



**Spółdzielnia Budownictwa Mieszkaniowego „URSYNÓW”**  
02-777 Warszawa Al. Komisji Edukacji Narodowej 98

---

# **REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ**

## **W SBM „URSYNÓW”**

*Załącznik do uchwały  
Rady Nadzorczej SBM „Ursynów”  
nr 23/2017 z dnia 16.05.2017 r.*

**Do użytku wewnętrznego**

JAROSŁAW MAKUCH  
  
Rada Prawny  
nr WA 4107

**WARSZAWA – maj 2017 r.**

<b>SPIS TREŚCI</b>	<b>str.</b>
<b>1. POSTANOWIENIA OGÓLNE</b>	<b>3</b>
1.1. Podstawy prawne	3
1.2. Zasady prowadzenia działalności gospodarczej spółdzielni	3
<b>2. USTALENIE I ROZLICZENIE WYNIKU FINANSOWEGO</b>	<b>3</b>
2.1. Podstawy prawne	3
2.2. Wynik finansowy spółdzielni	4
2.2.1. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – <i>wynik zwolniony z opodatkowania na podstawie art.17 ust.1 pkt.44 uopdop.</i>	5
2.2.2. Wynik z gospodarki mediami	6
2.2.3. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej – <i>wynik nie objęty zwolnieniem z opodatkowania na podstawie art.17ust.1 pkt.44 uopdop.</i>	6
2.2.4. Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego	7
<b>3. FINANSOWANIE DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI</b>	<b>8</b>
3.1. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni lub mienie jej członków	8
3.2. Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tych nieruchomości	9
3.3. Wynajem nieruchomości na własny rachunek	9
3.4. Działalność inwestycyjna	9
3.5. Fundusze spółdzielni	9
3.5.1 Funduszami własnymi tworzonymi w spółdzielni są:	9
➤ Fundusz udziałowy	10
➤ Fundusz wkładów mieszkaniowych	10
➤ Fundusz wkładów budowlanych	10
➤ Fundusz zasobowy	10
➤ Fundusz zasobów mieszkaniowych	10
3.5.2 Funduszami celowymi tworzonymi w spółdzielni są:	11
➤ Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych	11
➤ Fundusz społeczno-wychowawczy	11
➤ Fundusz świadczeń socjalnych -	11
➤ Inne fundusze celowe zgodnie ze statutem.	11
<b>4. KOSZTY EKSPLOATACJI I UTRZYMANIA NIERUCHOMOŚCI – ZASADY ROZLICZANIA I USTALANIE OPŁAT OBOWIĄZUJĄCYCH CZŁONKÓW SPÓŁDZIELNI, WŁAŚCICIELI I NAJEMCÓW LOKALI</b>	<b>11</b>
<b>5. TWORZENIE I WYKORZYSTANIE FUNDUSZU REMONTOWEGO</b>	<b>11</b>
<b>6. FINANSOWANIE INNYCH RODZAJÓW DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI</b>	<b>12</b>
<b>7. PRZEPISY KOŃCOWE</b>	<b>12</b>

# 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 2003r. Nr 188 poz. 1848 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych /skrót w treści: **usm**/ (Dz.U. z 2003r. Nr 119 poz. 1116 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 Nr 80 poz. 903 oraz z 2004r Nr 141 poz. 1492)
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. Nr 72 poz. 747 z 2002r z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 prawo energetyczne (Dz.U. Nr 54 poz. 348 z 1998r z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992 o podatku dochodowym od osób prawnych **/uopdop/** (Dz.U. Nr 54 poz. 654 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 29 września 1994 o rachunkowości **/uor/** (Dz.U. z 2002r Nr 76 poz. 694 z późn. zm.)
- Statut SBM „Ursynów”

## 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)
2. Przedmiot działalności spółdzielni i realizacja celów jest określona w § 4 statutu.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planu finansowo-gospodarczego uchwalonego przez Radę Nadzorczą.
4. Na podstawie planu finansowo-gospodarczego oraz art.6 ust.3 usm. Rada Nadzorcza uchwała odpisy na fundusz remontowy.
5. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość 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.

Szczegółowe zasady ewidencji księgowej i rozliczania kosztów jakie obowiązują spółdzielnie mieszkaniowe określa polityka rachunkowości oraz zakładowy plan kont zatwierdzony przez zarząd spółdzielni.

