.**
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat eksploatacyjnych, ustalanych zgodnie z postanowieniami art. 4, ust. 1, 11, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Wynik ten jest zwolniony z opodatkowania na podstawie art. 17, ust. 1, pkt. 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, jest elementem składowym wyniku finansowego spółdzielni, lecz nie podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie Członków, gdyż jest rozliczany zgodnie z art. 6, ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Źródłami finansowania poszczególnych rodzajów działalności gospodarczej Spółdzielni są:
  - **w zakresie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej**

Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna finansowana jest z:

- opłat członków spółdzielni, stosownie do zapisów zawartych w art. 4, ust. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
- wpłat właścicieli lokali nie będących członkami, oraz osób nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu - na podstawie zawartych umów,
- z podziału wyniku finansowego spółdzielni - nadwyżki bilansowej – na podstawie odpowiedniej uchwały Walnego Zgromadzenia Członków.
- z opłat za wynajem sal i innych pomieszczeń.

➤ **w zakresie zarządzania nieruchomościami nie stanowiącymi mienia spółdzielni lub mienia jej członków, na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości**

- działalność ta prowadzona jest wyłącznie na podstawie zawartych umów o zarządzanie względnie administrowanie nieruchomościami nie stanowiącymi mienia spółdzielni, lub mienia jej członków,
- wszystkie koszty poniesione na tej działalności, pokrywane są z opłat zaświadczone usługi, według zasad i wysokości określonych w umowach,
- uzyskany wynik na tej działalności jest elementem wyniku finansowego spółdzielni - nadwyżki bilansowej.

➤ **w zakresie wynajmu nieruchomości na własny rachunek**

- działalność ta prowadzona jest w oparciu o zawarte umowy z odbiorcami usług,
- koszty działalności wynajmu nieruchomości na własny rachunek, pokrywane są przychodami z opłat, których wysokość określona jest w umowach i aneksach do umów, zawartych z odbiorcami usług,
- uzyskany wynik na tej działalności jest elementem wyniku finansowego spółdzielni – nadwyżki bilansowej.

➤ **w zakresie działalności inwestycyjnej**

- działalność inwestycyjna spółdzielni finansowana jest w oparciu o art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w części dotyczącej lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, jak również infrastruktury spółdzielczej i otoczenia, poprzez wniesienie wkładów budowlanych w całości, względnie uzupełnionych zaciągniętym kredytem na ten cel.
- decyzję o realizację inwestycji Spółdzielnia podejmuje w przypadku:

# wystąpienia zapotrzebowania na daną inwestycję,

# posiadania środków na rozpoczęcie i realizację inwestycji.

- źródłem finansowania wstępnego etapu inwestycji (do którego zaliczyć należy: pozyskanie gruntu, badania geologiczne, opracowania dokumentacji technicznej, prace związane z infrastrukturą itp.) są środki funduszu zasobowego, lub środki z zaciągniętego kredytu bankowego,
- etap realizacji robót budowlano-montażowych i instalacyjnych finansowany jest ze środków wnoszonych przez członków wkładami budowlanymi, oraz przejściowo kredytem bankowym,
- wkład budowlany jest elementem spłaty zaangażowanych środków finansowych z funduszu zasobowego i kredytu bankowego, tj. środków finansowych i poniesionych nakładów związanych z przygotowaniem inwestycji, a w dalszej kolejności kredytów zaciągniętych na podstawową realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego.

- wkład budowlany jest równoważny w części kosztów realizacji zadania inwestycyjnego przypadających na lokal, obejmujących ogół kosztów od dnia rozpoczęcia do dnia przejęcia do użytkowania inwestycji, uwzględniając naliczone na czas trwania inwestycji odsetki, prowizje od pożyczek, kredytów, przedpłat i zobowiązań służących sfinansowaniu tej budowy.

## V. Fundusze własne Spółdzielni

1. Funduszami własnymi tworzonymi w spółdzielni są:

- fundusz udziałowy,
- fundusz wkładów mieszkaniowych,
- fundusz wkładów budowlanych
- zmniejszenie funduszy z tytułu umorzenia zasobów mieszkaniowych.

Fundusze własne Spółdzielni stanowią własność członków Spółdzielni i osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali - podlegają zwrotowi członkom przy wystąpieniu ze spółdzielni według obowiązujących przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Fundusze własne spółdzielni wykazywane są w bilansie sumą zbiorczą w pozycji: A.I. - „Kapitał (fundusz) podstawowy”.

2. Zapasowymi funduszami spółdzielni są:

- fundusz zasobowy,
- fundusz z aktualizacji aktywów i pasywów.

Zapasowe fundusze spółdzielni wykazywane są w bilansie sumą zbiorczą w pozycji: A.IV - „Kapitał (fundusz) zapasowy”.

