**Załącznik do Uchwały Nr** …***10/2013***

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej

w Wysokiem Mazowieckiem z dnia …*30.04.2013 r.*

**REGULAMIN**

**GOSPODARKI FINANSOWEJ**

**SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W WYSOKIEM MAZOWIECKIEM**

**Rozdział I**

**Podstawa prawna**

**§ 1**

Podstawę prawną unormowań przyjętych w regulaminie stanowią w szczególności przepisy:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.),

2. Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U.   
z 2003 r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.),

3. Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2002 r. Nr 76 poz. 694 z późn. zm.),

4. Ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 54, poz. 654 z późn. zm.),

5. Statutu Spółdzielni,

6. Regulaminów wewnętrznych.

**Rozdział II**

**Postanowienia ogólne**

**§ 2**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.

Działalność Spółdzielni jest finansowana:

1) funduszami tworzonymi w Spółdzielni,

2) przychodami ze świadczonych usług,

3) innymi środkami finansowymi.

2. Zakres przedmiotowy działalności Spółdzielni określa Statut Spółdzielni.

3. Bieżąca działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.

4. Zaciągnięcie przez Zarząd kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

5. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie robót remontowych nieruchomości wymaga zgody większości członków i osób niebędących członkami Spółdzielni posiadających prawa do lokali w nieruchomości, na potrzeby której kredyt byłby zaciągany. Spłata tego kredytu obciąża wszystkich użytkowników lokali w tej nieruchomości.

**§ 3**

1. Spółdzielnia prowadzi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i działalność gospodarczą na podstawie planów gospodarczo – finansowych określających:

1) cele i zadania rzeczowe,

2) wielkości nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,

3) źródła finansowania nakładów.

2. Uchwalanie planów gospodarczo – finansowych należy do właściwości Rady Nadzorczej.

**§ 4**

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych w ustawie o rachunkowości.

2. Spółdzielnia sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami.

3. Formę i sposób ewidencji księgowej określają przyjęte przez Zarząd Spółdzielni zasady (polityki) prowadzenia rachunkowości w Spółdzielni.

4. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu i ogłoszeniu wg zasad określonych Ustawą o rachunkowości oraz Ustawą – Prawo spółdzielcze.

5. Wyboru sposobu badania sprawozdania finansowego dokonuje Rada Nadzorcza.

6. Roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni łącznie ze sprawozdaniem finansowym i opinią biegłego rewidenta (w przypadku, gdy zostało poddane badaniu) wykłada się w siedzibie Spółdzielni co najmniej na 14 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.

7. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe Spółdzielni oraz dokonuje podziału nadwyżki bilansowej lub ustala sposób pokrycia straty bilansowej.

**Rozdział III**

**Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni**

**§ 5**

1. Rzeczowy majątek trwały Spółdzielni stanowią:

1) wartości niematerialne i prawne,

2) grunty własne,

3) prawa wieczystego użytkowania gruntów,

4) środki trwałe.

2. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych w ustawie o rachunkowości.

3. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się dla poszczególnych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych z określeniem stawek według przepisów powszechnie obowiązujących.

4. Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych stanowi plan amortyzacji sporządzony na pierwszy dzień każdego roku obrotowego, określający stawki i kwoty rocznych odpisów poszczególnych środków trwałych.

5. Środki trwałe nie zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz wartości niematerialne i prawne podlegają amortyzacji. Amortyzacja obciąża koszty działalności operacyjnej Spółdzielni.

6. Odpisów amortyzacyjnych w Spółdzielni nie dokonuje się od budynków, lokali, budowli i urządzeń zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych.

7. Umorzenie środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych i prawo wieczystego użytkowania gruntów pomniejsza odpowiednio fundusze finansujące wartość tych środków trwałych:

1) fundusz zasobowy,

2) fundusz wkładów mieszkaniowych,

3) fundusz wkładów budowlanych.

