

Regulamin
Zasad gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator”
we Włoszczowie z dnia 23.04.2026 r.

1. Postanowienia ogólne

1.1. Podstawy prawne

Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy prawa:

- Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2017r. poz. 1596 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz.U. z 2013r. poz. 1222 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 Nr 80 poz. 903 oraz z 2004 r Nr 141 poz. 1492)
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. Nr 72 póź. 747 z 2002r z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 prawo energetyczne (Dz.U. Nr 54 póź. 348 z 1998r z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992 o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 1036 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 29 września 1994 o rachunkowości (Dz.U. z 2018r poz. 395 z późn. zm.)
- Statut Spółdzielni,
- Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni.

1.2. Zasady prowadzenia działalności gospodarczej spółdzielni

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni (art. 67 - Prawo spółdzielcze) oraz zgodnie z polityką rachunkowości Spółdzielni.

2. Zakres działalności spółdzielni obejmuje:

- 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,
- 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, lub lokali o innym przeznaczeniu,

- 3) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tych nieruchomości,
 - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 5) nabywanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 6) inna działalność określona w Statucie Spółdzielni.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów finansowo-gospodarczych poszczególnych nieruchomości uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

Na podstawie planu finansowo-gospodarczego oraz art.6 ust.3 usm . Rada Nadzorcza uchwała odpisy na fundusz remontowy budynków i lokali mieszkalnych.

Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni oraz właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni.

4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie finansowe na zasadach określonych odrębnymi przepisami, za które to przepisy uważa się w szczególności odpowiednie postanowienia:
 - ustawy o rachunkowości,
 - ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych,
 - ustawy o podatku VAT,
 - ustawy o podatku od osób fizycznych,
 - ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych
 - ustawy prawo spółdzielcze.
5. Sposób ewidencji księgowej określa przyjęta przez Zarząd Spółdzielni polityka rachunkowości.
6. Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy.
7. Zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy o rachunkowości sprawozdanie finansowe nie podlega corocznemu badaniu. Rada Nadzorcza decyduje o przeprowadzeniu badania sprawozdania finansowego i dokonuje wyboru podmiotu do badania.
8. Roczne sprawozdanie finansowe wraz z opinią biegłego rewidenta (jeżeli było przez niego badane) oraz sprawozdanie z działalności Spółdzielni wyklada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia na którym ma być rozpatrywane i zatwierdzone.
9. Walne Zgromadzenie dokonuje podziału nadwyżki bilansowej lub ustala sposób pokrycia straty bilansowej.

1.3. Rzeczowy majątek trwały.

1. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych przepisami powszechnie obowiązującymi.
2. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się dla poszczególnych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, z określeniem stawek według przepisów powszechnie obowiązujących.
3. Środki trwałe nie zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz wartości niematerialne i prawne podlegają amortyzacji, której dokonuje się na podstawie planu amortyzacji określającego stawki i kwoty rocznych odpisów. Amortyzacja obciąża koszty tej działalności, której te środki służą.
4. W Spółdzielni nie dokonuje się odpisów amortyzacyjnych od środków trwałych zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych. Podlegają one wyłącznie umorzeniu, które pomniejsza odpowiednio fundusze finansujące wartość tych środków trwałych.
5. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się
 - budynki mieszkalne, lokale w budynkach mieszkalnych,
 - budynki niemieszkalne i lokale w tych budynkach,
 - obiekty infrastruktury towarzyszącej w tym, m. in. dojazdy, chodnik, place zabaw, które są funkcjonalnie związane z użytkowaniem budynków mieszkalnych.
 - grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów.

2. Fundusze spółdzielni mieszkaniowej

1. Funduszami własnymi tworzonymi w spółdzielni są:
 - fundusz udziałowy,
 - fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - fundusz wkładów budowlanych.

Fundusze własne spółdzielni stanowią własność członków spółdzielni (podlegają zwrotowi członkom przy wystąpieniu ze spółdzielni wg. obowiązujących przepisów usm.).

Fundusze własne spółdzielni wykazywane są w bilansie sumą zbiorczą w pozycji A.I. Kapitał (fundusz) podstawowy.

