

## **Regulamin**

### **zasad gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej**

### **Lokatorsko – Własnościowej w Opolu Lubelskim**

#### **1 Postanowienia ogólne**

##### **1.1. Podstawy prawne**

Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy prawa:

- 1) Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U.2013.1443)
- 2) Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych /skrót w treści: usm/ (t.j.Dz.U.2013.122.);
- 3) Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2000 Nr 80 poz. 903 oraz z 2004r Nr 141 poz. 1492);
- 4) Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (t.j. Dz.U.2006.123.858);
- 5) Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. prawo energetyczne (t.j. Dz.U.2012.1059);
- 6) Ustawa z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych /uopdop/ (Dz.U.2011.Nr 74, poz.397 t.j.);
- 7) Ustawa z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości /uor/ (.Dz.U.2009.Nr 152, poz. 1223 t.j. z późn. zm.).

##### **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).  
Działalność spółdzielni jest finansowana:
  - 1) przychodami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji – zarządzanie nieruchomościami (GZM) stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków oraz nie będących członkami właścicieli lokali a także osób posiadających spółdzielcze własnościowe prawo do lokali,
  - 2) wynikiem finansowym osiągniętym z pozostałej działalności gospodarczej w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia Członków,
  - 3) funduszami tworzonymi w Spółdzielni,
  - 4) przychodami ze świadczonych usług,
  - 5) innymi środkami finansowymi.
- 2 Zakres działalności spółdzielni obejmuje:
  - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,
  - 2) budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 3) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tych nieruchomości,
  - 4) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
  - 5) inną działalność określona w statucie spółdzielni.



- 3 Spółdzielnia prowadzi zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków na podstawie planów finansowo-gospodarczych uchwalonych przez Radę Nadzorczą. Roczny plan finansowo-gospodarczy spółdzielni stanowi jednocześnie kalkulację wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji zgodnie z art.4 usm.  
Na podstawie planu finansowo-gospodarczego oraz art. 6 ust. 3 usm. Rada Nadzorcza uchwała odpisy na fundusz remontowy:
- 1) odpis na remonty budynków i lokali mieszkalnych spółdzielczych;
  - 2) odpis na remonty mienia spółdzielni.
- Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
- 4 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.
- 5 Odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych od środków trwałych dokonuje się drogą systematycznego, planowego rozłożenia jego wartości początkowej na ustalony okres amortyzacji. Rozpoczęcie amortyzacji następuje nie wcześniej niż po przyjęciu środka trwałego do użytkowania, a jej zakończenie – nie później niż z chwilą zrównania wartości odpisów amortyzacyjnych lub umorzeniowych z wartością początkową środka trwałego (art. 32 uor), z uwzględnieniem art.16c uopodp, który wyłącza z amortyzacji grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntów, budynki, lokale, budowle i urządzenia zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych.
- 6 Wartość środków trwałych finansowanych bezpośrednio z funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych nie zwiększa funduszu zasobowego; umorzenie wartości tych środków trwałych obciąża odpowiednio fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych (art.6ust.2 usm.).

## 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:

- 1) 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,
- 2) 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.
- 3) 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,



- 4) 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,
- 5) Art. 87 ustawy – Prawo spółdzielcze, zgodnie z którym spółdzielnie prowadzą rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami, z które to przepisy uważa się odpowiednie postanowienia ustawy o rachunkowości;
- 6) 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,
- 7) Art. 42 ust.1 uor., w myśl którego na wynik finansowy netto spółdzielni mieszkaniowej składają się:
  - a) wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych,
  - b) wynik operacji finansowych, który ustala się (art.42 ust.3 uor.) – jako różnicę między przychodami finansowymi a kosztami finansowymi – z wyjątkiem odsetek, prowizji, dodatnich i ujemnych różnic kursowych, o których mowa w art.28 ust.4 i ust.8 pkt.2 uor., czyli tych, które zwiększają koszt wytworzenia produktów i środków trwałych,
  - c) wynik operacji nadzwyczajnych (określonych w art.3 ust.1 pkt.33 uor.),
  - d) 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:
  - 1) wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w oparciu o zapis art.6 ust.1 usm i art.17 ust.1 pkt.44 uopdop;
  - 2) wynik gospodarki mediami (energia cieplna, woda i kanalizacja);
  - 3) 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 należy wyodrębnić ewidencję dokonywanych przez spółdzielnię operacji w zakresie kosztów i przychodów z wyszczególnieniem:
  - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz opłat na ich pokrycie, rozliczane zgodnie z zapisem art.6 ust.1 usm,
  - 2) pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej (art.5 ust.1 usm),
  - 3) kosztów i przychodów pozostałej działalności gospodarczej,
  - 4) pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych,
  - 5) kosztów i przychodów finansowych,
  - 6) 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 zasady 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.