8. W myśl art.16c 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.

9. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:

1) budynki mieszkalne, lokale w budynkach mieszkalnych,

2) obiekty infrastruktury technicznej: dojazdy, chodniki, ogrodzenia, place zabaw, boiska, śmietniki itp., które są funkcyjnie związane z użytkowaniem budynków mieszkalnych,

3) grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntu.

10. Obiekty wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych sfinansowane zostały ze środków zaciągniętych na ten cel kredytów umorzonych i obciążających członków Spółdzielni oraz wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Kredyt umorzony tworzy między innymi fundusz zasobowy.

10. Wartość początkowa środków trwałych i dotychczas dokonane odpisy umorzeniowe na podstawie art. 31 ustawy o rachunkowości i odrębnych przepisów art. 15 ust. 5 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych mogą ulegać aktualizacji wyceny.

Wyniki aktualizacji wpływają na fundusze finansujące te środki trwałe tj. zasobowy lub wkładów mieszkaniowych lub fundusz z aktualizacji wyceny w odniesieniu do środków trwałych niemieszkaniowych.

11. Tryb i terminy aktualizacji wyceny środków trwałych określa Minister właściwy do spraw finansów publicznych w przypadku gdy wskaźnik wzrostu cen nakładów inwestycyjnych w okresie trzech kwartałów w roku poprzedzającym rok podatkowy w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego przekroczy 10%.

12. Dochód ze sprzedaży majątku Spółdzielni pochodzący ze sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami stanowi przychód gospodarki zasobami mieszkaniowymi. O sposobie wydatkowania środków uzyskanych ze sprzedaży lokali mieszkalnych stanowiących majątek Spółdzielni decyduje Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu.

**Rozdział IV**

**Finansowanie remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych**

**§ 6**

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.

3. Docieplenie ścian budynków i stropodachów może być finansowane funduszem remontowym pochodzącym z odpisów na remonty danej nieruchomości.

4. Środki na inwestycje, które mają służyć potrzebom własnym Spółdzielni, a w szczególności użytkownikom lokali, niezwiązane z lokalami mieszkalnymi, pochodzą ze środków funduszu zasobowego Spółdzielni i są zatwierdzane przez Radę Nadzorczą.

**Rozdział V**

**Tworzenie funduszy zasadniczych i ich wydatkowanie**

**§ 7**

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:

1) fundusz udziałowy,

2) fundusz zasobowy,

3) fundusz wkładów mieszkaniowych,

4) fundusz wkładów budowlanych,

5) fundusz wkładów zaliczkowych,

6) fundusz aktualizacji aktywów i pasywów,

7) fundusz na spłatę kredytów długoterminowych i odsetek,

8) fundusz remontowy.

2. Fundusz udziałowy, fundusze wkładów mieszkaniowych i wkładów budowlanych oraz wkładów zaliczkowych to fundusze własne członków Spółdzielni i osób niebędących członkami Spółdzielni, które podlegają zwrotowi przy wystąpieniu ze Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami Statutu Spółdzielni i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

3. Fundusze wymienione w ust. 1 pkt 1) – 5) to fundusze podstawowe Spółdzielni.

**Fundusz udziałowy**

**§ 8**

1. Fundusz udziałowy tworzony jest z wpłat udziałów członków w wysokości określonej w Statucie Spółdzielni.

2. Fundusz udziałowy zmniejszany jest z tytułu:

1) zwrotu udziałów członkowskich,

2) pokrycia strat bilansowych Spółdzielni,

3) przedawnienia udziałów.

3. Zwroty udziałów dokonywane są w kwotach nominalnych i po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego.

**Fundusz zasobowy**

**§ 9**

1. Fundusz zasobowy tworzony jest z:

1) wpisowego wnoszonego przez członków,

2) równowartości otrzymanych nieodpłatnie zasobów mieszkaniowych, a także przyjętych do eksploatacji środków trwałych niemieszkaniowych, wartości niematerialnych i prawnych,

3) nadwyżek bilansowych Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,

4) równowartości skutków wzrostu wartości środków trwałych w wyniku przeszacowania,

5) różnicą między wartością przetargową a wartością rynkową rozliczoną z poprzednim lokatorem w przypadku wygaśnięcia spółdzielczego prawa do lokalu,

6) innych źródeł.