2. Spółdzielnia tworzy fundusz zasobowy.
3. Spółdzielnia może tworzyć inne fundusze jeżeli przewidują to przepisy ustawowe lub Statut Spółdzielni.

2.1. Fundusz udziałowy

1. Spółdzielnia posiada środki na funduszu udziałowym zgromadzone na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20.07.2020 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy prawo spółdzielcze na dzień 09.09.2017 r.

Fundusz udziałowy przeznaczony jest na pokrycie ewentualnych strat bilansowych Spółdzielni.

Z funduszu dokonuje się zwrotu wniesionych udziałów członkom na ich pisemny wniosek.

Udziały zwraca się w wartości nominalnej.

2.2. Fundusz wkładów mieszkaniowych

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:

- wpłat wnoszonych przez członków na poczet wkładów mieszkaniowych wymaganych dla ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.
- Waloryzacji wkładów w wyniku aktualizacji zasobów mieszkaniowych
- Waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem prawa do lokali,

2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:

- wypłat zwaloryzowanych wkładów po ustaniu prawa do lokalu,
- umorzenia na skutek zużycia (umorzenia wartości) budynku, w którym znajdują się lokale na prawie lokatorskim.

2.3. Fundusz wkładów budowlanych

1. Fundusz wkładów budowlanych spółdzielnia tworzy:

- z wpłat wnoszonych przez członków spółdzielni.
- waloryzacji wkładów w wyniku aktualizacji zasobów mieszkaniowych,
- waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokali.

2. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu:

- z tytułu wypłat zwaloryzowanych wkładów po ustaniu prawa do lokalu,
- umorzenia na skutek zużycia (umorzenia wartości) budynku, w którym znajdują się lokale na prawie własnościowym.

2.4. Fundusz zasobowy

1. Fundusz zasobowy tworzy się z następujących tytułów:

- wpisowe - wnoszone przez członków przed dniem 09.09.2017 r w wysokości określonej w statucie,
- ujawnienie prawa wieczystego użytkowania gruntów,
- aktualizacja wyceny środków trwałych służących do całokształtu działalności spółdzielni,
- nadwyżka bilansowa /na podstawie uchwały walnego zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego/
- innych źródeł określonych w odrębnych przepisach.

2. Środki funduszu zasobowego pochodzące z wpłaty wpisowego i nadwyżki bilansowej służą do finansowania bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni oraz na pokrycie straty bilansowej na podstawie uchwały walnego zgromadzenia.

3. Fundusz zasobowy pomniejsza się o:

- równowartość umorzenia środków trwałych niepodlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
- straty bilansowe spółdzielni /na podstawie uchwały walnego zgromadzenia/.

4. Zaangażowanie środków funduszu zasobowego w finansowanie kosztów budowy lub utrzymania lokali objętych tytułem spółdzielczego prawa do lokalu wymaga formy pożyczki wewnętrznej, której warunki uchwała rada nadzorcza.

3. Finansowanie działalności spółdzielni

3.1. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni lub mienie jej członków

1. Spółdzielnia jest zarządcą nieruchomości, których jest właścicielem lub współwłaścicielem, także tych nieruchomości, w których właścicielami lokali są członkowie spółdzielni.
2. Swoje zadania określone w art. 1 ust.3 usm. spółdzielnia realizuje poprzez:
 - utrzymanie budynków mieszkalnych w należyтым stanie technicznym,
 - utrzymanie mienia spółdzielni w należyтым stanie technicznym,
 - utrzymanie terenów przyległych do budynków,
 - dostarczenie mediów do lokali (energia cieplna, woda i kanalizacja, wywóz nieczystości, dzwigi, domofon, antena zbiorcza),
 - prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
3. Koszty tej działalności spółdzielnia finansuje środkami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w częściach przypadających na lokale danej nieruchomości, według zasad zawartych w treści art.4 ust. 1, 1', 2 i 4 usm.

Zasady te dotyczą także najemców lokali mieszkalnych, oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego (jeżeli opłaty ponoszone są w wysokości kosztów).