### **2.2.2 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 art. 4 ust. 1-2 i 4 usm. która to różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym (wg art. 6 ust.1 usm.).
- 2 Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ewidencjonowane są odrębnie dla każdej nieruchomości, ich rozliczenie następuje w obrębie osiedli.
- 3 Koszt wynikający z odpisu na fundusz remontowy, spółdzielnia zalicza do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
- 4 Wynik z tej działalności spółdzielnia ustala i rozlicza zgodnie z treścią art.6 ust.1 usm, jako działalność zwolnioną od podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art.17 ust.1 pkt 44 uopdop.
- 5 Koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obejmują:
  - 1) koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali, w stosunku do których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali;
  - 2) koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali właścicieli (wyodrębniona własność),
  - 3) koszty i przychody lokali mieszkalnych zajmowanych na podstawie umowy najmu (przychody do wysokości kosztów);
  - 4) koszty i przychody lokali zajmowanych bez tytułu prawnego (przychody do wysokości kosztów).
- 6 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:
  - 1) nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, w aktywach bilansu, jako koszty zwiększające koszty roku następnego.  
lub
  - 2) nadwyżkę przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w pasywach bilansu jako przychody zwiększające przychody roku następnego.Kwoty rozliczenia międzyokresowego kosztów lub przychodów poszczególnych nieruchomości należy uwzględnić w planie gospodarczym spółdzielni na następny rok w celu określenia wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji.

### **2.2.3 Wynik z gospodarki mediami**

- 1 Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu zużycia:
  - 1) energii cieplnej,
  - 2) zużycie wody.
- 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 energii cieplnej i wody podlegają zwrotowi lub dopłacie, w zależności od tego czy wykazują nadwyżkę opłat zaliczkowych nad poniesionymi kosztami (zwrot), czy nadwyżkę kosztów nad opłatami zaliczkowymi (dopłata).



- 4 Niniejsze zasady ustalania i rozliczania kosztów eksploatacji dotyczą także lokali użytkowych, które posiadają spółdzielcze własnościowe prawa do lokali lub odrębną własność.

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

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

- 2 W grupie przychodów z pozostałej działalności gospodarczej rozróżniamy:

##### **a) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej**

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, zsyków 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) przychody z mienia spółdzielni z tytułu:**

1. najmu lokali użytkowych, podlegających amortyzacji, wraz z przynależną działką lub prawem użytkowania gruntu,
2. dzierżawy gruntów nie objętych spółdzielczymi prawami majątkowymi,
3. udostępnieniu ścian budynków i ogrodzeń oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących mienie spółdzielni),
4. inne (dotyczące mienia spółdzielni).

##### **c) pozostałe przychody z tytułu:**

1. usług zarządzania (administrowania) na zlecenie obcych właścicieli budynków,
2. usług ksero, telefonicznych, telewizji kablowej itp.
3. budowy mieszkań w celu sprzedaży,
4. produkcji ciepła,
5. świadczonych usług na rzecz członków, właścicieli i najemców,
6. inne.

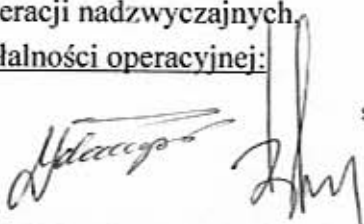
- 3 Otrzymane przychody z pozostałej działalności spółdzielni, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową spółdzielni i są elementem składowym wyniku finansowego spółdzielni, podlegającym opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

- 4 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 zasilenie funduszu remontowego danej nieruchomości. Zapis w uchwale Walnego Zgromadzenia, powinien jasno określać numer nieruchomości, oraz kwotę pożytków poszczególnych nieruchomości.