2. Fundusz zasobowy pomniejsza się o:

1) równowartość środków trwałych przekazanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię,

2) spłaty umorzeń kredytu bankowego w związku z przeniesieniem własności lokali,

3) równowartość umorzenia środków trwałych nie podlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub własnościowych (budynki),

4) spadek wartości środków trwałych, których nabycie sfinansowano funduszem zasobowym,

5) straty bilansowe Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia.

3. Wolne środki funduszu zasobowego (np. wpisowe) mogą być wykorzystane na zaspokojenie bieżącej działalności Spółdzielni lub na wstępne finansowanie inwestycji, bądź na przejściowe dofinansowanie funduszu remontowego z uwagi na duże potrzeby remontowe.

4. Decyzje w sprawie zaangażowania środków funduszu zasobowego każdorazowo podejmuje Rada Nadzorcza określając szczegółowe warunki.

**§ 10**

Jeżeli posiadane przez Spółdzielnię środki funduszu udziałowego, zasobowego są większe od bieżących potrzeb związanych z działalnością Spółdzielni, to nadwyżki te mogą być wykorzystywane na:

1. lokaty terminowe w banku,
2. zakup obligacji Skarbu Państwa,
3. inne formy lokat kapitału.

**Fundusz wkładów mieszkaniowych (mieszkania lokatorskie)**

**§ 11**

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:

1) wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków,

2) wpłacanych wcześniej zaliczek na poczet wkładów mieszkaniowych,

3) waloryzacji wkładów mieszkaniowych w wyniku przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych,

4) waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokali.

2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:

1) wypłaty zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokali według wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa,

2) przeniesienia wkładu mieszkaniowego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa lokatorskiego na prawo odrębnej własności lokalu,

3) umorzenia wkładów mieszkaniowych i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

**Fundusz wkładów budowlanych**

**§ 12**

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:

1) wpłat wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni,

2) waloryzacji wkładów budowlanych z tytułu przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkanio-wych,

3) waloryzacji wkładów budowlanych w związku z wygaśnięciem praw do lokali (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni).

2. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:

1) wypłaty zwaloryzowanych wkładów według wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa w związku z wygaśnięciem spółdzielczych własnościowych praw do lokali (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni),

2) umorzenia wartości funduszu na skutek zużycia budynku,

3) przeniesienia wkładu budowlanego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa własnościowego na prawo odrębnej własności lokalu,

4) umorzenia wkładów budowlanych i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

**Fundusz wkładów zaliczkowych**

**§ 13**

1. Fundusz wkładów zaliczkowych tworzony jest w przypadku rozpoczęcia nowych inwestycji mieszkaniowych i tworzony jest z tytułu wpłat zaliczek przez przyszłych użytkowników lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu w okresie budowy na własność odrębną.

2. Fundusz wkładów zaliczkowych ulega zmniejszeniu z tytułu:

1) zwrotu zaliczek niewykorzystanych na budowę lokalu w kwocie nominalnej (bez waloryzacji),

2) przeniesienia zaliczek na pokrycie kosztów budowy lokali stanowiących odrębną własność lokali.

**Fundusz aktualizacji aktywów i pasywów**

**§ 14**

Fundusz aktualizacji aktywów i pasywów, służący do ewidencjonowania skutków prowadzonej aktualizacji majątku trwałego zasobów mieszkaniowych, tworzony jest z:

1) przeniesień wyników przeszacowania środków trwałych,

2) waloryzacji wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

**Fundusz na spłatę kredytów długoterminowych i odsetek**

**§ 15**

1. Fundusz na spłatę kredytów długoterminowych i odsetek służy do gromadzenia środków na spłatę kredytów bankowych i innych zobowiązań długoterminowych zaciągniętych na finansowanie kosztów budowy lokali mieszkalnych tworzony jest z wpłat dokonywanych przez członków w formie rat kredytu i odsetek przypadających na lokale mieszkalne.