4. Składnikiem opłaty eksploatacyjnej jest również „odpis na fundusz remontowy”, który spółdzielnia tworzy oraz obciąża użytkowników lokali, na podstawie art.6 ust.3 usm.

Koszty remontów ponoszone na poszczególne nieruchomości, pokrywane są środkami funduszu remontowego.

5. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat wg. pkt.1-4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Wynik ten jest zwolniony z opodatkowania (art. 17 ust. 1 pkt.44 uopd) i nie jest elementem składowym wyniku finansowego spółdzielni.

3.2. Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, lub lokali o innym przeznaczeniu

3.3. Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tych nieruchomości

1. Działalność ta prowadzona jest na podstawie o umowy o administrowanie (zarządzanie) nieruchomością, zawarte z właścicielem tej nieruchomości (np. wspólnota mieszkaniowa).
2. Wszelkie koszty poniesione na tą działalność pokryte są przychodami z opłat za świadczone usługi, których wysokość zawarta jest w umowach z odbiorcami usług.
3. Uzyskany wynik jest elementem wyniku finansowego spółdzielni.

3.4. Wynajem nieruchomości na własny rachunek

1. Działalność w tym zakresie oparta jest o zawarte umowy z odbiorcami usług, z tytułu:
 - najmu lokali użytkowych, podlegających amortyzacji, wraz z przynależną działką lub prawem użytkowania gruntu,
 - dzierżawy gruntów nie objętych spółdzielczymi prawami majątkowymi,
 - najmu wolnych pomieszczeń w budynkach administracji osiedlowej,
 - udostępnienia ścian budynków i ogrodzenia oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących mienie spółdzielni),
 - innych, dotyczących mienia spółdzielni.
2. Koszty działalności wynajmu nieruchomości na własny rachunek, pokrywane są przychodami z opłat, których wysokość określona jest w umowach zawartych z kontrahentami.
Uzyskany wynik jest elementem wyniku finansowego spółdzielni.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości - zasady rozliczania i ustalanie opłat obowiązujących członków spółdzielni, właścicieli i najemców lokali.

4.1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości tworzących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe oraz własność wspólną, ponoszone są na:

- budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami, w szczególności takimi jak: strychy, piwnice, komórki, garaże, klatki schodowe, dźwigi towarowe i osobowe, aparaty do wymiany ciepła, kotłownie i hydroforownie wbudowane,
- pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związanych z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych, w szczególności budynki administracji osiedlowej, kotłowni i hydroforowi wolnostojących, osiedlowych warsztatów konserwacyjno-remontowych,
- urządzenia i uzbrojenia terenów, na których znajdują się ww. budynki, w szczególności: rurociągi i przewody sieci wodociągowo kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, sieci elektroenergetycznych i telefonicznych, drogi osiedlowe, chodniki, innych budowli mających wpływ na prawidłowe funkcjonowanie budynków mieszkalnych.

2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:

- koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
- koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania,
- koszty eksploatacji i utrzymania ogólnego mienia spółdzielni,
- koszty odpisu na fundusz remontowy,
- koszty eksploatacji i utrzymania lokali.

3. Ewidencję i rozliczenie kosztów eksploatacji oraz opłat na ich pokrycie, spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości

4.1.1. Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości

1. Częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.

2. Do części wspólnej nieruchomości zaliczamy w szczególności: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia i urządzenia węzła cieplnego i wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, mury

zewnątrzne, dach, pomieszczenia techniczne (wymyennikownie itp.), zadaszenia, rynny, okna w klatkach schodowych, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości bez względu na to, czy dokonano wyodrębnienia lokalu, czy wyodrębnienie w danej nieruchomości nie wystąpiło.

4. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.

5. Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości składają się w szczególności:

- energia elektryczna (klatki schodowe, piwnice itp.),
- utrzymanie zieleni,
- konserwacja, drobne naprawy i przeglądy techniczne,
- utrzymanie czystości w budynkach i terenach przyległych,
- ubezpieczenie majątku,
- koszty ogólne i zarządu spółdzielni,
- podatek od nieruchomości w części dotyczącej lokali spółdzielczych,
- wieczyste użytkowanie gruntu Spółdzielni,
- koszty odpisu na fundusz remontowy
- pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości.

6. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozliczane są:

- a) w danej nieruchomości na lokale stanowiące własność spółdzielni i lokale stanowiące własność innych właścicieli -proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej,
- b) wyodrębnione w sposób określony w punkcie „a” koszty dotyczące lokali stanowiących własność spółdzielni, rozliczane są na poszczególne lokale (zajmowane na zasadach spółdzielczych praw do lokalu i najmu) proporcjonalnie do powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

4.1.2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania

1. Jako nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danym osiedlu, traktuje się grunty spółdzielni nie stanowiące odrębnych nieruchomości, z wyłączeniem terenu określonego jako teren pod budowlę, urządzenia, elementy małej architektury służące mieszkańcom danego osiedla. Są to w szczególności:

- chodniki, ciągi pieszo jezdne,

- drogi wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
- oświetlenie terenów i ulic,
- mała architektura i tereny zielone,
- infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków.

2. Do kosztów eksploatacji mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania zalicza się w szczególności:

- 1) koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania w tym:
 - utrzymanie czystości i konserwacji zieleni,
 - drobne naprawy, remonty i przeglądy techniczne,
 - energia elektryczna,
- 2) koszty ogólne i zarządu spółdzielni,
- 3) podatek od nieruchomości,
- 4) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
- 5) inne koszty poniesione na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, rozlicza się na poszczególne nieruchomości proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych danej nieruchomości.

4. Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przypadające na daną nieruchomość, odbywa się analogicznie jak przy rozliczaniu kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości.

4.1.3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie ogólne spółdzielni (art. 40 usm)

1. Mienie ogólne stanowią wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność spółdzielni i nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję, do wyodrębnienia, jak też nie stanowiące mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania.

2. Są to w szczególności: budynki administracji, magazyny, warsztaty, nieruchomości niezabudowane, pozostałe.

3. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego spółdzielni są takie jak w załączonej tabeli.

4. Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego są ewidencjonowane i rozliczane ogólnie dla całego zasobu lokalowego spółdzielni.

4.1.4. Koszty odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych spółdzielni

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z zapisem art.6 ust.3 usm. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości, w myśl art.6 ust. 1 uor.
3. Spółdzielnia tworzy odpis na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości, w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej, która zatwierdza wysokość odpisu na podstawie oszacowanych potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości w rocznym planie gospodarczo-finansowym spółdzielni.

Zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym określa Regulamin funduszu remontowego.

4.1.5. Rozliczanie kosztów eksploatacji mediów utrzymania poszczególnych lokali

1. Koszty w eksploatacji i utrzymania stanowią w szczególności:
 - dostawa energii cieplnej do celów ogrzewania lokali i podgrzania wody,
 - dostawa wody i odprowadzanie ścieków,
 - anten zbiorczych radiowo-telewizyjnych
 - wywóz nieczystości.
2. Koszty dostawy ciepła do budynków obejmują koszty ponoszone przez spółdzielnię w związku z:
 - opłatami uiszczanymi zewnętrznym dostawcom ciepła,
 - eksploatacją własnych źródeł ciepła i związanych z nimi sieciami przesyłowymi oraz węzłami cieplnymi.
 - 1) W przypadku zakupu ciepła z obcych źródeł, kosztem dostawy ciepła są wyłącznie koszty ponoszone przez spółdzielnię na rzecz dostawcy ciepła, wynikające z faktur i obejmują:
 - a) opłatę stałą za zamówioną moc cieplną dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody, wyrażoną w zł za MW oraz inne opłaty określone z dostawcą ciepła,
 - b) opłatę zmienną za faktycznie pobraną energię cieplną wyrażoną w zł za 1 GJ ustaloną na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych w węzłach.
3. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów za dostawę energii cieplnej określa Regulamin rozliczania kosztów centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej Lokator we Włoszczowie.
4. Koszty dostawy wody wyliczane są, jako iloczyn obowiązujących cen na zimną wodę i ilości zużytej wody zimnej i ciepłej /podgrzanej/, oraz koszty odprowadzania ścieków, jako iloczyn obowiązujących cen na ścieki i ilość zużytej wody zimnej i ciepłej. Szczegółowe zasady rozliczania tych

kosztów określa Regulamin rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej Lokator we Włoszczowie.