- 5 Na wynik z pozostałej działalności gospodarczej składają się również:

- a) wynik działalności operacyjnej, w tym pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych,
- b) wynik operacji finansowych,
- c) wynik operacji nadzwyczajnych.

- 6 Wynik z działalności operacyjnej:



- 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. Stanowią je w szczególności koszty i przychody związane:
  - a) ze zbyciem środków trwałych, środków trwałych w budowie, wartości niematerialnych i prawnych, a także nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych zaliczanych do inwestycji,
  - b) z utrzymywaniem nieruchomości oraz wartości niematerialnych i prawnych zaliczonych do inwestycji, w tym także z aktualizacją wartości tych inwestycji, jak również z ich przekwalifikowaniem odpowiednio do środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych, jeżeli do wyceny inwestycji przyjęto cenę rynkową bądź inaczej określoną wartość godziwą,
  - c) z odpisaniem należności i zobowiązań przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych z wyjątkiem należności i zobowiązań o charakterze publicznoprawnym, nieobciążających kosztów,
  - d) z utworzeniem i rozwiązaniem rezerw, z wyjątkiem rezerw związanych z operacjami finansowymi,
  - e) z odpisami aktualizującymi wartość aktywów i ich korektami, z wyjątkiem odpisów obciążających koszty finansowe,
  - f) z odszkodowaniami i karami,
  - g) z przekazaniem lub otrzymaniem nieodpłatnie, 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 albo wartości niematerialnych i prawnych.
- 2) Do pozostałych kosztów operacyjnych spółdzielnia zalicza między innymi:
  - a) koszty sądowe,
  - b) odszkodowania wypłacone, kary (w oparciu o wyroki sądowe),
  - c) zaniechane inwestycje,
  - d) aktualizację należności,
  - e) wartość nie umorzona środków trwałych przy sprzedaży, likwidacji itp.,
  - f) darowizny (podarowane środki pieniężne, nieodpłatne usługi, nieodpłatnie przekazane środki trwałe, materiały itp.);
- 3) Do pozostałych przychodów operacyjnych spółdzielni zalicza się między innymi:
  - a) zwrot kosztów sądowych,
  - b) odszkodowania otrzymane,
  - c) sprzedaż środków trwałych,
  - d) otrzymane darowizny,
  - e) sprzedaż złomu,
  - f) inne przychody osiągnięte sporadycznie (kilkudniowa dzierżawa gruntu, itp.).

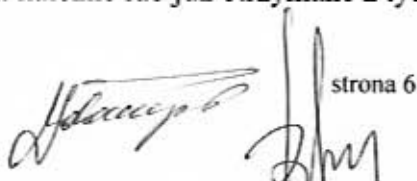
Wynik pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych, stanowi element składowy wyniku finansowego spółdzielni.

#### 7 Wynik z operacji finansowych:

- 1) W oparciu o treść art. 42 ust.3 uor. wynik operacji finansowych stanowi różnicę między przychodami finansowymi a kosztami finansowymi.

W wyniku finansowym wykazuje się wszystkie odsetki i prowizje należne oraz zrealizowane na dzień bilansowy, w tym także odsetki od lokat środków pieniężnych na rachunkach bankowych.

Są to także odsetki należne lub już otrzymane z tytułu zwłoki w zapłacie, z wyjątkiem tych,

 strona 6

które wynikają z rozrachunków z tytułu środków trwałych w budowie – za czas trwania budowy. Różnice kursowe wykazuje się po ich skompensowaniu (ujemne z dodatnimi), czyli nadwyżkę dodatnich nad ujemnymi lub ujemnych nad dodatnimi.

- 2) Przychody finansowe w spółdzielni stanowią w szczególności:
  - a) odsetki za nieterminowe wniesienie opłat (lokale mieszkalne i użytkowe),
  - b) odsetki bankowe (oprocentowanie rachunku bankowego),
  - c) oprocentowanie lokat terminowych,
  - d) oprocentowanie pożyczek,
  - e) inne wg. art.42 ust.3 uor;
- 3) Koszty finansowe spółdzielni stanowią w szczególności:
  - a) odsetki za nieterminowe zapłaty dostawcom usług,
  - b) odsetki budżetowe,
  - c) odsetki bankowe (od kredytów),
  - d) inne wg.art.42 ust.3 uor.
- 4) Wynik operacji finansowych stanowi element składowy wyniku finansowego spółdzielni.