2. Na zmniejszenie funduszu wpływa odprowadzenie do banku kredytującego naliczonej wymaganej raty kapitałowej i odsetek.

**Fundusz remontowy**

**§ 16**

1. Obowiązek tworzenia odpisu na fundusz remontowy wynika z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. 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 niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, najemców lokali oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego, które zobowiązane są do opłacania odszkodowania zgodnie ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych określa „Regulamin tworzenia i wydatkowania funduszu remontowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem”.

**Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych**

**§ 17**

1. Spółdzielnia nie tworzy zakładowego funduszu świadczeń socjalnych.

2. Szczegóły odnośnie wypłaty świadczenia urlopowego zostały zawarte w „Regulaminie wynagradzania pracowników zatrudnionych w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem”.

**Rozdział VI**

**Działalność inwestycyjna w Spółdzielni**

**§ 18**

1. Działalność inwestycyjna w Spółdzielni finansowana jest w oparciu o art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w części dotyczącej budowy lokali mieszkalnych, poprzez wniesienie przez członków wkładów budowlanych w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadających na lokale.

2. Jeśli część wkładu budowlanego została sfinansowana z zaciągniętego przez Spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy członek Spółdzielni jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami w części przypadającej na jego lokal.

3. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu założeń organizacyjno - finansowych przez Radę Nadzorczą.

4. Założenia organizacyjno – finansowe inwestycji powinny określać w szczególności:

1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali,

2) standard techniczny i funkcjonalno – użytkowy budynków i lokali,

3) źródła finansowania inwestycji,

4) organizację procesu inwestycyjnego.

5. Nakłady na spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe rozliczane są według zasad określonych w przepisach dotyczących finansowania spółdzielczego budownictwa mieszkaniowego i Statutu Spółdzielni.

6. Koszty obsługi inwestycyjnej obciążają nakłady inwestycji realizowanej.

7. Działalność obsługi inwestycji rozliczana jest według faktycznie poniesionych kosztów wynikających z preliminarza wydatków na inwestycje.

8. Szczegółowe zasady ustalania i rozliczania kosztów inwestycji określa ”Regulamin rozliczania kosztów inwestycji (mieszkaniowych) i ustalania kosztu budowy (wartości początkowej) poszczególnych lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem”.

**Rozdział VII**

**Działalność Spółdzielni, ustalanie i rozliczanie wyniku finansowego**

**§ 19**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie ze statutem w zakresie:

1) gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

2) inwestycji mieszkaniowych i niemieszkaniowych,

3) innej działalności niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi (najem i dzierżawa lokali użytkowych oraz gruntów, pozostała działalność operacyjna i finansowa).

2. Działalności wymienione w ust.1 pkt 1) – 2) prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków, osób niebędących członkami i właścicieli są rozliczane według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.

**§ 20**

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

1) obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomościami,

2) struktury organizacyjnej Spółdzielni zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą,

3) planów rzeczowo – finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,

4) zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.

2. Różnica między kosztami, a przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tej gospodarki w roku następnym.

**§ 21**

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

1) wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości,

2) wynik gospodarki mediami (energia cieplna, woda i odprowadzanie ścieków, wywozu nieczystości i energii elektrycznej z części wspólnej),

3) wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni.