5. Koszty utrzymania anten zbiorczych radiowo-telewizyjnych są ponoszone w celu umożliwienia odbioru programów telewizji publicznej i radia. Opłaty ustalane są w zł/lokal.

6. Koszty wywozu nieczystości ustalane są w zł/osobę. Przy ich ustalaniu bierze się pod uwagę liczbę osób zamieszkałych w danym lokalu.

4.2. Zasady ustalania opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

1. Pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości odbywa się poprzez:

- wnoszenie opłat przez wszystkich użytkowników lokali,
- uzyskane pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
- osiągnięty wynik finansowy (nadwyżka przychodów nad kosztami) z własnej działalności gospodarczej (dotyczy tylko członków spółdzielni), według uchwały Walnego Zgromadzenia.

2. Obowiązki pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone są w art.4 ust 1, 1', 2, i 4 uosm. i dotyczą:

- członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
- osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
- członków spółdzielni będących właścicielami lokali,
- właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni.

3. Za opłaty, o których owa w art. 4 . 1 – 2 i 4 usm odpowiadają solidarnie z członkami spółdzielni, właścicielami lokali nie będącymi członkami spółdzielni, osoby pełnoletnie stale z nimi zamieszkujące w lokalu, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu.

Wobec użytkowników lokali zalegających z opłatami prowadzone są działania windykacyjne.

3. Wysokość opłat dla poszczególnych grup użytkowników, w oparciu o kalkulację, zatwierdza Rada Nadzorcza spółdzielni.

4. Opłaty wnosi się co miesiąc z góry do ostatniego dnia miesiąca.

7. Opłaty przeznacza się wyłącznie na pokrycie kosztów eksploatacji, zgodnie z art.4 ust. 1 pkt, 1',2i4usm.
7. Na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, spółdzielnia ma obowiązek przedstawić kalkulację wysokości opłat.
8. O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić te osoby, co najmniej 3 m-ce przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
9. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.

4.3. Ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji

1. Ustalenie wysokości opłat odbywa się w oparciu o roczne plany gospodarcze poszczególnych nieruchomości, uchwalone przez Radę Nadzorczą spółdzielni, w których określone są:

- koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
- koszty eksploatacji ogólnego mienia spółdzielni,
- odpis na fundusz remontowy,
- koszty eksploatacji i utrzymania lokali,

pomniejszone o:

- pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
- pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni.

2. Szczegółowe zasady ustalania opłat i rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określa Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie.

5. Pozostała działalność gospodarcza.

- 5.1.** Spółdzielnia poza celem podstawowym jaki jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych jej członków oraz zarządzanie nieruchomościami, prowadzi również działalność gospodarczą, przysparzającą korzyści finansowych jej członkom.
- 5.2.** Przychody z innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmują:
- a) Przychody z własnej działalności gospodarczej stanowią:
 - najem lokali użytkowych i mieszkalnych,
 - najem wolnych pomieszczeń w budynkach stanowiących mienie Spółdzielni,
 - dzierżawa gruntów stanowiących mienie Spółdzielni,
 - udostępnienie ścian budynków i dachów na potrzeby reklam i anten,
 - usług świadczonych na rzecz członków, właścicieli i najemców,
 - usług zarządzania na zlecenie obcych właścicieli budynków (odpłatne zarządzanie wspólnotami),
 - inne.
 - b) Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej uzyskiwane są z:
 - udostępniania ścian budynków i dachów na potrzeby reklam, anten,
 - najmu pomieszczeń części wspólnych nieruchomości,
 - dzierżawy gruntów pod działalność gospodarczą, w tym umieszczanie tablic reklamowych wolnostojących ,
 - innych źródeł, pochodzących z części wspólnych nieruchomości,
 - c) Przychody z pozostałej działalności operacyjnej,
 - d) Przychody z działalności finansowej.

