

UCHWAŁA Nr 1/1623/26

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach

z dnia15.01.2026r.

w sprawie zmiany Regulaminu Gospodarki Finansowej Spółdzielni
Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach

Stosownie do postanowień § 44 ust. 1 pkt 10 statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach, Rada Nadzorcza postanawia:

§ 1

uchwalić następującą zmianę do Regulaminu Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Kaszuby” w Kartuzach, przyjętego uchwałą Rady Nadzorczej nr 5/1575/25 z dnia 24.02.2025 r.:

Dział VI § 33 otrzymuje brzmienie:

1. Spółdzielnia może tworzyć odpisy aktualizacyjne należności po przeprowadzeniu udokumentowanej analizy prawdopodobieństwa ich ściągalności, z uwzględnieniem w szczególności:
 - 1.1. przyczyn powstania opóźnienia w regulowaniu opłat,
 - 1.2. czasu oraz dynamiki zalegania z opłatami,
 - 1.3. wyników indywidualnych działań windykacyjnych oraz aktualnej sytuacji płatniczej dłużnika.
2. W przypadku śmierci dłużnika odpis aktualizacyjny należności może zostać rozważony wyłącznie, jeżeli łącznie spełnione są następujące warunki:
 - 2.1. Spółdzielnia posiada wiarygodny i weryfikowalny dokument potwierdzający zgon dłużnika, w szczególności odpis aktu zgonu lub informację uzyskaną z urzędu stanu cywilnego albo sądu,
 - 2.2. nie ustalono spadkobierców, pomimo podjętych przez Spółdzielnię udokumentowanych działań (w tym sądowych) w celu ich ustalenia,
 - 2.3. brak jest możliwości prowadzenia skutecznych działań windykacyjnych z uwagi na brak ustalonych osób odpowiedzialnych za zobowiązania,
 - 2.4. należność pozostaje nieuregulowana i wykazuje cechy trwałej lub znacznej nieściągalności.
3. Decyzję o dokonaniu odpisu aktualizacyjnego albo uznaniu należności za nieściągalną podejmuje Zarząd na wniosek osoby zajmującej Główne stanowisko

ds. księgowych, po potwierdzeniu spełnienia przesłanek określonych w ust. 1–2 oraz ich należywym udokumentowaniu.

4. Należności uznane za nieściągalne w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 32d ustawy o rachunkowości odpisuje się w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych zgodnie z ich charakterem.

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Za przyjęciem uchwały głosowało8.....członków Rady.

Przeciw uchwale głosowało0.....członków Rady.

Imienny wynik głosowania stanowi załącznik do uchwały.

SEKRETARZ

Rady Nadzorczej

Aneta Roszkowska

PRZEWODNICZĄCA

Rady Nadzorczej

Bogumiła Drewna

SW. pod wpl 10111.11
RADCA PRAWNY
Emilia Nirsz
GD/GD/3270

Regulamin Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „KASZUBY” w Kartuzach

Dział I Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (t. j. Dz.U. z 2024 r. poz. 593),
- Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (t. j. Dz.U. z 2024 r. poz. 558),
- Ustawa z dnia 29.09.1994 r. o rachunkowości (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 120 ze zm.) i odpowiednich przepisów wykonawczych do tej ustawy,
- Ustawa z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 2805 ze zm.),
- regulaminy wewnętrzne,
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „KASZUBY”.

Dział II Postanowienia ogólne

§ 1

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków. Działalność Spółdzielni jest finansowana:
 - 1.1. funduszami tworzonymi w Spółdzielni,
 - 1.2. przychodami ze świadczonych usług,
 - 1.3. innymi środkami finansowymi.
2. Zakres przedmiotowy działalności Spółdzielni określa statut Spółdzielni Mieszkaniowej „KASZUBY”.
3. Bieżąca działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów finansowo - rzeczowych określających:

1.1. cele i zadania rzeczowe,

1.2. wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,

1.3. źródła finansowania nakładów.