#### **2.2.5 Wynik ze zdarzeń nadzwyczajnych – wynik nie podlegający zwolnieniu z opodatkowania na podstawie art.17 ust. 1 pkt. 44 uopdp.**

- 1 W oparciu o treść art.3 ust.1 pkt. 33 uor. straty i zyski nadzwyczajne powstają na skutek zdarzeń trudnych do przewidzenia, poza działalnością operacyjną jednostki i niezwiązane z ogólnym ryzykiem jej prowadzenia.  
W spółdzielni mogą je stanowić:
  - a) otrzymane odszkodowania za straty powstałe na skutek zdarzeń losowych,
  - b) straty w wyniku burzy, kradzieży itp.
- 2 Wynik strat i zysków nadzwyczajnych stanowi element składowy wyniku finansowego spółdzielni.

#### **2.2.6 Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego**

- 1 Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe spółdzielni oraz dokonuje podziału wyniku finansowego:
  - 1) wyniki z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej,
  - 2) wyniki z pożytków i innych przychodów z własnej działalności gospodarczej.
- 2 Na podstawie zapisu w art.4 ust.1<sup>1</sup> usm. osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, nie korzystają z uzyskanych pożytków z działalności gospodarczej(art.5 usm).
- 3 Z pożytków (art.5 ust.1 usm) korzystają właściciele członkowie i właściciele niebędący członkami oraz spółdzielnia, która jest współwłaścicielem nieruchomości.
- 4 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 na zasilenie funduszu remontowego, kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości) oraz z zapisem w statucie – na zasilenie funduszu zasobowego itp.



### **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:
  - a) utrzymanie budynków mieszkalnych w należyтым stanie technicznym,
  - b) utrzymanie mienia spółdzielni w należyтым stanie technicznym,
  - c) utrzymanie terenów przyległych do budynków,
  - d) dostarczenie mediów do lokali (energia cieplna, woda i kanalizacja, wywóz nieczystości, domofon, antena zbiorcza).
- 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).
- 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 uopodp.) 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**

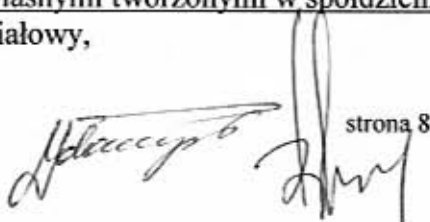
- 1 Działalność ta prowadzona jest na podstawie umowy o administrowanie (zarządzanie) nieruchomością, zawarte z właścicielem tej nieruchomości (np. wspólnota mieszkaniowa).
- 2 Wszelkie koszty poniesione na tą działalność pokryte są przychodami z opłat za świadczone usługi, których wysokość zawarta jest w umowach z odbiorcami usług (art.14 ustawa o własności lokali).
- 3 Uzyskany wynik jest elementem wyniku finansowego spółdzielni.

#### **3.3. Wynajem nieruchomości na własny rachunek**

- 1 Działalność w tym zakresie oparta jest o zwarte umowy z odbiorcami usług, z tytułu:
  - 1) najmu lokali użytkowych, wraz z przynależną działką lub prawem użytkowania gruntu,
  - 2) dzierżawy gruntów nie objętych spółdzielczymi prawami majątkowymi,
  - 3) najmu wolnych pomieszczeń w budynkach administracji,
  - 4) udostępnienia ścian budynków i ogrodzenia oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących mienie spółdzielni),
  - 5) 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. Fundusze spółdzielni mieszkaniowej**

- 1 Funduszami własnymi tworzonymi w spółdzielni są:
  - 1) fundusz udziałowy,





- 2) fundusz wkładów mieszkaniowych,
- 3) fundusz wkładów 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.).

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

2 Zapasowym funduszem spółdzielni jest fundusz zasobowy.

Zapasowe fundusze spółdzielni wykazywane są w bilansie sumą zbiorczą w pozycji A.IV Kapitał (fundusz) zapasowy.