6. Ustalenie i rozliczenie wyniku finansowego

6.1. Podstawy prawne

Wynik finansowy spółdzielni mieszkaniowej ustala się z uwzględnieniem jej specyfiki, związanej z eksploatacją i utrzymaniem poszczególnych nieruchomości, przy uwzględnieniu następujących przepisów:

Art.5 ust. 1 usm mówiącego o tym , że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Art.5 ust. 2 usm mówiącego tym , że pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków spółdzielni oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.

Art.6 ust. 1 usm w myśl którego różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art4 ust. 1, ust.2 ust.4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.

Art. 17 ust. 1 pkt.44 updop., który stanowi, że dochody spółdzielni mieszkaniowej uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów - z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi - są zwolnione od podatku dochodowego od osób prawnych.

Art.87 ustawy - Prawo spółdzielcze, zgodnie z którym spółdzielnie prowadzą rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami, z które to przepisy uważa się odpowiednie postanowienia ustawy o rachunkowości.

Art.7 ust. 1, 2, 3 uor. zgodnie z którym, w wyniku finansowym, bez względu na jego wysokość należy uwzględnić pozostałe przychody i koszty operacyjne.

Art.42 ust. 1 uor., w myśl którego na wynik finansowy netto spółdzielni mieszkaniowej składają się:

- wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych,
- wynik operacji finansowych, który ustala się (art.43 ust.3 uor.) - jako różnicę między przychodami finansowymi a kosztami finansowymi - z wyjątkiem odsetek, prowizji, dodatnich i ujemnych różnic kursowych, o których mowa w art.28 ust.4 i ust.8 pkt.2 uor., czyli tych, które zwiększają koszt wytworzenia produktów i środków trwałych,

- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego podatnikiem jest jednostka.

6.2. Wynik finansowy spółdzielni

1. Aby ustalić wynik finansowy, spółdzielnia na podstawie prowadzonej ewidencji księgowej w zakresie kosztów i przychodów sporządza:

- wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w oparciu o zapis art.6 ust. 1 usm i art.17 ust. 1 pkt.44 updop.
- wynik gospodarki mediami (energia ciepła, woda i kanalizacja),
- wynik z pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni (służy do ustalenia dochodu do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem art.17 ust. 1 pkt.44)

6.2.1. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości - wynik zwolniony z opodatkowania na podstawie art.17 ust. 1 pkt.44 updop.

1. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w art.4 ust. 1-2 i 4 usm. która to różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym (wg art. 6 ust.1 usm.).

2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości, obejmują:

- koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
- koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
- koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali,
- koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.

3. Koszt wynikający z odpisu na fundusz remontowy, spółdzielnia zalicza do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.

4. Wynik z tej działalności spółdzielnia ustala i *rozlicza* zgodnie z treścią art.6 ust. 1 usm, jako działalność zwolnioną od podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 uopdp.

5. 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.

Wynik ten nie jest elementem składowym wyniku finansowego spółdzielni i rozlicza się go zgodnie z art.6 ust. 1 usm. jako:

- nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, w aktywach bilansu, jako koszty zwiększające koszty roku następnego,

lub

- nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w pasywach bilansu jako przychody zwiększające przychody roku następnego.

7. Osiągnięte nadwyżki i niedobory z eksploatacji i utrzymania nieruchomości nie wpływają na wysokość zysku netto, gdyż mają charakter rozliczeń z osobami uprawnionymi i decydują o wysokości opłat z tytułu eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

6.2.2. Wynik z gospodarki mediami

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

- energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody,
- zużycie wody i odprowadzenia ścieków.

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

3. Różnice powstałe pomiędzy 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, czy nadwyżkę kosztów nad opłatami zaliczkowymi.