# 2. Ustalenie i rozliczenie wyniku finansowego

## 2.1. 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 uosm 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 uosm mówiącego tym , że pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej spółdzielnia 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 uosm 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 uopdop., 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 w ustawie o rachunkowości.
- Art.7 ust.1, 2, 3 uor. zgodnie z którym w wyniku finansowym, bez względu na jego wysokość należy uwzględnić wyłącznie niewątpliwe pozostałe przychody operacyjne i zyski nadzwyczajne oraz wszystkie poniesione pozostałe koszty operacyjne i straty nadzwyczajne.
- 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.42 ust.3 uor.) – jako różnicę między przychodami finansowymi a kosztami finansowymi – z wyjątkiem odsetek, prowizji, dodatków 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,
  - wynik operacji nadzwyczajnych (określonych w art.3 ust.1 pkt.33 uor.),
  - obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego.

## **2.2. Wynik finansowy spółdzielni**

1. Aby ustalić wynik finansowy, spółdzielnia na podstawie prowadzonej ewidencji dokonanych przez nią operacji 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 uopdop.
  - wynik gospodarki mediami,
  - 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)
2. W księgach rachunkowych wyodrębnia się ewidencję dokonywanych przez spółdzielnię operacji w zakresie kosztów i przychodów z wyszczególnieniem:
  - kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz opłat na ich pokrycie, rozliczane zgodnie z zapisem art.6 ust.1 usm.
  - pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej (art.5 ust.1 usm),



- kosztów i przychodów pozostałej działalności gospodarczej,
  - pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych,
  - kosztów i przychodów finansowych,
  - strat i zysków nadzwyczajnych.
3. Ewidencja księgowa kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe a także własność wspólną, oraz opłat na ich pokrycie, następuje według zasad memoriału określonej w art.6 uor.
  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.

### **2.2.1. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – wynik zwolniony z opodatkowania na podstawie art.17 ust.1 pkt.44 uopdop.**

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 art4 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. Koszt wynikający z odpisu na fundusz remontowy, spółdzielnia zalicza do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
3. 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 uopdop.
4. Koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obejmują:
  - koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali, w stosunku do których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali,
  - koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali właścicieli (wyodrębniona własność),
  - koszty i przychody lokali mieszkalnych zajmowanych na podstawie umowy najmu (przychody do wysokości kosztów),
  - koszty i przychody lokali zajmowanych bez tytułu prawnego (przychody do wysokości kosztów),
  - koszty i przychody lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych, stanowiących własność Spółdzielni.
5. Wynik, jaki uzyskuje spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku obrotowym, 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 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, w wielkości wynikającej z zapisów konta „rozliczenia międzyokresowe ujemnego wyniku nieruchomości”  
lub
- nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w pasywach bilansu jako przychody zwiększające przychody roku następnego w wielkości wynikającej z konta „rozliczenia międzyokresowe przychodów”

### **2.2.2. Wynik z gospodarki mediami**

1. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu: energii cieplnej (c.o. i c.w.), zużycia wody, energii elektrycznej.
2. Wynik na mediach podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali mieszkalnych - odbiorcami mediów, na koniec roku obrotowego i wynosi „0”.
3. Różnice powstałe pomiędzy pobranymi zaliczkami a rzeczywistymi kosztami zużycia 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. Niniejsze zasady ustalania i rozliczania wyniku finansowego dotyczą także lokali użytkowych, które posiadają spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub odrębną własność.

### **2.2.3. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej – wynik nie objęty zwolnieniem z opodatkowania na podstawie art.17 ust.1 pkt.44 uopodop.**

1. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej jest różnicą pomiędzy przychodami i kosztami z tej działalności.
2. W grupie przychodów z pozostałej działalności gospodarczej rozróżniamy:
  - 1) Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej;
    - a) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej, uzyskuje się z części wspólnej, którą stanowią grunty oraz części i urządzenia służące do wspólnego użytku wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, są to w szczególności:
      - dochody z wynajmowania powierzchni na reklamy (ściany budynków, dachy, ogrodzenia, itp.),
      - najem piwnic dodatkowych nie przynależnych do mieszkania, suszarni, wózkowni, itp,
      - najem miejsc na dachach na anteny telefonii komórkowej, satelitarnej itp.,
      - dzierżawa gruntu pod działalność usługową lub garaże (dotyczy gruntu w obrębie wydzielonej nieruchomości),
      - inne dotyczące części wspólnej nieruchomości.
    - b) uwzględniając treść art.5 ust.1 usm. według, którego 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, należy prowadzić odrębnie





dla każdej nieruchomości ewidencję pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej.

2) Przychody z mienia spółdzielni z tytułu:

- najmu lokali użytkowych, dzierżawy gruntów nie objętych spółdzielczymi prawami majątkowymi,
- udostępnieniu ścian budynków i ogrodzeń oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących mienie spółdzielni),
- inne (dotyczące mienia spółdzielni).