**§ 22**

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 § 164 Statutu Spółdzielni, która to różnica zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Działalność ta jest zwolniona od podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

2. Wynik, jaki uzyskuje Spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości powstaje jako suma wyników z poszczególnych nieruchomości i w takim samym układzie jest prezentowany w „rachunku zysków i strat” jako „zmiana stanu produktów”. Wynik ten rozlicza się zgodnie z art.6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, jako:

1) nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, jako koszty zwiększające koszty roku następnego,

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

**§ 23**

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

1) energii cieplnej ( c.o., c. c.w.),

2) wody i odprowadzania ścieków,

3) wywozu nieczystości,

4) energii elektrycznej z części wspólnej nieruchomości.

2. Wynik gospodarki mediami z tytułu zużycia energii cieplnej centralnego ogrzewania podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali – odbiorcami mediów na koniec roku kalendarzowego, a różnice powstałe między pobranymi zaliczkami, a rzeczywistymi kosztami zużycia energii cieplnej podlegają zwrotowi lub dopłacie przez użytkowników lokali.

3. Wynik z tytułu zużycia energii cieplnej do podgrzania wody i zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków podlega rozliczeniu w okresie kwartalnym z użytkownikami lokali. Różnice powstałe między pobranymi zaliczkami, a rzeczywistymi kosztami zużycia energii cieplnej do podgrzania wody i zużycia zimnej wody i odprowadzania ścieków 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 energii cieplnej i wody określa „Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła do lokali oraz pobierania opłat za centralne ogrzewanie i podgrzanie wody w Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem” oraz „Regulamin rozliczania kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków do kanalizacji miejskiej, trybu postępowania przy odczytach oraz zasad wymiany i montażu wodomierzy w zasobach lokalowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Wysokiem Mazowieckiem”.

5. Wynik z tytułu wywozu nieczystości wykazujący nadwyżkę lub niedobór pomiędzy wpływami a rzeczywistymi kosztami na koniec roku kalendarzowego jest przenoszony do rozliczenia w przyszłym okresie rozliczeniowym.

6.Wynik z tytułu zużycia energii elektrycznej z części wspólnej nieruchomości powstały pomiędzy pobranymi zaliczkami a rzeczywistymi kosztami z tej działalności przenoszony jest na koniec roku kalendarzowego do rozliczenia na eksploatację i utrzymanie nieruchomości.

**§ 24**

1. Wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych na podstawie art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych. W grupie przychodów z działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi rozróżniamy:

1) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, uzyskane z części wspólnej, którą stanowią grunty oraz części i urządzenia służące do wspólnego użytku wszystkich współwłaścicieli nieruchomości – są to w szczególności przychody uzyskane z:

a) wynajmowania powierzchni na reklamy (ściany budynków, dachu, itp.),

b) najmu piwnic dodatkowych, suszarni, wózkowni, itp.;

c) najmu miejsc na dachach na anteny telefonii komórkowej, satelitarnej itp.,

d) najmu i dzierżawy gruntów (dotyczy gruntu w obrębie wydzielonej nieruchomości).

Ewidencję pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej prowadzi się odrębnie dla każdej nieruchomości.

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.

Suma pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej, pomniejszona o poniesione koszty i podatek dochodowy od osób prawnych, nie stanowi nadwyżki bilansowej Spółdzielni i nie podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

2) pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni uzyskane m.in. z:

a) najmu i dzierżawy lokali użytkowych oraz garaży,

b) najmu i dzierżawy wolnych pomieszczeń w budynkach stanowiących mienie Spółdzielni,

c) najmu i dzierżawy gruntów stanowiących mienie Spółdzielni,

d) udostępnienia ścian budynków i ogrodzeń oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących mienie Spółdzielni),

e) świadczonych usług na rzecz członków Spółdzielni, właścicieli i najemców lokali,

Spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

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. O opodatkowaniu dochodu decyduje przeznaczenie wynajmu.

Wyniki uzyskane z pożytków i innych przychodów z własnej działalności Spółdzielni po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni podlegają podziałowi przez Walne Zgromadzenie.