- 3 Zgodnie z art.6 ust.3 usm Spółdzielnia tworzy fundusz remontowy, którego celem jest zabezpieczenie środków finansowych na utrzymanie zasobów w należyłym stanie technicznym.
- 4 Spółdzielnia może tworzyć fundusze remontowe celowe na podstawie uchwał Rady Nadzorczej zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego.

#### 3.4.2 Fundusz udziałowy

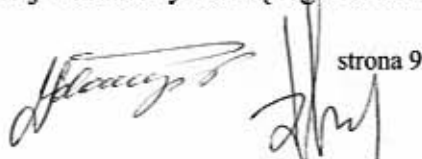
- 1 Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków spółdzielni. Zasady tworzenia i wykorzystania funduszu udziałowego określa statut spółdzielni. Wysokość udziału uchwała walne zgromadzenie.
- 2 Fundusz udziałowy służy do finansowania bieżącej działalności spółdzielni.
- 3 Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:
  - 1) zwrotu udziałów członkowskich,
  - 2) przeznaczeniu funduszu na pokrycie straty bilansowej, w części przekraczającej fundusz zasobowy.

#### 3.4.3 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:
  - 1) z wpłat wkładów mieszkaniowych przez członków spółdzielni;
  - 2) 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.
- 3 W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
- 4 Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
- 5 Fundusz może być zmniejszony z tytułu wyniesienia wkładów w związku wyodrębnieniem lokalu.

#### 3.4.4 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:
  - 1) z wpłat wkładów budowlanych przez członków spółdzielni;
  - 2) 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.
- 3 W wypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.

  
strona 9

- 4 Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa nie może być wyższa od kwoty, jaką spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przetargu przeprowadzonego przez spółdzielnię zgodnie z postanowieniami statutu.
- 5 Fundusz może być zmniejszony z tytułu wyniesienia wkładów w związku wyodrębnieniem lokalu.

### **3.4.5 Fundusz zasobowy**

- 1 Fundusz zasobowy tworzy się z następujących tytułów:
  - a) wpisowe – wnoszone przez członków w wysokości określonej w statucie; wysokość wpisowego nie może przekroczyć  $\frac{1}{4}$  minimalnego wynagrodzenia za pracę;
  - b) nadwyżka bilansowa /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:
  - a) równowartość umorzenia środków trwałych niepodlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych;
  - b) straty bilansowe spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia.
- 4 Zaangażowanie środków funduszu zasobowego w finansowanie kosztów budowy lub utrzymania lokali objętych tytułem spółdzielczego prawa do lokalu wymaga formy pożyczki wewnętrznej, której warunki uchwała rada nadzorcza.

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

### **4.1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości**

- 1 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości tworzących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe oraz własność wspólną, ponoszone są na:
  - 1) budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami, w szczególności takimi jak: strychy, piwnice, klatki schodowe, ;
  - 2) pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związanych z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych, w szczególności, kotłowni .
  - 3) urządzenia i uzbrojenia terenów, na których znajdują się ww. budynki, w szczególności: zbiorniki-doły gnilne, szamba, rurociągi i przewody sieci wodociągowo- kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, sieci elektroenergetycznych i telefonicznych, drogi osiedlowe, ulice, chodniki, ogrodzenia, innych budowli mających wpływ na prawidłowe funkcjonowanie budynków mieszkalnych.
- 2 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:
  - a) koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości;
  - b) koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania;
  - c) koszty eksploatacji i utrzymania ogólnego mienia spółdzielni;
  - d) koszty odpisu na fundusz remontowy;
  - e) koszty eksploatacji i utrzymania lokali.

