

**REGULAMIN TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZAMI ORAZ ZASAD
GOSPODARKI FINANSOWEJ ROBOTNICZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
„JEDNOŚĆ” W BYDGOSZCZY**

Podstawa prawna

Regulamin niniejszy opracowano na podstawie:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 648 ze zm.),
2. Ustawy z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2023 poz. 438 ze zm.),
3. Ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. z 2023r. poz. 120 ze zm.),
4. Ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2022, poz. 2587 ze zm.),
5. Ustawy z dnia 4 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 923 ze zm.),
6. Statutu Spółdzielni

§ 1

Przepisy ogólne - definicje

1. Majątek trwały Spółdzielni stanowią:
 - a) nieruchomości służące do prowadzenia działalności wytwórczej, handlowej, usługowej, społecznej, kulturalno-oświatowej, administracyjnej i innej, zabudowane budynkami i innymi urządzeniami,
 - b) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym urządzeniami i sieciami technicznego uzbrojenia terenu związanymi z funkcjonowaniem budynków,
 - c) nieruchomości niezabudowane,
2. Odrębną własność lokalu stanowi samodzielny lokal mieszkalny lub lokal o innym przeznaczeniu wyodrębniony na rzecz właściciela w budynku na zasadach przeniesienia własności.
3. Właściciel odrębnej własności może być członkiem spółdzielni.
4. Do odrębnej własności przynależą na zasadzie pomieszczeń przynależnych inne pomieszczenia, choćby nawet do tego lokalu nie przylegały.
5. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz część budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.
6. Pożytkiem Spółdzielni będą dochody z nieruchomości stanowiącej mienie ogólne Spółdzielni.
7. Pożytkiem nieruchomości będą dochody z nieruchomości wspólnej.

§ 2

Zasady prowadzenia działalności gospodarczej Spółdzielni

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Zakres działalności Spółdzielni obejmuje:
 - a) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie ogólne lub mienie jej członków,
 - b) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia ogólnego lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami tych nieruchomości, wynajem nieruchomości na własny rachunek
 - c) działalność inwestycyjna
 - d) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - e) prowadzenie działalności pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,

- f) inną działalność określoną w Statucie.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie rocznych planów finansowo-gospodarczych, obejmujących wszystkie rodzaje działalności w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
 4. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli nie będących członkami Spółdzielni oraz osób nie będących członkami, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, spółdzielcze lokatorskie prawo do lokali, najemców lokali, osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego.
 5. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami, za które to uważa się w szczególności odpowiednie postanowienia ustawy o rachunkowości, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawy o podatku od towarów i usług VAT, ustawy o podatku od osób fizycznych, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Prawo Spółdzielcze i inne. Szczegółowe zasady ewidencji i rozliczenia kosztów jakie obowiązują w Spółdzielni określają Zasady Polityki Rachunkowości wraz z Zakładowym Planem Kont – zatwierdzone przez Zarząd Spółdzielni.
 6. Odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych dokonuje się drogą systematycznego planowego rozłożenia jego wartości początkowej na ustalony okres amortyzacji lub umorzeń. Rozpoczęcie naliczeń amortyzacji lub umorzeń następuje w następnym miesiącu po przyjęciu środka trwałego do użytkowania, a jej zakończenie z chwilą zrównanie odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych z wartością początkową środka trwałego, z uwzględnieniem art. 16 c ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, który to przepis wyłącza z amortyzacji grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntów, budynki i lokale, budowle i urządzenia zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych lub służących działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię.
 7. Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu zasobowego obciąża odpowiednio fundusz zasobowy lub fundusz wkładów mieszkaniowych, bądź budowlanych, środki trwałe sfinansowane z funduszu zasobowego lub wkładów mieszkaniowych i budowlanych umarza się w ciężar tych funduszy, stosownie do zapisu art. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