2. Określenie szczegółowych zasad i trybu opracowywania projektów planów należy do Zarządu Spółdzielni, natomiast zatwierdzanie tych planów należy do właściwości Rady Nadzorczej.

§ 3

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Formę i sposób ewidencji księgowej określają przyjęte przez Zarząd Spółdzielni zasady polityki rachunkowości.

2. Roczne sprawozdania finansowe spółdzielni podlegają badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych Ustawą o Rachunkowości oraz ustawą Prawo spółdzielcze.

3. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.

4. Roczne sprawozdanie finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta (jeżeli było przez niego badane) wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane i zatwierdzone w celu umożliwienia członkom spółdzielni zapoznanie się z nim.

§ 4

Ustalenie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.

§ 5

1. Majątek trwały Spółdzielni stanowią:

1.1. Środki trwałe,

- 1.2. Grunty własne,
- 1.3. Prawo wieczystego użytkowania gruntów,
- 1.4. Wartości niematerialne i prawne.
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 z uwzględnieniem ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
4. Odpisy amortyzacyjne środków trwałych niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych oraz koszty ich remontów obciążają koszty działalności, której środki te służą.

§ 6

1. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:
 - 1.1. budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, w szczególności: klatki schodowe, węzły cieplne, piwnice, komórki i inne pomieszczenia do użytku wspólnego,
 - 1.2. pomieszczenia znajdujące się w budynkach mieszkalnych lub poza nimi, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych, tj.: budynki (pomieszczenia) administracji osiedlowej, kotłownie i hydrofornie wolnostojące, warsztaty konserwacyjno – remontowe,
 - 1.3. urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się ww. budynki: zbiorniki, rurociągi i przewody sieci wodociągowo – kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej, sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne, budowle inżynierskie, budowle komunikacyjne (np. drogi osiedlowe, ulice, chodniki), inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych,
 - 1.4. grunty, na których posadowione są budynki mieszkalne.
- Opłaty związane z wyżej wymienionymi budowlami (pomieszczeniami), obiektami i urządzeniami służące pokryciu kosztów, stanowią przychody i koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

2. Obiekty wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych sfinansowane zostały ze środków zaciągniętego na ten cel kredytu obciążającego członków Spółdzielni oraz wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Część umorzona kredytu tworzy między innymi fundusz zasobowy w środkach trwałych.

3. W myśl art. 16 c pkt 1 i 2 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych spółdzielcze zasoby mieszkaniowe nie podlegają amortyzacji. Natomiast na podstawie art. 6 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podlegają umorzeniu w ciężar funduszy, którymi zostały sfinansowane.

§ 7

1. Koszty włączonych do obowiązków Spółdzielni remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz obiekty infrastruktury technicznej finansowane są z odpisów na fundusz remontowy oraz innych źródeł zwiększających fundusz remontowy.

2. Remonty środków trwałych niestanowiących zasobów mieszkaniowych obciążają bezpośrednio koszty działalności bieżącej lub są rozliczane w czasie jako rozliczenia międzyokresowe w przypadku braku możliwości rozliczenia poniesionych kosztów remontu w ciągu jednego roku.

§ 8

Prawo do pożytków z majątku wspólnego Spółdzielni i jej działalności przysługuje członkom Spółdzielni.

§ 9

Spółdzielnia samodzielnie gospodaruje wielkością środków na wynagrodzenie stosownie do potrzeb swej działalności w ramach limitów przewidzianych w planach finansowo-rzeczowych. Zasady wynagradzania ustala Zarząd uwzględniając postanowienia Kodeksu Pracy i innych powszechnie obowiązujących uregulowań prawnych w tym zakresie, a w zakresie dotyczącym Zarządu – Walne Zgromadzenie.

Dział III Działalność Spółdzielni

§ 10

1. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie ze statutem w zakresie:
 - 1.1. inwestycji mieszkaniowych i niemieszkaniowych,
 - 1.2. gospodarki zasobami lokalowymi,
 - 1.3. działalności gospodarczej (najem lokali użytkowych, dzierżawa, pozostała działalność operacyjna i finansowa).
2. Działalności wymienione w pkt 1.1. - 1.2. prowadzone przez spółdzielnię na rzecz jej członków są rozliczane z członkami według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.