3. Rozliczenie kosztów ogólnych spółdzielni następuje w oparciu o art.15 ust.2 i 2a uopdop:

- ust.2 Jeżeli podatnik ponosi koszty uzyskania przychodów ze źródeł, których dochód podlega opodatkowaniu, oraz koszty związane z przychodami z innych źródeł, a nie jest możliwe ustalenie kosztów uzyskania przychodów przypadających na poszczególne źródła, koszty te ustala się w takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów.
- ust.2a Zasadę, której mowa w ust.2 stosuje się również w przypadku, gdy podatnik ponosi koszty uzyskania przychodów ze źródeł, z których część dochodów nie podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym albo jest zwolniona z tego opodatkowania; w takim przypadku przepis art.7 ust.3 pkt. 3 stosuje się odpowiednio.

Spółdzielnia dokonuje podziału kosztów ogólnych na poszczególne działalności w oparciu o strukturę przychodów. Jeżeli do struktury przychodów spółdzielnia uwzględnia przychody z mediów to nie podwyższa opłat za poszczególne media (woda, energia cieplna) lecz wartość kosztów ogólnych przypadających na media dolicza do eksploatacji podstawowej.

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

5. Rozróżnienie w grupie przychodów z pozostałej działalności gospodarczej ma znaczenie w podziale wyniku finansowego. Sumę pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej, wykazuje się w sprawozdaniu rocznym jako część składową wyniku spółdzielni i po pomniejszeniu o podatek dochodowy od osób prawnych oraz zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie, przeznaczają się na pokrycie ujemnego wyniku nieruchomości, zwiększenie przychodów poszczególnych nieruchomości lub zasilenie funduszu remontowego danej nieruchomości. Na wynik z pozostałej działalności gospodarczej składają się również wynik z działalności operacyjnej oraz wynik z operacji finansowych.

6. Wynik z działalności operacyjnej – *wynik nie podlegający zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art.17 ust. 1 pkt. 44 uopdop.*

- 1) W oparciu o treść art.3 ust.1 pkt.32 uor. pozostałe koszty i przychody operacyjne rozumie się jako koszty i przychody pośrednio związane z działalnością operacyjną spółdzielni.

#### **2.2.4. Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego**

1. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe spółdzielni oraz dokonuje podziału wyniku finansowego.



- Wyniki uzyskane na pożytkach poszczególnych nieruchomości, po ich opodatkowaniu, zasilą przychody lub koszty następnego roku danej nieruchomości w części dotyczącej właścicieli lokali.
  - Na podstawie zapisu w art.4 ust.1 usm. osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, nie korzystają z uzyskanych pożytków (art.5 usm).
  - Z pożytków (art.5 ust.1 usm) korzystają właściciele członkowie i właściciele niebędący członkami oraz spółdzielnia, która jest współwłaścicielem nieruchomości.
  - Jeżeli w nieruchomości nie nastąpiło wyodrębnienie ani jednego lokalu na własność, to jedynym właścicielem jest spółdzielnia.
2. Wynik z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej po opodatkowaniu, Walne Zgromadzenie dzieli według polityki spółdzielni.
- Wynik ten dotyczy tylko członków spółdzielni i może być podzielony zgodnie z art.5 ust.2 usm (zasilenie funduszu remontowego), jako kosztu eksploatacji i utrzymania nieruchomości, na prowadzenie działalności społecznej oświatowej i kulturalnej) oraz z zapisami w statucie.

### **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, a także tych nieruchomości, w których właścicielami lokali są członkowie spółdzielni.
2. Swoje zadanie 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, dźwigi, 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<sup>1</sup>, 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), a także lokali oraz miejsc postojowych stanowiących własność Spółdzielni.
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 uopdop.) i nie jest elementem składowym wyniku finansowego spółdzielni.



### **3.2. 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 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.

### **3.3. 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,
  - najmu wolnych pomieszczeń w budynkach,
  - 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.
3. Uzyskany wynik jest elementem wyniku finansowego spółdzielni.

### **3.4. Działalność inwestycyjna**

1. Działalność inwestycyjna spółdzielni finansowana jest w oparciu o art.18 usm. w części dotyczącej budowy lokali mieszkalnych, poprzez wniesienie wkładów budowlanych lub uzupełniona zaciągniętym na ten cel kredytem.
2. Budowa lokali użytkowych finansowana zgodnie z uchwałą walnego zgromadzenia – kredytem bankowym lub funduszem zasobowym (wolne środki).

### **3.5. Fundusze spółdzielni**

#### **3.5.1 Funduszami własnymi tworzonymi w spółdzielni są:**

- fundusz udziałowy,
- fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych.