§ 3

Źródła finansowania działalności Spółdzielni

1. Stosownie do zapisów art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Spółdzielnia sprawuje zarząd nieruchomościami wspólnymi, stanowiącymi własność lub współwłasność Spółdzielni, poprzez m.in:
 - a) utrzymywanie nieruchomości mieszkaniowych w należyтым stanie technicznym,
 - b) utrzymywanie mienia ogólnego Spółdzielni w należyтым stanie technicznym,
 - c) dostarczanie mediów do lokali oraz pomieszczeń wspólnych (energia elektryczna i ciepła, woda i kanalizacja, gaz)
 - d) eksploatację wodomierzy oraz podzielników kosztów centralnego ogrzewania,
 - e) prowadzenia działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
2. Źródłami finansowania kosztów tej działalności są środki pochodzące od użytkowników lokali z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości w częściach przypadających na poszczególne lokale danej nieruchomości, według zasad określonych w art. 4 ust 1, 1¹, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Składnikiem opłaty eksploatacyjnej jest również opłata na pokrycie kosztu jakim jest „odpis na fundusz remontowy” tworzony na zasadach zapisanych w art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Koszty remontów ponoszone i ewidencjonowane na poszczególne nieruchomości pokrywane są środkami funduszu remontowego. Szczegółowe zasady gospodarowania funduszem remontowym określa wewnętrzny „Regulamin zasad

tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Bydgoszczy”.

4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat eksploatacyjnych ustalonych zgodnie z postanowieniami art. 6 ust. 1, 1¹, 2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Wynik powyższy jest elementem wyniku finansowego Spółdzielni lecz nie podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie, gdyż jest rozliczany zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
5. Źródłami finansowania poszczególnych rodzajów działalności gospodarczej Spółdzielni są:
 - 1) w zakresie zarządzania nieruchomościami nie stanowiącymi mienia ogólnego Spółdzielni lub mienia jej członków, na podstawie umów zawartych z właścicielami tych nieruchomości
 - a) wszystkie koszty poniesione na tej działalności, pokrywane są z opłat za świadczone usługi, według zasad i wysokości określonych w umowach,
 - b) uzyskany wynik z tytułu usługi zarządzania jest elementem wyniku finansowego Spółdzielni,
 - 2) w zakresie wynajmu nieruchomości na własny rachunek
 - a) działalność ta prowadzona jest w oparciu o zawarte umowy z najemcami, dzierżawcami
 - b) koszty działalności wynajmu nieruchomości na własny rachunek pokrywane są przychodami z opłat, których wysokość określona jest w umowach i aneksach do umów zawartych z najemcami, dzierżawcami
 - c) uzyskany wynik na tej działalności jest elementem wyniku finansowego Spółdzielni
 - 3) w zakresie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej
 - a) działalność ta prowadzona jest na podstawie zapisów Statutu Spółdzielni i finansowana jest z wpływów wynajmowania pomieszczeń klubu oraz pozostałej działalności operacyjnej w części przewyższającej koszty nad wpływami,
 - 4) w zakresie działalności inwestycyjnej
 - a) działalność inwestycyjna Spółdzielni finansowana jest w oparciu o art. 18 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w części dotyczącej lokali mieszkalnych, lokali o innym przeznaczeniu, jak również infrastruktury spółdzielczej i otoczenia, poprzez wniesienie wkładów budowlanych w całości, względnie uzupełnionych zaciągniętym kredytem na ten cel,
 - b) decyzję o realizacji inwestycji Spółdzielnia podejmuje w przypadku:
 - 1) wystąpienia zapotrzebowania na daną inwestycję,
 - 2) posiadania środków na rozpoczęcie i realizację inwestycji,
 - 3) posiadania stosownej uchwały Walnego Zgromadzenia
 - c) źródła finansowania wstępnego etapu inwestycji (do którego należy zaliczyć: pozyskanie gruntu, badania geologiczne, opracowania dokumentacji technicznej, prace związane z infrastrukturą itp.), mogą być środki funduszu zasobowego lub środki z zaciągniętego kredytu bankowego,
 - d) etap realizacji robót budowlano-montażowych i instalacyjnych finansowany jest ze środków wnoszonych przez kupujących wkładami budowlanymi oraz przejściowo kredytem bankowym,
 - e) wkład budowlany jest elementem spłaty zaangażowanych przez spółdzielnię środków finansowych i poniesionych nakładów związanych z przygotowaniem inwestycji, a w dalszej kolejności kredytów zaciągniętych na podstawową realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego,
 - f) wkład budowlany jest równoważny kosztom realizacji zadania inwestycyjnego przypadającym na lokal, obejmującym ogół poniesionych nakładów od dnia rozpoczęcia inwestycji do dnia przyjęcia do użytkowania inwestycji, uwzględniając naliczone na czas trwania inwestycji odsetki, prowizje od pożyczek, kredytów, przedpłat i zobowiązań służących sfinansowaniu budowy,
 - g) rozliczenie kosztów budowy następuje w terminie 3 miesięcy od dnia oddania budynku do użytkowania (art. 18 ust. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).