§ 11

1. Inwestycje spółdzielni są prowadzone z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
 - 1.1. zasad organizacyjno - finansowych poszczególnych przedsięwzięć, uchwalonych przez Walne Zgromadzenie,
 - 1.2. planów rzeczowo-finansowych inwestycji,
 - 1.3. pozwoleń na budowę uzyskanego zgodnie z przepisami Prawa budowlanego,
 - 1.4. zawartych przez Spółdzielnię umów o budowie lokali,
 - 1.5. zasad rozliczania kosztów inwestycji uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Zasady organizacyjno - finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych powinny rozstrzygać m.in.:
 - 2.1. czyje potrzeby lokalowe i w jakiej kolejności mają być zaspokajane w ramach przedsięwzięcia,
 - 2.2. jakie tytuły prawne mają być ustanawiane dla lokali planowanych do wybudowania,
 - 2.3. dopuszczalność angażowania środków własnych spółdzielni oraz zaciągania przez nią kredytów na finansowanie kosztów danego przedsięwzięcia,
 - 2.4. zasady organizacji obsługi inwestycyjnej,
 - 2.5. zasady doboru partnerów spółdzielni niezbędnych dla przygotowania i realizacji przedsięwzięcia.
3. Angażowanie środków własnych spółdzielni na finansowanie kosztów inwestycji, związanych z lokalami mieszkalnymi, jest możliwe tylko w formie pożyczki wewnętrznej, na podstawie uchwały Rady Nadzorczej określającej m.in. warunki pożyczki (termin spłaty,

wysokość oprocentowania). Poniesione przez spółdzielnię nakłady na inwestycje zaniechane rozlicza się jako wynik finansowy Spółdzielni.

§ 12

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:

- 1.1. obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
- 1.2. struktury organizacyjnej Spółdzielni zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą,
- 1.3. planów rzeczowo-finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- 1.4. zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

2. 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.

3. Różnica między kosztami a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi ustalona na koniec roku obrotowego podlega rozliczeniu w roku następnym.

§ 13

Celem Spółdzielni jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków oraz ich rodzin poprzez dostarczanie członkom samodzielnych lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych, a także lokali o innym przeznaczeniu.

§ 14

1. Spółdzielnia prowadzi również działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali i wdzierżawiania gruntów jak również może prowadzić inną działalność o której mowa w § 4 ust. 1 statutu.

2. Koszty tej działalności w całości są finansowane przychodami z zawartych umów, a wynik finansowy z tej działalności na koniec roku stanowi zysk lub stratę. Dochód z pozostałej działalności spółdzielni jest opodatkowany podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Dział IV Fundusze

§ 15

1. Spółdzielnia tworzy fundusze:

- 1.1. zasobowy,
- 1.2. wkładów mieszkaniowych,
- 1.3. wkładów budowlanych,
- 1.4. remontowy:
 - nieruchomości,
 - mienia wspólnego,
- 1.5. świadczeń socjalnych,
- 1.6. inne fundusze celowe.

2. Fundusze wkładów mieszkaniowych i budowlanych to fundusze własne członków Spółdzielni i osób niebędących członkami Spółdzielni, które podlegają rozliczeniu przy wystąpieniu ze Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami statutu i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Fundusze wymienione w ust. 1 pkt. 1.1. – 1.3. to fundusze podstawowe Spółdzielni.

§ 16

Fundusz zasobowy jest drugim funduszem zasadniczym Spółdzielni, w którym wyróżniamy:

1. fundusz zasobowy w środkach obrotowych,
2. fundusz zasobowy w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe (fundusz zasobów mieszkaniowych).