Prawo do korzystania z pożytków i innych przychodów z własnej działalności Spółdzielni przysługuje wyłącznie członkom Spółdzielni.

**§ 25**

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

1) wynik z pozostałej działalności operacyjnej,

2) wynik z operacji finansowych.

2. Do pozostałych kosztów operacyjnych Spółdzielnia zalicza między innymi:

1) utworzone rezerwy na koszty sądowe i komornicze,

2) odszkodowania wypłacone, kary (w oparciu o wyroki sądowe),

3) zaniechane inwestycje,

4) aktualizacja należności,

5) wartość nieumorzona środków trwałych przy sprzedaży, likwidacji itp.,

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

7) odpisanie należności przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych.

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

1) rozwiązanie rezerw na zwrot kosztów sądowych i komorniczych,

2) odszkodowania otrzymane,

3) sprzedaż środków trwałych,

4) otrzymane darowizny,

5) inne przychody otrzymane sporadycznie,

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 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

5. Przychody finansowe Spółdzielni stanowią w szczególności:

1) otrzymane odsetki od lokatorów za nieterminowe wnoszenie opłat za lokale,

2) otrzymane odsetki bankowe od oprocentowania rachunków bankowych,

3) otrzymane odsetki z oprocentowania lokat bankowych,

4) inne według art. 42 ust. 3 ustawy o rachunkowości.

6. Koszty finansowe Spółdzielni stanowią w szczególności:

1) zapłacone odsetki dla dostawców za nieterminowe zapłaty faktur,

2) odsetki budżetowe,

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 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

**§ 26**

1. W wyniku działalności gospodarczej innej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi rozróżniamy również wynik ze zdarzeń nadzwyczajnych.

2. Straty i zyski nadzwyczajne powstają na skutek zdarzeń trudnych do przewidzenia, poza działalnością operacyjną i są niezwiązane z ogólnym ryzykiem jej prowadzenia.

W Spółdzielni mogą je stanowić otrzymane odszkodowania za straty powstałe na skutek

zdarzeń losowych lub straty powstałe w wyniku burzy, kradzieży itp.

3. Decyzje odnośnie zaliczania w koszty pozostałej działalności lub w straty nadzwyczajne podejmuje Zarząd Spółdzielni.

Powyższe ustalenie dotyczy również decyzji o zaniechaniu dochodzenia należnych kwot odsetek zwłoki.

4. Wynik strat i zysków nadzwyczajnych stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni.

**§ 27**

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

**Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego (nadwyżki bilansowej)**

**§ 28**

1. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie na podstawie przepisów art. 38 § 1 pkt. 4 Ustawy – Prawo spółdzielcze i § 34 Statutu Spółdzielni.

2. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej, pomniejszony o podatek dochodowy i obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów, stanowi nadwyżkę bilansową.

3. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi i może być przeznaczona na:

1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków – w części dotyczącej pożytków z mienia Spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej,

2) zwiększenie funduszu remontowego,

3) zwiększenie funduszu zasobowego.

4. O przeznaczeniu nadwyżki bilansowej każdorazowo decyduje Walne Zgromadzenie.

**§ 29**

1. Stratę bilansową pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:

1) fundusz zasobowy,

2) fundusz udziałowy,

3) fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych.

2. O obciążeniu stratą poszczególnych funduszy, każdorazowo decyduje Walne Zgromadzenie.

**Rozdział VIII**

**Postanowienia końcowe**

**§ 30**

1. Niniejszy Regulamin uchwalono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu …*30.04.2013 r.* prot. nr …*4/2013*…, Uchwałą nr …*10/2013 r.*. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia.

2. Traci moc regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 30 grudnia 2008 r. prot. nr 17/2008, Uchwałą nr 18/2008

**SEKRETARZ PRZEWODNICZĄCY**

**Rady Nadzorczej Rady Nadzorczej**

……………………………. ………………….………

Krystyna Urban Stanisław Grabowski