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

#### 4.1.2 Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości

- 1 Częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali, lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.
- 2 Do części wspólnej nieruchomości zaliczamy w szczególności: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia i urządzenia węzła ciepłego i wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach, pomieszczenia techniczne), zadaszenia, rynny, okna w klatkach schodowych, , instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno -kanalizacyjne, elektryczne, gazowe a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości.
- 3 Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.
- 4 Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości składają się w szczególności:
  - a) energia elektryczna (klatki schodowe, piwnice itp.),
  - b) utrzymanie zieleni,
  - c) konserwacja, drobne naprawy i przeglądy techniczne,
  - d) utrzymanie czystości w budynkach i terenach przyległych,
  - e) ubezpieczenie majątku,
  - f) koszty ogólne i zarządu spółdzielni,
  - g) podatek od nieruchomości ( nie obejmuje właścicieli lokali wyniesionych z majątku spółdzielni),
  - h) wieczyste użytkowanie gruntu ( nie obejmuje właścicieli lokali wyniesionych z majątku spółdzielni),
  - i) koszty odpisu na fundusz remontowy,
  - j) pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości.
- 5 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej rozliczane są w danej nieruchomości na lokale stanowiące własność spółdzielni i lokale stanowiące własność innych właścicieli – proporcjonalnie do ich powierzchni użytkowej.

#### 4.1.3 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania

- 1 Jako nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danym osiedlu, traktuje się grunty spółdzielni nie stanowiące odrębnych nieruchomości, z wyłączeniem terenu określonego jako teren związany z kotłowniami i terenu wyodrębnionego pod garaże spółdzielni oraz budynki, budowle, urządzenia, elementy małej architektury służące mieszkańcom danego osiedla. Są to w szczególności:
  - a) chodniki, ciągi pieszo jezdne;
  - b) ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe;
  - c) oświetlenie terenów i ulic;
  - d) mała architektura i tereny zielone;
  - e) infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków.

- 2 Do kosztów eksploatacji mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania zalicza się w szczególności:
  - 1) koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania w tym:
    - a) utrzymanie czystości i konserwacja zieleni,
    - b) drobne naprawy, remonty i przeglądy techniczne,
    - c) energia elektryczna;
  - 2) koszty ogólne i zarządu spółdzielni,
  - 3) podatek od nieruchomości;
  - 4) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów;
  - 5) inne koszty poniesione na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania.
- 3 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, rozlicza się na poszczególne nieruchomości w obrębie danego osiedla, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i użytkowych danej nieruchomości.
- 4 Rozliczanie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przypadające na daną nieruchomość, odbywa się analogicznie jak przy rozliczaniu kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości.

#### **4.1.4 Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie ogólne spółdzielni (art. 40 usm)**

- 1 Mienie ogólne stanowią wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność spółdzielni i nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję, do wyodrębnienia, jak też nie stanowiące mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania.
- 2 Są to w szczególności: budynki administracji, magazyny, warsztaty, nieruchomości niezabudowane, pozostałe.
- 3 Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego są ewidencjonowane i rozliczane ogólnie dla całego zasobu lokalowego spółdzielni.

#### **4.1.5 Koszty odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych spółdzielni**

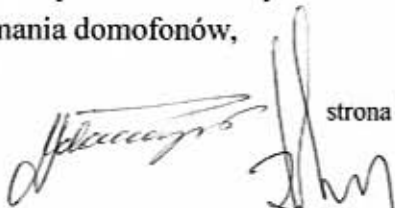
- 1 Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z zapisem art. 6 ust. 3 usm. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
- 2 Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości, w myśl art. 6 ust. 1 uor – według zasady memoriału.
- 3 Spółdzielnia tworzy:
  - 1) odpis na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości;
  - 2) odpis na fundusz remontowy mienia spółdzielni;
  - 3) odpis na fundusz remontowy celowy

w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej, która zatwierdza wysokość odpisu na podstawie oszacowanych potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości w rocznym planie gospodarczo-finansowym spółdzielni.

- 4 Szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystania tego funduszu określa odrębny regulamin.