3. Zasady zwiększeń i zmniejszeń funduszy własnych:

- Fundusz udziałowy

Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków spółdzielni. Zasady tworzenia i wykorzystania funduszu udziałowego określa statut Spółdzielni. Wysokość udziału określa Walne Zgromadzenie Członków.

= Fundusz udziałowy służy do finansowania bieżącej działalności spółdzielni.

= Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:

- a) zwrotu udziałów członkowskich,
- b) przeznaczeniu funduszu na pokrycie strat bilansowych, w części przekraczającej fundusz zasobowy.

- Fundusz wkładów mieszkaniowych,

Fundusz wkładów mieszkaniowych finansuje część kosztów budowy lokalu, zgodnie z art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzony jest w Spółdzielni:

z wpłat wkładów mieszkaniowych ,

z należnych lecz nie wniesionych przez członków Spółdzielni wkładów mieszkaniowych z tyt. spłaty kredytu zaciągniętego na budowę lokalu, zgodnie art. 36, ust. 1 i 2 Ustawy o rachunkowości.

- Fundusz wkładów budowlanych,

Fundusz wkładów budowlanych finansuje część kosztów budowy lokalu, zgodnie z art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Fundusz wkładów budowlanych tworzony jest w Spółdzielni: = z wpłat wkładów budowlanych przez członków spółdzielni, = z należnych lecz nie wniesionych przez członków Spółdzielni wkładów budowlanych z tyt. spłaty kredytu zaciągniętego na budowę lokalu, zgodnie art. 36, ust. 1 i 2 Ustawy o rachunkowości.

- Fundusz zasobowy,

Fundusz zasobowy tworzy się z następujących tytułów:

z wpisowego - wnoszonego przez członków w wysokości określonej w statucie,  
z aktualizacji wyceny środków trwałych służących do całokształtu działalności spółdzielni,  
z nadwyżki bilansowej - na podstawie odpowiedniej uchwały Walnego Zgromadzenia Członków, po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.

Środki funduszu zasobowego pochodzące z wpłat wpisowego i nadwyżki bilansowej służą do finansowania bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni, oraz na pokrycie straty bilansowej na podstawie stosownej uchwały Walnego Zgromadzenia Członków. Fundusz zasobowy pomniejsza się o równowartość umorzenia środków trwałych nie podlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, straty bilansowe spółdzielni na podstawie stosownej uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie Członków.

## **VI. Koszty i przychody Spółdzielni - Ustalenie i rozliczenie wyniku finansowego**

### **Wynik finansowy spółdzielni**

1. Wynik finansowy spółdzielni, ustalany jest na podstawie ewidencji księgowej, prowadzonej przez spółdzielnię jako:

>wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości, stosownie do postanowień art. 6, ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - w przekroju poszczególnych nieruchomości,

>wynik na gospodarce mediami energetycznymi ( energia elektryczna i ciepła, woda i kanalizacja, wywóz nieczystości, gaz ),

>wynik z działalności gospodarczej - nadwyżka bilansowa.

2. W ewidencji księgowej wyodrębnia się koszty i przychody, jak niżej :

>koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości, oraz opłat na ich pokrycie, stosownie do zapisów ar. 6, ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

>pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych - zgodnie z art. 5, ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

>koszty i przychody pozostałej działalności gospodarczej,

>pozostałe koszty i przychody operacyjne,

>koszty i przychody finansowe,

>straty i zyski nadzwyczajne.

3. Ewidencja księgowa kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe, a także własność wspólną, oraz opłat na ich pokrycie, następuje według zasad memoriału, określonej w art. 6.ust. 1 ustawy o rachunkowości.

4. Spółdzielnia ujmuje wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty związane z tymi przychodami, dotyczące roku obrotowego, niezależnie od terminu ich zapłaty.
5. Dla zapewnienia współmierności przychodów i związanych z nimi kosztów do aktywów lub pasywów danego okresu sprawozdawczego, zaliczane są koszty lub przychody dotyczące przyszłych okresów, oraz przypadające na ten okres sprawozdawczy koszty, które jeszcze nie zostały poniesione.

### **Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości**

1. Wynik na eksploatacji i utrzymaniu 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 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która to różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym - stosownie do art. 6, ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych .
2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości, obejmują:
  - > koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości i jej części wspólnych,
  - > koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych,
  - > koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
  - > pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej.
3. Wynik z tej działalności spółdzielnia ustala i rozlicza zgodnie z treścią art. 6, ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako działalność zwolnioną od podatku dochodowego od osób prawnych.
4. Koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obejmują:
  - > koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali, w stosunku do których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali,
  - > koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali wyniesionych na odrębną własność,
  - > koszty i przychody lokali zajmowanych bez tytułu prawnego - opłaty naliczane na podstawie wysokości poniesionych kosztów.
5. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej - uzyskuje się z części wspólnej, którą stanowią grunty oraz części i urządzenia służące do wspólnego użytkowania przez wszystkie osoby zamieszkałe w danej nieruchomości, są to w szczególności:
  - > dochody z wynajmowania powierzchni na reklamy (ściany budynków, dachy itp.)
  - > najem dodatkowych piwnic nie przynależnych do mieszkania, suszarni, wózkowni,
  - > najem miejsc na dachach na anteny telewizji komórkowej, satelitarnej itp.,
  - > dzierżawa gruntu w obrębie wydzielonej nieruchomości, pod działalność usługową,
  - > inne dotyczące części wspólnych nieruchomości.

6. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Ewidencja księgową tych zagadnień prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości, jak również rozliczana jest bezpośrednio z wynikiem na gospodarce zasobami mieszkaniowymi - danej nieruchomości, której dotyczą.

7. Wynik jaki uzyskuje spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości powstaje jako suma wyników z poszczególnych nieruchomości, prezentowany w rachunku zysków i strat w pozycji „zmiany stanu produktów”

Wynik ten jest elementem składowym wyniku finansowego spółdzielni i rozlicza się go zgodnie z art. 6, ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako:

> nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, zapisaną w aktywach bilansu, jako koszty zwiększające koszty roku następnego, w wielkości wynikającej z zapisów konta „647” - „Rozliczenia międzyokresowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi”, według dekretu: 647/860,  
lub

> nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, zapisaną w pasywach bilansu, zwiększające przychody roku następnego, w wielkości wynikającej z konta „647” - „Rozliczenia międzyokresowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi”, według dekretu: 860/647

### **Wynik z gospodarki mediami**

1. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu zużycia:

- >energii cieplnej ( c.o. i c.c.w.),
- >energii elektrycznej na klatkach i pomieszczeniach wspólnego użytku,
- >zużycie wody i odprowadzenie ścieków,
- >zużycia gazu,
- >wywozu nieczystości

2. Wynik na mediach podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali mieszkalnych - odbiorcami mediów, na koniec okresu rozliczeniowego i wynosi „0”.

3. Różnice powstałe pomiędzy pobranymi zaliczkami a rzeczywistymi kosztami, zużycia energii elektrycznej i cieplnej, wody, gazu, wywozu nieczystości, podlegają zwrotowi lub dopłacie, w zależności od tego czy wykazują nadwyżkę opłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami (zwrot), czy nadwyżkę kosztów nad opłatami zaliczkowymi (dopłata).

4. Szczegółowe zasady rozliczeń poszczególnych mediów z dysponentami lokali zawierają regulaminy: **R**egulamin rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej, **R**egulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków oraz wywozu nieczystości stałych,

5. Ewidencja rozliczeń z tytułu zużycia mediów, odbywa się poprzez konta zespołu „.2” - rozrachunki z tytułu mediów (oddzielne konta syntetyczne, lub analityczne) i konta zespołu „7” - opłaty na pokrycie kosztów.

5. Powyższe zasady ustalania i rozliczania wyniku finansowego dotyczą także lokali użytkowych, o charakterze spółdzielczych własnościowych praw do lokali lub wyniesionych na odrębną własność.



## Wynik z pozostałej działalności gospodarczej

1. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej jest różnicą pomiędzy przychodami i kosztami tej działalności.

2. W grupie przychodów z pozostałej działalności gospodarczej należy rozróżnić:

a) Przychody z mienia spółdzielni, które dotyczą:

- >najmu lokali użytkowych,
- >dzierżawy gruntu,
- >najmu wolnych pomieszczeń w budynku biura spółdzielni,
- >udostępnienie ścian oraz dachów budynków stanowiących mienie spółdzielni dla potrzeb reklam,
- >inne - dotyczące mienia spółdzielni.

b) Pozostałe przychody z tytułu:

- >usług zarządzania i administrowania na zlecenie obcych właścicieli,
- >sprzedaży usług remontowych, konserwacyjnych, transportowych itp.,
- >sprzedaży materiałów,
- >usług ksero, telefonicznych, telewizji kablowej itp.,
- >świadczonych usług na rzecz członków, właścicieli i najemców,
- >inne.

3. Otrzymane przychody z pozostałej działalności pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową spółdzielni i są elementem składowym wyniku finansowego spółdzielni, podlegającym opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

4. Na wynik z pozostałej działalności gospodarczej składają się również:

- >wynik z działalności operacyjnej,
- >wynik z operacji finansowych.