Fundusze własne spółdzielni stanowią własność członków spółdzielni i osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali (podlegają zwrotowi członkom przy wystąpieniu ze spółdzielni wg obowiązujących przepisów usm.).

Zapasowymi funduszami spółdzielni są:

- fundusz zasobowy,
- fundusz zasobów mieszkaniowych.

➤ **Fundusz udziałowy**

Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków spółdzielni. Zasady tworzenia i wykorzystania funduszu udziałowego określa statut spółdzielni.

➤ **Fundusz wkładów mieszkaniowych**

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych finansuje część kosztów budowy lokalu zgodnie z art.10 ust.1, 2 usm.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych spółdzielnia tworzy:
  - z wpłat wkładów mieszkaniowych przez członków spółdzielni,
  - z należnych lecz nie wniesionych przez członków spółdzielni wkładów mieszkaniowych z tyt. spłaty kredytu zaciągniętego na budowę lokalu, zgodnie z art.36 ust.1, 2 uor.

➤ **Fundusz wkładów budowlanych**

1. Fundusz wkładów budowlanych finansuje w całości koszty budowy lokalu zgodnie z art.18 ust.1, 2 usm.
2. Fundusz wkładów budowlanych spółdzielnia tworzy:
  - z wpłat wkładów budowlanych przez członków spółdzielni,
  - z należnych lecz nie wniesionych przez członków spółdzielni wkładów budowlanych z tyt. spłaty kredytu zaciągniętego na budowę lokalu, zgodnie z art.36 ust.1, 2 uor.

➤ **Fundusz zasobowy**

1. Fundusz zasobowy tworzy się z następujących tytułów:
  - wpisowe – wnoszone przez członków w wysokości określonej w statucie; ujawnienie prawa wieczystego użytkowania gruntów,
  - aktualizacji wyceny środków trwałych służących do całokształtu działalności spółdzielni,
  - nadwyżki bilansowej /na podstawie uchwały walnego zgromadzenia po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego/
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.

➤ **Fundusz zasobów mieszkaniowych**

Fundusz zasobów mieszkaniowych finansuje budynki mieszkalne wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, wybudowane z udziałem środków publicznych, w stosunku do których ma zastosowanie zapis art.10 ust.2 usm.

### **3.5.2 Funduszami celowymi tworzonymi w spółdzielni są:**

- **Fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych**
- **Fundusz społeczno-wychowawczy**  
Działalność społeczno-wychowawcza finansowana jest zgodnie z regulaminem tworzenia i dysponowania funduszem społeczno-wychowawczym uchwalonym przez Radę Nadzorczą
- **Fundusz świadczeń socjalnych**  
Działalność socjalna finansowana jest zgodnie z regulaminem tworzenia i dysponowania funduszem ZFŚS uchwalonym przez Zarząd.
- **Inne fundusze celowe zgodnie ze statutem.**

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

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalanie opłat z tego tytułu określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Ewidencję i rozliczenie kosztów eksploatacji oraz opłat na ich pokrycie, spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości bez względu na to, czy dokonano wyodrębnienia lokalu, czy wyodrębnienie w danej nieruchomości nie wystąpiło.
3. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z zapisem art.6ust.3 usm. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
4. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości, w myśl art.6 ust.1 uor – według zasady memoriału.
5. 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.

## **5. Tworzenie i wykorzystanie funduszu remontowego**

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), a także samą Spółdzielnię – w odniesieniu do lokali i miejsc postojowych stanowiących jej własność, a co do których nie ustanowiono spółdzielczych praw dla innych osób.



2. 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.
3. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów remontów, do których zobowiązana jest spółdzielnia w celu utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym.
4. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości, w myśl art. 6 ust1 ustawy o rachunkowości- według zasady memoriału.
5. Wysokość odpisu na fundusz remontowy uchwała Rada Nadzorcza w oparciu o roczny rzeczowy plan remontu.
6. Szczegółowe zasady tworzenia, wykorzystywania i ewidencjonowania funduszu remontowego reguluje Regulamin Funduszu Remontowego uchwalany przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

## 6. Finansowanie innych rodzajów działalności Spółdzielni

Zasady finansowania innych rodzajów działalności Spółdzielni określa Rada Nadzorcza lub Zarząd zgodnie z postanowieniami Statutu.

## 7. Przepisy końcowe

1. Regulamin niniejszy wchodzi w życie z dniem uchwalenia, z mocą obowiązującą od dnia 01.01.2010 r.
2. Zmiana niniejszego Regulaminu może nastąpić na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ SBM "URSYNÓW"  
  
Barbara Tyburska - Tokarska

PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ SBM "URSYNÓW"  
  
Aleksander Tyński

JAROSŁAW MAKUCH  
  
Rada Prawny  
nr WA 4107