§ 17

1. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych powstaje z:

- 1.1. równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych sfinansowanych ze środków funduszy Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
- 1.2. przeniesienia skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych lub zlikwidowanych przez Spółdzielnię,

- 1.3. nadwyżek bilansowych Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,
 - 1.5. różnicy między wartością początkową zdejmowanej z ewidencji księgowej wartości gruntów, w części sfinansowanej funduszem zasobowym w przypadku zbycia – sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntów.
2. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych pomniejsza się o:
- 2.1. pokrycie straty bilansowej Spółdzielni określonej w uchwale Walnego Zgromadzenia,
 - 2.2. finansowanie inwestycji, w wyniku których powstają budowle, obiekty i urządzenia wspólnego użytku, zagospodarowania terenów (mała architektura, place zabaw dla dzieci itp.) służące wspólnie członkom Spółdzielni i współwłaścicielom,
 - 2.3. równowartość środków trwałych niemieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym przekazanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię,
 - 2.4. przeniesienie skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię,
 - 2.5. finansowanie budowy lokali stanowiących mienie Spółdzielni, w tym lokali własnych oraz przeznaczonych na działalność handlowo-usługową i inną.
3. Zaangażowanie środków funduszu zasobowego, finansowanie kosztów budowy lub utrzymania lokali objętych tytułem spółdzielczego prawa do lokalu jest możliwe na zasadach określonych w § 11 ust.3.

§ 18

1. Fundusz zasobowy w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe tworzony jest z:
 - 1.1. umorzeń kredytów mieszkaniowych zaciągniętych na budowę lokali,
 - 1.2. nieodpłatnie otrzymanych zasobów mieszkaniowych, w tym wartości otrzymanej bonifikaty udzielonej przez Urząd Miasta w związku z przekształceniem praw wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności,
 - 1.3. wartości prawa wieczystego użytkowania gruntów,
 - 1.4. wartości środków trwałych sfinansowanych funduszem zasobowym,
 - 1.5. aktualizacji wartości środków trwałych.
2. Fundusz ulega pomniejszeniu z tytułu :
 - 2.1. przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności,

2.2. przeniesienia prawa własności gruntów oraz prawa użytkowania wieczystego gruntów w związku z przekształceniem spółdzielczego prawa do mieszkania w prawo odrębnej własności lub w związku ze sprzedażą gruntów,

2.3. umorzenia środków trwałych sfinansowanych funduszem zasobowym.

§ 19

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych (mieszkania lokatorskie) tworzy się z:

1.1. wkładów mieszkaniowych wniesionych przez członków,

1.2. wpłaconych zaliczek na poczet wkładów mieszkaniowych,

1.3. waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokalu.

2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:

2.1. przekazania lokalu do dyspozycji spółdzielni:

- zwrotu wkładów mieszkaniowych,

- zaliczenia wkładu mieszkaniowego członka na poczet zaległych opłat,

- zwrotu wartości rynkowej spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,

2.2. przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo własności,

2.3. umorzenia środków trwałych sfinansowanych wkładami mieszkaniowymi.

§ 20

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:

1.1. wkładów budowlanych wniesionych przez członków spółdzielni,

1.2. zwiększenia wkładów budowlanych z tytułu spłaty zobowiązań kredytowych wraz z odsetkami (pozabudżetowymi).

2. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:

2.1. przekazania lokalu do dyspozycji Spółdzielni:

- zwrotu wartości rynkowej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,

2.2. przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności,

2.3. umorzenia środków trwałych sfinansowanych wkładami budowlanymi.

§ 21

Środki funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie kosztów budowy lokali dla członków, którzy je wnieśli.

§ 22

1. Obowiązek tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych wynika z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Fundusz ten Spółdzielnia tworzy na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty zasobów mieszkaniowych. Celem tworzenia tego funduszu jest zabezpieczenie środków finansowych na utrzymanie zasobów w należyтым stanie technicznym.

§ 23

Szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego określa „Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym w Spółdzielni Mieszkaniowej KASZUBY w Kartuzach”.