§ 4

Fundusze Spółdzielni Mieszkaniowej

Spółdzielnia gospodaruje następującymi funduszami:

1. udziałowym
2. zasobowym
3. wkładów mieszkaniowych
4. wkładów budowlanych
5. aktualizacji aktywów i pasywów
6. zmniejszenia funduszy z tytułu umorzenia zasobów mieszkaniowych
7. remontowym
8. zakładowym funduszem świadczeń socjalnych
9. innymi funduszami celowymi.

§ 5

1. Fundusz udziałowy

1. Fundusz udziałowy powstał z wpłat udziałów członkowskich. Wysokość udziałów poszczególnych członków różniła się w zależności od terminu ich wniesienia i zapisami w Statucie Spółdzielni. Od dnia 9 września 2017 roku nie deklaruje się ani nie wpłaca udziałów określonych w art. 16 ustawy Prawo Spółdzielcze. Członek zobowiązany jest wnieść zadeklarowane do dnia 9 września 2017 roku udziały. Po tym dniu członkostwo powstaje zgodnie z art. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Członek, który dokonał wpłaty udziałów, nie może żądać ich zwrotu przed ustaniem członkostwa.

Wydatkowanie funduszu:

- a) zwrot udziałów po ustaniu członkostwa,
 - b) pokrycie strat bilansowych Spółdzielni.
2. Zwroty udziałów na wniosek byłego członka dokonywane są w kwotach nominalnych w ciągu 3 miesięcy po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego za rok, w którym ustało członkostwo. Jeśli od ustania członkostwa udziały nie zostaną w ciągu trzech lat podjęte przez byłego członka lub osobę uprawnioną, uchwałą Zarządu zostają przeksięgowane na pozostałe przychody operacyjne.

2. Fundusz zasobowy

1. Fundusz zasobowy tworzy się i zwiększa się z tytułu:
 - a) wpłat wpisowego w wysokościach określonych w Statucie Spółdzielni zadeklarowanych przez członków przed dniem 9 września 2017 roku. Wpisowe nie podlega zwrotowi,
 - b) równowartości otrzymanych nieodpłatnie zasobów mieszkaniowych, a także przyjętych do eksploatacji środków trwałych nie mieszkaniowych, wartości niematerialnych i prawnych,
 - c) nadwyżek bilansowych w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,
 - d) wyksięgowania umorzeń w związku z ustanowieniem odrębnej własności oraz sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntów,
 - e) likwidacji środków trwałych przeszacowanych w 1995 r.,
 - f) wartości środków trwałych finansowanych z funduszu zasobów mieszkaniowych,
 - g) innych źródeł.
2. Fundusz zasobowy ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - a) umorzenia środków trwałych niepodlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
 - b) straty bilansowej spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
 - c) przeznaczenia wolnych środków na inne fundusze,

- d) pokrycie innych wydatków według decyzji właściwych organów samorządowych Spółdzielni (Rada Nadzorcza lub Walne Zgromadzenie).
 - e) równowartość środków trwałych finansowanych tym funduszem, przekazanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię,
 - f) spłat do banku nominalnej kwoty umorzenia kredytu w związku z przeniesieniem praw lokatorskich w odrębną własność,
 - g) wartość prawa wieczystego użytkowania gruntu w związku z ustanowieniem odrębnej własności lub sprzedaży,
 - h) równowartość umorzenia prawa wieczystego użytkowania gruntu przejętego na stan środków trwałych w roku 2002 w związku ze zmianą ustawy o rachunkowości,
 - i) pokrycie nakładów inwestycyjnych według decyzji Rady Nadzorczej lub Walnego Zgromadzenia,
3. Środki funduszu zasobowego pochodzące z wpłaty wpisowego i nadwyżki bilansowej służą do finansowania bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni oraz pokrycie straty bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

3. Fundusz wkładów mieszkaniowych

- 1. Tworzy się z tytułu:
 - a) wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków,
 - b) waloryzacji wkładów mieszkaniowych w wyniku preceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych,
 - c) waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokali,
 - d) uzupełnień wkładów mieszkaniowych z tytułu modernizacji budynku,
 - e) spłaty kredytów lokatorskich.
- 2. Pomniejsza się o:
 - a) wypłaty zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokali według wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa,
 - b) przeniesienia wkładu mieszkaniowego w związku z przeniesieniem prawa lokatorskiego na prawo odrębnej własności lokalu
 - c) umorzenie wartości środków sfinansowanych funduszem wkładów mieszkaniowych.