6.2.3. Wynik na pozostałej działalności (innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi)

1. Wynik na pozostałej działalności (innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi) stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni, podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowy od osób

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

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

6.2.4. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, po pokryciu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem są rozliczane proporcjonalnie do m² powierzchni użytkowej lokali w nieruchomości, którą stanowi powierzchnia przyjęta do ustalania udziałów w nieruchomości wspólnej. Przypadają one osobom posiadającym lokale w nieruchomości, z której pochodzą pożytki.

6.2.5.

Wynik na pozostałej działalności operacyjnej stanowiący element wyniku finansowego to różnica między kosztami a przychodami z tytułu:

a) przychodów z działalności operacyjnej, w tym m.in.:

- zwrot kosztów sądowych,
- odszkodowania otrzymane,
- przychody ze sprzedaży rzeczowych składników majątkowych,
- otrzymane darowizny,
- nadwyżka pomiędzy ceną lokalu mieszkalnego uzyskaną z przetargu a wyceną rynkową według rzeczoznawcy,
- przychody związane ze zdarzeniami losowymi,

b) kosztów działalności operacyjnej, w tym m.in.:

- koszty sądowe i komornicze,
- odszkodowania wypłacone, kary (w oparciu o wyroki sądowe),
- wartość nieumożona składników aktywów trwałych wraz z kosztami poniesionymi przy sprzedaży lub ich likwidacji,
- odpisane, przedawnione, umorzone lub nieściągalne należności spółdzielni,
- darowizny (podarowane środki pieniężne, nieodpłatne usługi, nieodpłatnie przekazane środki trwałe, materiały itp.).
- koszty związane ze zdarzeniami losowymi

6.2.6. Wynik na działalności finansowej stanowiący element wyniku finansowego to różnica między kosztami a przychodami z tytułu:

- a) Przychodów finansowych obejmujących m.in. :
 - odsetki za nieterminowe wniesienie opłat (lokale mieszkalne i użytkowe),
 - odsetki bankowe (oprocentowanie rachunku bankowego),
 - oprocentowanie lokat terminowych,
 - oprocentowanie pożyczek,
 - zysk ze zbycia aktywów finansowych,
- b) Koszty finansowe, w tym m.in.:
 - odsetki za nieterminowe zapłaty dostawcom usług,
 - odsetki budżetowe,
 - odsetki bankowe od kredytów,
 - strata ze zbycia aktywów finansowych

Wynik operacji finansowych podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym.

6.3. Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego

1. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe spółdzielni oraz podejmuje uchwałę w zakresie podziału nadwyżki bilansowej netto lub pokrycia straty.
2. Wynik uzyskany z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni po opodatkowaniu podatkiem dochodowy od osób prawnych, przedstawiany jest Walnemu Zgromadzeniu do podziału. Przypada on członkom Spółdzielni i zostać przeznaczony na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości (w tym na fundusz remontowy).

Do wyniku finansowego Spółdzielni ujmuje się również kwotę z pożytków z nieruchomości wspólnej, z tym że zasila ona przychody na pokrycie kosztów eksploatacji tej nieruchomości z której pożytki osiągnięto.

7. Gospodarka funduszem remontowym.

7.1. Zasady tworzenia funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali (art.6 ust.3 usm).
2. Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy z podziałem na:
 - fundusz remontowy poszczególnych oznaczonych nieruchomości,
 - fundusz remontowy mienia spółdzielni,
3. Mienie spółdzielni zgodnie z zapisem w art.40 usm, stanowią:
 - 1) nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności wytwórczej, budowlanej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami;
 - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków lub osiedli, z zastrzeżeniem art.49 Kodeksu cywilnego;
 - 3) nieruchomości niezabudowane.
4. Remonty lokali użytkowych nie finansowanych wkładami budowlanymi oraz innych obiektów i budynków nie zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi, finansowane są bezpośrednio w ciężar kosztów eksploatacji tych nieruchomości.
5. Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości uznawany jest:
 - odpisami w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - nadwyżką bilansową na podstawie uchwały walnego zgromadzenia.

Fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości finansuje remonty oznaczonych nieruchomości.

6. Fundusz remontowy mienia spółdzielni tworzony jest:

- odpisami w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- nadwyżką bilansową na podstawie uchwały walnego zgromadzenia.