§ 24

1. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzony jest na podstawie odrębnych przepisów.
2. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzony jest z:
 - 2.1. odpisu w ciężar kosztów według zasad określonych w ustawie o Zakładowym Funduszu Świadczeń Socjalnych,
 - 2.2. odpłatności pracowników za korzystanie z usług socjalnych,
 - 2.3. odsetek od środków na rachunku bankowym funduszu,
 - 2.4. innych wpływów.
3. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych jest wydatkowany na:
 - 3.1. świadczenia urlopowe i świąteczne,
 - 3.2. pomoc dla pracowników znajdujących się w trudnej sytuacji materialnej,
 - 3.3. inne wydatki określone w regulaminie Zakładowym Funduszem Świadczeń Socjalnych.

§ 25

Zasady tworzenia i dysponowania środkami Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych określa Ustawa z dnia 04.03.1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Dz.U. 2015, poz. 111 ze zm.) oraz „Regulamin w sprawie zasad tworzenia i wykorzystania Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych oraz prowadzenia zakładowej działalności socjalnej w SM KASZUBY” zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

Dział V Ustalanie i rozliczanie wyniku finansowego

§ 26

1. Spółdzielnia, na podstawie prowadzonej ewidencji dokonanych przez nią operacji w zakresie kosztów i przychodów sporządza:

1.1. wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w oparciu o zapis art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i art.17 ust.1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym osób prawnych,

1.2. wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni (do ustalenia dochodu do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem art. 17 ust. 1 pkt 44 updop).

2. Wynik, jaki uzyskuje Spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości jest prezentowany w „rachunku zysków i strat” jako wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi.

Rozlicza się go zgodnie z art. 6 Ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych jako:

2.1. nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, jako koszty zwiększające koszty roku następnego;

2.2. nadwyżkę przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, jako przychody zwiększające przychody roku następnego.

§ 27

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

1.1. energii cieplnej (c.o. i c.w.u.),

- 1.2. wody i odprowadzenia ścieków,
- 1.3. gazu,
- 1.4. energii elektrycznej.

2. Gospodarka mediami podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali – odbiorcami mediów. Różnice powstałe między pobranymi zaliczkami a rzeczywistymi kosztami zużycia energii cieplnej i 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 mediów określa „Regulamin rozliczania kosztów c.o. i c.w.u. oraz rozliczania opłat za media, a także zakresu informacji zawartych w indywidualnych rozliczeniach w lokalach SM KASZUBY”

§ 28

Na wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi mają wpływ przede wszystkim:

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni uzyskane z tytułu:

- najmu lokali użytkowych,
- najmu wolnych pomieszczeń w budynkach mieszkalnych i administracyjnych,
- dzierżawy gruntów stanowiących mienie Spółdzielni,
- udostępnieniu ścian budynków i ogrodzeń oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących mienie spółdzielni z wyłączenie budynków zajętych na własne potrzeby spółdzielni),
- świadczonych usług na rzecz członków, właścicieli i najemców.

1.1. pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową Spółdzielni (zysk brutto) i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającemu opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt. 44 updop.

1.2. nadwyżka bilansowa po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni podlega podziałowi przez Walne Zgromadzenie.

§ 29

1. Na wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi składają się również:

1.1. wynik z pozostałej działalności operacyjnej,

1.2. wynik z operacji finansowych.

2. Do pozostałych kosztów operacyjnych Spółdzielnia zalicza między innymi:

2.1. koszty sądowe i komornicze,

2.2. odszkodowania wypłacone, kary (w oparciu o wyroki sądowe),

2.3. zaniechane inwestycje,

2.4. aktualizację należności,

2.5. wartość nieumorzoną środków trwałych przy sprzedaży, likwidacji itp.,

2.6. darowizny (nieodpłatnie przekazane środki trwałe, materiały itp.),

2.7. odpisanie należności przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych.

3. Do pozostałych przychodów operacyjnych Spółdzielni zalicza się między innymi:

3.1. zwrot kosztów sądowych i komorniczych,

3.2. odszkodowania otrzymane,

3.3. sprzedaż składników majątku trwałego,

3.4. otrzymane darowizny,

3.5. inne przychody otrzymane sporadycznie,

3.6. odpisanie zobowiązań przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych.