4. Fundusz wkładów budowlanych

- 1. Tworzony jest z tytułu:
 - a) wpłat wkładów budowlanych wniesionych przez członków,
 - b) waloryzacji wkładów budowlanych z tytułu preceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych
 - c) uzupełnień wkładów budowlanych z tytułu modernizacji budynku.
- 2. Pomniejsza się o:
 - a) przeniesienia wkładu budowlanego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa własnościowego na prawo odrębnej własności lokalu,
 - b) umorzenia wartości sfinansowanych funduszem wkładów budowlanych.

5. Fundusz aktualizacji aktywów i pasywów

- 1. Zwiększa się z tytułu:
 - a) aktualizacji wartości początkowej zasobów mieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym, funduszem wkładów mieszkaniowych, funduszem wkładów budowlanych,
 - b) aktualizacji zwiększających wartość początkową środków trwałych nie mieszkaniowych.
 - c) Aktualizacji zmniejszającej umorzenie środków trwałych nie mieszkaniowych.
- 2. Zmniejsza się z tytułu:
 - a) wyników aktualizacji zmniejszającej środków trwałych nie mieszkaniowych,

- b) przeniesienia różnicy wartości netto wynikłej z aktualizacji wyceny w chwili sprzedaży lub likwidacji przeceny urzędowej zmniejszającej wartość środków trwałych nie mieszkaniowych,
- c) przeniesienia salda konta funduszu aktualizacji na dzień następnej aktualizacji,
- d) waloryzacji wkładu mieszkaniowego,
- e) waloryzacji wkładu budowlanego,
- f) przeniesienia różnicy aktualizacji netto środków trwałych nie mieszkaniowych w związku ze sprzedażą i likwidacją,
- g) aktualizacji umorzeń zwiększających środki trwale nie mieszkaniowe,
- h) wyksięgowania z ewidencji środków trwałych lokali na przeniesienie odrębnej własności sfinansowanych funduszem aktualizacji wkładów.

6. Zmniejszenie i zwiększenie funduszy z tytułu umorzeń zasobów mieszkaniowych

- 1. Zwiększa się z tytułu:
 - a) Umorzenia zasobów mieszkaniowych wycofanych z eksploatacji wskutek zużycia, sprzedaży, nieodpłatnego przekazania, przeniesienia na odrębną własność,
 - b) Ujęcia wyniku aktualizacji umorzeń zmniejszających zasoby mieszkaniowe.
- 2. Zmniejsza się z tytułu:
 - a) Odpisu bieżącego zasobów mieszkaniowych,
 - b) Umorzenia zasobów mieszkaniowych przyjętych nieodpłatnie,
 - c) Wyniku aktualizacji umorzeń zwiększających zasoby mieszkaniowe.

7. Fundusz remontowy zasobów

- 1. Tworzy się z tytułu:
 - a) odpisu w ciężar kosztów od m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Wysokość odpisów, wynikająca z potrzeb remontowych, określona jest w zatwierdzonym rocznym planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni,
 - b) odpisów w ciężar kosztów od liczby lokali w budynkach mieszkalnych wyposażonych w urządzenia dźwigowe w wysokości ustalonej w zatwierdzonym rocznym planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni,
 - c) odpisu w ciężar kosztów od m² powierzchni użytkowej garaży. Wysokość odpisów, wynikająca z potrzeb remontowych, określona jest w zatwierdzonym rocznym planie finansowo-gospodarczym Spółdzielni.
 - d) odpisów w ciężar kosztów lokali od m² powierzchni użytkowej lokali użytkowych znajdujących się w budynkach oraz wolnostojących lokali użytkowych na prawach własnościowych i odrębnej własności,
 - e) dodatkowych wpłat użytkowników lokali mieszkalnych w przypadku wniosku i wyrażenia zgody przez co najmniej 75% użytkowników lokali w nieruchomości mieszkaniowej,
 - f) podziału nadwyżki bilansowej na podstawie uchwały podjętej przez Walne Zgromadzenie,
 - g) innych źródeł.
- 2. Fundusz remontowy wykorzystywany jest na:
 - a) remonty zasobów mieszkaniowych,
 - b) remonty mienia Spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania przez osoby posiadające spółdzielcze prawo do lokalu (pieszo-jezdnie, parkingi, place zabaw, hydrofornie itp.),
 - c) naprawy i remonty mienia ogólnego Spółdzielni, budynków i budowli służących celom administracyjnym i zarządkowym
 - d) finansowanie wymiany i zakupu nowych dźwigów osobowych w zasobach mieszkaniowych,
 - e) koszty związane z obsługą funduszu remontowego,