Fundusz remontowy mienia spółdzielni finansuje remonty majątku spółdzielni, który nie wchodzi w skład oznaczonych nieruchomości.

7.2. Wykorzystanie funduszu remontowego w spółdzielni

1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów remontu, do których zobowiązana jest spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym.
2. Remontem jest wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie wyrobów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym (art.3 pkt.8 -Prawo budowlane).
3. Zasoby mieszkaniowe obejmują: budynki, lokale, części wspólne nieruchomości, budowle, urządzeń infrastruktury, obiekty działalności kulturalnej i oświatowej, które zostały sfinansowane funduszami : udziałowym, zasobów mieszkaniowych, wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
4. Części wspólne nieruchomości stanowi grunt oraz wszystkie części budynku lub budynków wraz z urządzeniami, które nie służą wyłącznie do użytku pojedynczego właściciela lokalu.
Stanowią je: fundamenty, mury, konstrukcje, elewację, stropy, strychy, dach, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia pralni, suszarni, pomieszczenia techniczne, zadaszenia, rynny, przewody wentylacyjne i kominowe, drzwi wejściowe do budynku,, okna klatek schodowych, dźwigi, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe, a także inne sieci i urządzenia usytuowane w obrębie nieruchomości.
5. Mienie wspólne stanowią nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni ,przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkałe w określonych budynkach lub osiedlach: drogi, place, parkingi, piaskownice, huštawki, ławki, urządzenia infrastruktury technicznej związanej z funkcjonowaniem budynków lub osiedli.
6. Mienie ogólne spółdzielni stanowią nieruchomości służące prowadzeniu przez spółdzielnię działalności administracyjnej, kulturalnej i innej, związanej z gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

7.3. Ewidencja funduszu remontowego nieruchomości

1. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości, w myśl art. 6 ust I ustawy o rachunkowości.
2. Wysokość odpisu na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza w oparciu o roczny rzeczowy plan remontu dla poszczególnych nieruchomości.
3. Obciążenie funduszu remontowego odbywa się na podstawie faktur wykonawców prac remontowych dla nieruchomości, której remont dotyczy.
4. Na zwiększenie funduszu remontowego mienia może być przeznaczona nadwyżka bilansowa.

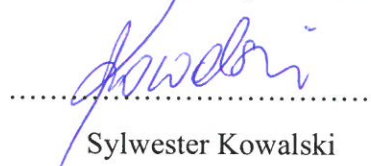
10. Postanowienia końcowe.

1. Regulamin niniejszy został zatwierdzony uchwałą Rady Nadzorczej nr 7/2026 z dnia 23.04.2026 r. i obowiązuje od 01.0.2026 r.
2. Traci moc „Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokator we Włoszczowie zatwierdzony uchwałą nr 4/2011 z dnia 15.03.2011 r.

Sekretarz Rady Nadzorczej


.....
Monika Mularczyk

Przewodnicząc Rady Nadzorczej


.....
Sylwester Kowalski

Uchwała Nr 7/2026
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie
z dnia 23.04.2026 r.
w sprawie zatwierdzenia Regulaminu gospodarki finansowej w Spółdzielni
Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie

Na podstawie § 41 pkt. 1 Statutu Rada Nadzorcza uchwała, co następuje:

§ 1

Zatwierdza „Regulamin gospodarki finansowej w Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie .

§ 2

Przestaje obowiązywać regulamin zatwierdzony Uchwałą Nr 4/2011 Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Lokator” we Włoszczowie z dnia 15.03. 2011 r.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia z mocą obowiązującą od 01.04.2026 r.

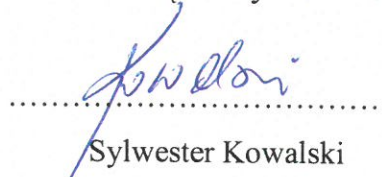
Głosujących członków:

za - 3
przeciw - 0
wstrzymało się - 0

Sekretarz Rady Nadzorczej


.....
Monika Mularczyk

Przewodnicząc Rady Nadzorczej


.....
Sylwester Kowalski