4. Wynik pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni. Zwolnieniu podlega dochód dotyczący zasobów mieszkaniowych zgodnie z art. 17 ust. 1 pkt. 44 updop.

5. Przychody finansowe Spółdzielni stanowią w szczególności:

5.1. otrzymane odsetki od lokatorów za nieterminowe wnoszenie opłat za lokale,

5.2. otrzymane odsetki bankowe od oprocentowania rachunków bankowych,

5.3. otrzymane odsetki z oprocentowania lokat bankowych,

5.4. inne według art. 42 ust. 3 ustawy o rachunkowości.

6. Koszty finansowe Spółdzielni stanowią w szczególności:

6.1. zapłacone odsetki dla dostawców za nieterminowe zapłaty faktur,

6.2. odsetki budżetowe,

6.3. inne według art. 42 ust. 3 ustawy o rachunkowości.

7. Wynik operacji finansowych stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni. Zwolnieniu podlega dochód dotyczący zasobów mieszkaniowych zgodnie z art. 17 ust.1 pkt 44 updop.

§ 30

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

2. Klasyfikacja nadwyżek i niedoborów do celów podatku dochodowego od osób prawnych jest dokonywana na podstawie Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem urzędowych wyjaśnień Ministra Finansów i Izb Skarbowych. Należny podatek dochodowy obciąża nadwyżki (wynik) gospodarki zasobami mieszkaniowymi w danym roku pod datą 31 grudnia.

§ 31

1. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie na podstawie przepisów art. 38 § 1 pkt. 2 Ustawy – Prawo spółdzielcze i § 19 Statutu Spółdzielni łącznie z zatwierdzeniem wyniku:

1.1. na działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi i z nią związanymi:

- pozostałymi kosztami i przychodami operacyjnymi,
- kosztami i przychodami finansowymi.

Wyniki te stanowiące nadwyżkę lub niedobór przechodzą do rozliczenia na rok następny jako rozliczenia międzyokresowe kosztów lub przychodów na podstawie przepisów art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

1.2. na innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi określonej w art. 1 ust. 6 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wynik tej działalności stanowiący zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową Spółdzielni. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia według przepisów art. 76 Ustawy – Prawo spółdzielcze. Nadwyżkę bilansową, zgodnie z art. 77 Ustawy – Prawo spółdzielcze, przeznacza się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.

§ 32

Do wyłącznej właściwości Walnego Zgromadzenia na podstawie § 19 Statutu Spółdzielni należy również podejmowanie uchwał w przedmiocie sposobu pokrycia straty bilansowej zgodnie z art. 90 Ustawy - Prawo spółdzielcze. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, a w części przekraczającej fundusz zasobowy z funduszu udziałowego a następnie z funduszu remontowego i innych funduszy własnych.

Dział VI Uregulowania w zakresie należności

§ 33

1. Nie dokonuje się odpisów aktualizujących na należności posiadające zabezpieczenie tj. należności w opłatach za mieszkanie do wysokości wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
2. Odpisy aktualizujące tworzy się na należności w opłatach za lokale użytkowe w najmie po uprzedniej analizie prawdopodobieństwa ich ściągłości oraz po uwzględnieniu:
 - przyczyn zwłoki w opłacie,
 - czasu zalegania z opłatą,
 - wyników indywidualnych monitów oraz sytuacji płatniczej kontrahenta.
3. Decyzje o uznaniu za nieściągalne od poszczególnych dłużników należności Spółdzielni podejmuje Zarząd. Należności nieściągalne, zgodnie z art.3 ust.1 pkt 32 d ustawy o rachunkowości odpisuje się w pozostałe koszty operacyjne.

Dział VII Postanowienia końcowe

§ 34

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 5/1575/25 z dnia 24.02.2025 i obowiązuje od dnia 24.02.2025.
2. Traci moc regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej Nr 14/1352/18 z dnia 29.11.2018 r.

Amela Roszkowska
Sekretarz RN

Magdalena Dymańska
Przewodniczący RN