- f) remonty garaży i lokali użytkowych wolnostojących na spółdzielczych prawach własności lub odrębnej własności,
 - g) inne wydatki związane z utrzymaniem zasobów mieszkaniowych według decyzji organów samorządowych Spółdzielni.
3. Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczanie wpływów i wydatków funduszu remontowego zgodnie z art. 4 ust 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
 4. Szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego określa „Regulamin tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Bydgoszczy.

8. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

1. Tworzy się z tytułu:
 - a) odpisu w ciężar kosztów według zasad określonych w ustawie o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych,
 - b) odsetek od środków na rachunku bankowym funduszu,
 - c) odsetek od pożyczek dla pracowników,
 - d) innych wpływów,
2. Pomniejsza się o:
 - a) pomoc dla pracowników znajdujących się w szczególnie trudnych warunkach życiowych i materialnych,
 - b) pożyczek na remonty i modernizacje mieszkania pracownika,
 - c) inne
3. Szczegółowe zasady gospodarki funduszem świadczeń socjalnych określa „Regulamin Zakładowego funduszu Świadczeń Socjalnych w Robotniczej spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Bydgoszczy.

9. Inne fundusze celowe

1. Tworzy się na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.
2. Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni określa w uchwale:
 - a. Przeznaczenie tworzonego funduszu celowego
 - b. Wydatkowanie zgromadzonych środków
3. Stawki opłat na fundusz celowy oraz podstawę jego naliczania określa Zarząd Spółdzielni na podstawie uchwalonego planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni

§ 6

Koszty i przychody Spółdzielni – ustalenie i rozliczenie wyniku finansowego

Wynik finansowy Spółdzielni

1. Wynik finansowy Spółdzielni ustalany jest na podstawie ewidencji księgowej prowadzonej przez Spółdzielnię jako:
 - a) wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości, stosownie do postanowień art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – w przekroju poszczególnych nieruchomości,
 - b) wynik dotyczący rozliczeń mediów,
 - c) wynik z działalności gospodarczej.
2. W ewidencji księgowej wyodrębnia się koszty i przychody, jak niżej:
 - a) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz opłat na ich pokrycie, stosownie do zapisów art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,

- b) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych – zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych,
 - c) koszty i przychody z pozostałej działalności gospodarczej,
 - d) pozostałe przychody i koszty operacyjne,
 - e) przychody i koszty finansowe,
3. Ewidencja księgowa kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe, a także własność wspólną oraz opłat na ich pokrycie, następuje według zasady memoriału, określonej w art. 6 ust. 1 ustawy o rachunkowości.
 4. Spółdzielnia ujmuje wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty związane z tymi przychodami, dotyczące roku obrotowego niezależnie od terminu ich zapłaty.
 5. Dla zapewnienia współmierności przychodów i związanych z nimi kosztów do aktywów lub pasywów danego okresu sprawozdawczego, zaliczane są koszty lub przychody dotyczące przyszłych okresów oraz przypadające na ten okres sprawozdawczy koszty, które jeszcze nie zostały poniesione.

Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości

1. Wynik na eksploatacji i utrzymaniu nieruchomości stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości, a przychodami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która to różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym – stosownie do art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości, obejmują:
 - a) koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości i jej części wspólnych,
 - b) koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży,
 - c) koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni (lokale w najmie, lokale bez tytułu prawnego, dzierżawa gruntu i inne),
 - d) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej.
3. Koszty wynikające z odpisu na fundusz remontowy Spółdzielni zalicza do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
4. Wynik z tej działalności Spółdzielnia ustala i rozlicza zgodnie z treścią art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Działalność ta w części dotyczącej zasobu mieszkaniowego (w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych) jest zwolniona od podatku dochodowego od osób prawnych.
5. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej – uzyskuje się z części wspólnej, którą stanowią grunty oraz urządzenia służące do wspólnego użytkowania przez wszystkie zamieszkałe osoby w danej nieruchomości, są to w szczególności:
 - a) dochody z wynajmowania powierzchni na prowadzenie działalności gospodarczej lub z tytułu umieszczenia reklam, szyldów (ściany budynków, dachy, grunt),
 - b) najem dodatkowych pomieszczeń nie przynależnych do mieszkania np. suszarni, piwnic itp.,
 - c) dzierżawy gruntu w obrębie wydzielonej nieruchomości pod działalność usługową,
 - d) inne pożytki dotyczące nieruchomości wspólnej.

6. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Ewidencja księgową tych pożytków prowadzona jest w odrębnie dla każdej nieruchomości, jak również rozliczana jest bezpośrednio z wynikiem na gospodarce zasobami mieszkaniowymi – danej nieruchomości, której dotyczą.
7. Szczegółowe zasady gospodarki zasobami mieszkaniowymi określa „Regulamin rozliczania kosztów oraz ustalania opłat za używanie lokali w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Bydgoszczy.
8. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi (wg art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) tzn., że wyniki uzyskane jako nadwyżki lub niedobory kosztów eksploatacji i utrzymania każdej nieruchomości nad przychodami z opłat stanowią rozliczenie międzyokresowe, czynne i bierne, a na pozostałej działalności spółdzielni powstaje zysk lub strata bilansowa. Wynik ten po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowi zysk, który podlega podziałowi lub straty, która podlega pokryciu zgodnie z zaleceniami KSR Spółdzielnia wyłącza w rachunku zysków i strat niedobory lub nadwyżki z eksploatacji i utrzymania nieruchomości z wyniku finansowego roku obrotowego według wariantu II – czyli jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki lub niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym na rozliczeniach międzyokresowych kosztów i przychodów.

Wynik z gospodarki mediami

1. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu:
 - a) zużycia energii cieplnej (c.o. i c.w.),
 - b) zaopatrzenia w wodę,
 - c) odprowadzania ścieków,
 - d) zużycia gazu
 - e) energii elektrycznej
2. Wynik na poszczególnych mediach podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali – odbiorcami mediów, na koniec okresu rozliczeniowego.
3. Różnice powstałe pomiędzy pobranymi zaliczkami, a rzeczywistymi kosztami zużycia mediów podlegają zwrotowi lub dopłacie, w zależności od tego, czy wykazują nadwyżkę opłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami (zwrot), czy nadwyżkę kosztów nad opłatami zaliczkowymi (dopłata).
4. Szczegółowe zasady rozliczeń poszczególnych mediów zawierają odrębne regulaminy.

Wynik z pozostałej działalności gospodarczej

1. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej jest różnicą pomiędzy przychodami i kosztami tej działalności.
2. W grupie przychodów z pozostałej działalności gospodarczej należy rozróżnić:
 - a) przychody z mienia ogólnego Spółdzielni, które dotyczą:
 - najmu lokali użytkowych
 - dzierżawy gruntu
 - opłat za reklamy, szyldy umieszczone na mieniu ogólnym
 - opłat za umieszczenie pojemników, wynajmowanie wiaty rowerowej, inne
 - b) pozostałe przychody z tytułu:
 - usług zarządzania i administrowania na zlecenie obcych właścicieli,
 - sprzedaży usług remontowych, konserwacyjnych, itp.,
 - sprzedaży materiałów,
 - świadczonych usług na rzecz członków, właścicieli i najemców,

6. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnych służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem danej nieruchomości, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej. Ewidencja księgową tych pożytków prowadzona jest w odrębnie dla każdej nieruchomości, jak również rozliczana jest bezpośrednio z wynikiem na gospodarce zasobami mieszkaniowymi – danej nieruchomości, której dotyczą.
7. Szczegółowe zasady gospodarki zasobami mieszkaniowymi określa „Regulamin rozliczania kosztów oraz ustalania opłat za używanie lokali w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Bydgoszczy.
8. Spółdzielnia prowadzi działalność bezwynikową w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi (wg art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych) tzn., że wyniki uzyskane jako nadwyżki lub niedobory kosztów eksploatacji i utrzymania każdej nieruchomości nad przychodami z opłat stanowią rozliczenie międzyokresowe, czynne i bierne, a na pozostałej działalności spółdzielni powstaje zysk lub strata bilansowa. Wynik ten po pomniejszeniu o podatek dochodowy stanowi zysk, który podlega podziałowi lub straty, która podlega pokryciu zgodnie z zaleceniami KSR Spółdzielnia wyłącza w rachunku zysków i strat niedobory lub nadwyżki z eksploatacji i utrzymania nieruchomości z wyniku finansowego roku obrotowego według wariantu II – czyli jedynie za rok obrotowy, a rozliczenie nadwyżki lub niedoboru za rok ubiegły dokonywane jest w rachunku ciągnionym na rozliczeniach międzyokresowych kosztów i przychodów.

Wynik z gospodarki mediami

1. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu:
 - a) zużycia energii cieplnej (c.o. i c.w.),
 - b) zaopatrzenia w wodę,
 - c) odprowadzania ścieków,
 - d) zużycia gazu
 - e) energii elektrycznej
2. Wynik na poszczególnych mediach podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali – odbiorcami mediów, na koniec okresu rozliczeniowego.
3. Różnice powstałe pomiędzy pobranymi zaliczkami, a rzeczywistymi kosztami zużycia mediów podlegają zwrotowi lub dopłacie, w zależności od tego, czy wykazują nadwyżkę opłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami (zwrot), czy nadwyżkę kosztów nad opłatami zaliczkowymi (dopłata).
4. Szczegółowe zasady rozliczeń poszczególnych mediów zawierają odrębne regulaminy.

Wynik z pozostałej działalności gospodarczej

1. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej jest różnicą pomiędzy przychodami i kosztami tej działalności.
2. W grupie przychodów z pozostałej działalności gospodarczej należy rozróżnić:
 - a) przychody z mienia ogólnego Spółdzielni, które dotyczą:
 - najmu lokali użytkowych
 - dzierżawy gruntu
 - opłat za reklamy, szyldy umieszczone na mieniu ogólnym
 - opłat za umieszczenie pojemników, wynajmowanie wiaty rowerowej, inne
 - b) pozostałe przychody z tytułu:
 - usług zarządzania i administrowania na zlecenie obcych właścicieli,
 - sprzedaży usług remontowych, konserwacyjnych, itp.,
 - sprzedaży materiałów,
 - świadczonych usług na rzecz członków, właścicieli i najemców,

- inne.

3. Otrzymane przychody z pozostałej działalności pomniejszone o poniesione koszty, są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającego opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych (w części nie związanej z gospodarką zasobem mieszkaniowym w rozumieniu ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych).
4. Na wynik z pozostałej działalności gospodarczej składają się również:
 - a) wynik z pozostałej działalności operacyjnej
 - b) wynik z operacji finansowych.
5. Wynik z pozostałej działalności operacyjnej:
 - a) pozostałe koszty i przychody operacyjne, stosownie do przepisów art. 3 ust. 1 pkt. 32 ustawy o rachunkowości, traktowane są jako koszty i przychody pośrednio związane z działalnością operacyjną Spółdzielni, a w szczególności związane:
 - 1) ze zbyciem środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych, a także z utrzymaniem i zbyciem nieruchomości, zaliczanych do inwestycji,
 - 2) z odpisem należności i zobowiązań przedawnionych, umorzonych i nieściągalnych z wyjątkiem należności i zobowiązań o charakterze publicznoprawnym nieobciążających kosztów,
 - 3) z utworzeniem i rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi,
 - 4) z odszkodowaniami, karami, grzywnami,
 - 5) przekazaniem lub nieodpłatnym otrzymaniem, w tym w drodze darowizny aktywów, w tym także środków pieniężnych na inne cele niż dopłaty do cen sprzedaży, nabycie lub wytworzenie środków trwałych, środków trwałych w budowie, względnie wartości niematerialnych i prawnych,
 - 6) z zyskami i stratami nadzwyczajnymi.
 - b) do pozostałych kosztów operacyjnych Spółdzielni zalicza się między innymi:
 - 1) koszty sądowe,
 - 2) odszkodowania, wypłacone i kary – w oparciu o wyroki sądowe,
 - 3) zaniechane inwestycje,
 - 4) aktualizacje należności,
 - 5) nie umorzoną część środków trwałych przy sprzedaży, likwidacji itp.,
 - 6) darowizny – nieodpłatne usługi, nieodpłatnie przekazane środki trwałe, materiały, podarowane środki pieniężne itp.,
 - 7) straty z tytułu kradzieży,
 - 8) straty nadzwyczajne,
 - c) do pozostałych przychodów operacyjnych Spółdzielni zalicza się między innymi:
 - 1) zwrot kosztów sądowych,
 - 2) odszkodowania otrzymane,
 - 3) sprzedaż środków trwałych,
 - 4) otrzymane darowizny,
 - 5) zyski nadzwyczajne,
 - 6) inne przychody osiągnęte sporadycznie,
 - d) wynik z pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni.
6. Wynik z operacji finansowych:
 - a) wynik z operacji finansowych stanowi różnicę między przychodami a kosztami finansowymi stosownie do zapisów art. 42 ust. 3 ustawy o rachunkowości,
 - b) w wyniku finansowym wykazuje się wszystkie odsetki i prowizje zrealizowane na dzień bilansowy, w tym także odsetki od lokat pieniężnych na rachunkach bankowych, za wyjątkiem odsetek od środków Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych, które zwiększają ten fundusz. Wykazuje się również odsetki otrzymane z tytułu zwłoki w zapłacie należności Spółdzielni, za wyjątkiem tych, które wynikają z należności z tytułu środków trwałych w budowie – za czas budowy.
 - c) przychody finansowe w Spółdzielni stanowią w szczególności:

11

- 1) odsetki za nieterminowe wpłaty należności,
- 2) odsetki bankowe dotyczące oprocentowania rachunku bankowego,
- 3) odsetki bankowe dotyczące oprocentowania lokat terminowych,
- 4) inne wynikające z art. 42 ust. 3 ustawy o rachunkowości,
- d) koszty finansowe w Spółdzielni stanowią w szczególności:
 - 1) odsetki za nieterminowe zapłaty dostawcom,
 - 2) odsetki budżetowe,
 - 3) odsetki bankowe – od kredytów,
 - 4) inne wynikające z art. 42 ust. 3 ustawy o rachunkowości,
- e) wynik z operacji finansowych stanowi element składowy wyniku finansowego Spółdzielni.

Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego

1. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe.
2. Wynik finansowy z pozostałej działalności gospodarczej może być wielkością dodatnią (zysk) lub ujemną (strata). Po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne zmniejszenia wynikające z odrębnych przepisów ustawowych stanowi nadwyżkę bilansową lub stratę bilansową.
3. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia. Zasila między innymi gospodarkę zasobami mieszkaniowymi i fundusze Spółdzielni.
4. Stratę bilansową Spółdzielni, na podstawie art. 90 ustawy – Prawo Spółdzielcze, pokrywa się z funduszy w następującej kolejności:
 - 1) fundusz zasobowy,
 - 2) fundusz udziałowy,
 - 3) fundusze własne Spółdzielni.
5. W sprawie obciążenia stratą poszczególnych funduszy każdorazowo decyduje Walne Zgromadzenie.

§ 7

Rachunkowość Spółdzielni

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość według zasad określonych w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz.U. z 2023r. poz. 120 ze zm.).
2. Ewidencja księgową jest prowadzona według Zakładowego Planu Kont.
3. Dokument wewnętrzny Zasady Polityki Rachunkowości szczegółowo określa zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych, metody wyceny aktywów i pasywów, sposób ustalania wyniku finansowego oraz system ochrony danych księgowych w Spółdzielni.

§ 8

Postanowienia końcowe

Niniejszy Regulamin został Uchwalony przez Radę Nadzorczą Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Bydgoszczy w dniu 26.03.2024..... Uchwałą Rady Nadzorczej Nr/.. i wchodzi w życie z dniem uchwalenia. Jednocześnie traci moc Regulamin tworzenia i gospodarowania funduszami oraz zasad gospodarki finansowej w Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Bydgoszczy uchwalony Uchwałą Rady Nadzorczej Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” w Bydgoszczy Nr 36/2007 z dnia 11.09.2007 r.

SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

Bożena Struzik

PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ
Ewelina Baran
Ewelina Baran

RADCA PRAWNY
Teresa Rosińska
Teresa Rosińska