6. Wynik z działalności operacyjnej:

(1) Pozostałe koszty i przychody operacyjne, stosownie do przepisów art. 3, ust. 1, pkt. 32 ustawy o rachunkowości, traktowane są jako koszty i przychody pośrednio związane z działalnością operacyjną spółdzielni. Stanowią je w szczególności związane:

- >ze zbyciem środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych, a także z utrzymaniem i zbyciem nieruchomości, zaliczanych do inwestycji,
- >z odpisaniem należności i zobowiązań przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych, z wyjątkiem należności i zobowiązań o charakterze publiczno - prawnym , nie obciążającym kosztów,
- >z utworzeniem i rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi,
- >z odszkodowaniami, karami, grzywnami.
- >z przekazaniem lub nieodpłatnym otrzymaniem, w tym w drodze darowizny aktywów, w tym także środków pieniężnych na inne cele niż nabycie lub wytworzenie środków trwałych, środków trwałych w budowie, względnie wartości niematerialnych i prawnych.

(2) Do pozostałych kosztów operacyjnych spółdzielni, zalicza się między innymi:

- >koszty sądowe,
- >odszkodowania wypłacone, kary - w oparciu o wyroki sądowe,
- >zaniechane inwestycje,

- >aktualizację należności.
  - >nie umorzoną wartość środków trwałych przy sprzedaży, likwidacji itp.
  - >darowizny - nieodpłatne usługi, nieodpłatnie przekazane środki trwałe, materiały, подарowane środki pieniężne itp.,
  - >straty z tytułu kradzieży,
- (3) Do pozostałych przychodów operacyjnych spółdzielni, zalicza się między innymi:
- >zwrot kosztów sądowych
  - >odszkodowania otrzymane,
  - >sprzedaż środków trwałych,
  - >otrzymane darowizny,
  - >sprzedaż złomu,
  - >inne przychody osiągnięte sporadycznie.

(4) Wynik z pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych, stanowi element składowy wyniku finansowego spółdzielni.

## 7. Wynik z operacji finansowych:

- (1) Wynik z operacji finansowych stanowi różnicę między przychodami a kosztami finansowymi, stosownie do zapisów art. 42, ust. 3 ustawy o rachunkowości.
- (2) W wyniku finansowym wykazuje się wszystkie odsetki i prowizje należne, oraz zrealizowane na dzień bilansowy, w tym także odsetki od lokat środków pieniężnych na rachunkach bankowych, za wyjątkiem odsetek od środków Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych które zwiększają ten fundusz. Wykazuje się tutaj również odsetki należne lub otrzymane z tytułu zwłoki w zapłacie należności spółdzielni, za wyjątkiem tych, które wynikają z należności z tytułu środków trwałych w budowie - za czas trwania budowy. Różnice kursowe wykazuje się po ich skompensowaniu - ujemnych z dodatnimi – jako nadwyżkę dodatnich nad ujemnymi, względnie ujemnych na dodatnimi.
- (3) Przychody finansowe w spółdzielni, stanowią w szczególności:
  - >odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat eksploatacyjnych,
  - >odsetki bankowe dot. oprocentowania rachunku bankowego,
  - >odsetki bankowe dot. oprocentowania lokat terminowych,
  - >inne, wynikające z art. 42, ust. 3 ustawy o rachunkowości.
- (4) Koszty finansowe w spółdzielni, stanowią w szczególności:
  - >odsetki za nieterminowe zapłaty dostawcom usług,
  - >odsetki budżetowe,
  - >odsetki bankowe - od kredytów,
  - > inne, wynikające z art. 42, ust. 3 ustawy o rachunkowości.
- (5) Wynik z operacji finansowych, stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni.

## 8. Wynik ze zdarzeń nadzwyczajnych.

- (1) W oparciu o treść art. 3, ust. 1, pkt. 33 ustawy o rachunkowości straty i zyski nadzwyczajne powstają na skutek zdarzeń losowych.
- (2) Wynik strat i zysków nadzwyczajnych, stanowi element składowy wyniku finansowego spółdzielni.

## Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego

1. Walne Zgromadzenie Członków zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni, oraz dokonuje podziału wyniku finansowego.
2. Wyniki uzyskane z pożytków mienia Spółdzielni i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej, jeżeli zostanie przeznaczone na dofinansowanie eksploatacji lub funduszu remontowego, powinno zostać odniesione na każdą nieruchomości, zgodnie z postanowieniami Regulaminu ustalania opłat oraz rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i lokalami użytkowymi w SM „WIDOK” w Krakowie i stosownie do zapisów art. 18, §. 1 ustawy „Prawo Spółdzielcze”, z którego wynika, że „prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe.”

Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Spółdzielni Nr 11/III-7/2015 z dnia 27.10.2015r. i obowiązuje od dnia uchwalenia

Sekretarz/Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej WIDOK

*Maria Sowa-Szczecińska*

Przewodniczący Rady Nadzorczej  
Spółdzielni Mieszkaniowej WIDOK

*Wojciech Litwicki*