#### **4.1.6 Rozliczanie kosztów eksploatacji poszczególnych lokali**

- 1 Koszty eksploatacji i utrzymania stanowią w szczególności:
  - 1) dostawa energii cieplnej do celów ogrzewania lokali i podgrzania wody,
  - 2) dostawa wody i odprowadzanie ścieków,
  - 3) konserwacja anten zbiorczych radiowo – telewizyjnych,
  - 4) utrzymania domofonów,



- 5) wywóz nieczystości,
  - 6) eksploatacja (przeeglądy techniczne, koszty ogólne, podatki itp. zgodnie z pkt 5).
- 2 Zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła oraz wody zawarte są w odrębnych regulaminach.
  - 3 Koszty utrzymania anten zbiorczych radiowo–telewizyjnych są ponoszone w celu umożliwienia odbioru programów telewizji publicznej i radia. Opłaty ustalana są w zł/lokal.
  - 4 Koszty utrzymania domofonów obciążają lokale wyposażone w tę instalację. Opłaty miesięczne z tytułu eksploatacji domofonów ustalane są w zł/lokal mieszkalny.
  - 5 Koszty wywozu nieczystości ustalane są w zł/osobę.

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

- 1 Pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości odbywa się poprzez:
  - 1) wnoszenie opłat przez wszystkich użytkowników lokali.
  - 2) osiągnięty wynik finansowy (nadwyżka przychodów nad kosztami) z własnej działalności gospodarczej (dotyczy tylko członków spółdzielni), według uchwały Walnego Zgromadzenia.
- 2 Obowiązki pokrywania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości określone są w art. 4 ust. 1, 1<sup>1</sup>, 2, i 4 uosm. i dotyczą:
  - 1) członków spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali,
  - 2) osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali,
  - 3) członków spółdzielni będących właścicielami lokali,
  - 4) właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni,
  - 5) najemców lokali,
  - 6) osób korzystających z lokali, a nie posiadających tytułu prawnego.

#### **4.3. Ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji**

- 1 Ustalenie wysokości opłat odbywa się w oparciu o roczne plany gospodarcze uchwalone przez Radę Nadzorczą spółdzielni, w których określone są:
  - 1) koszty eksploatacji mienia spółdzielni,
  - 2) odpis na fundusz remontowy,
  - 3) koszty eksploatacji i utrzymania lokali pomniejszone o:
    - a) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej,
    - b) pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni.
- 2 Wysokość opłat zatwierdza Rada Nadzorcza spółdzielni.
- 3 Opłaty wnosi się co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca.
- 4 Opłaty przeznacza się wyłącznie na pokrycie kosztów eksploatacji, zgodnie z art.4 ust.1 pkt, 1<sup>1</sup>, 2 i 4 usm.
- 5 O zmianie wysokości opłat spółdzielnia jest obowiązana zawiadomić osoby wymienione w pkt 4.2.2., co najmniej 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego a przy zmianie opłat niezależnych od spółdzielni na 14 dni przed upływem terminu do wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
- 6 Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
- 7 Nieterminowe wpłaty skutkują naliczeniem odsetek za zwłokę w wysokości równej odsetkom ustawowym (zgodnie z zapisem w statucie).

#### **4.4. Koszty ogólne Spółdzielni.**

- 1 Rozliczenie kosztów ogólnych spółdzielni następuje w oparciu o art.15 ust.2 i 2a uopdp:
  - 1) 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 takim stosunku, w jakim pozostają przychody z tych źródeł w ogólnej kwocie przychodów.

- 2) Ust.2a Zasadę, o 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.

**Tabela 1 Koszty ogólne spółdzielni mieszkaniowej**

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość kosztu plan 20..r.	Podstawa do określenia kosztu
1	Koszty osobowe /wynagrodzenia, narzuty na wynagrodzenia		Listy płac, deklaracje ZUS
2	Szkolenia		Faktura
3	Podróże służbowe		Delegacja
5	Materiały biurowe		Faktura
7	Usługi informatyczne		Faktura
8	Usługi telekomunikacyjne		Faktura
9	Usługi prawne, księgowe itp.		Faktura
10	Amortyzacja /komputery, programy komputerowe, licencje/		Polecenia księgowania (PK) (wg planu amort.)
	Koszty biura zarządu w tym:		Deklaracja
	- podatek od nieruchomości,		Faktura
	- konserwacje i naprawy,		Faktura
	- amortyzacja,		PK (wg. planu amort)
11	- remonty,		Faktura
	- zużycie energii elektrycznej,		Faktura
	- zużycie energii cieplnej,		Faktura
	- zużycie wody,		Faktura
	- pozostałe koszty,		Faktura
	- ubezpieczenie		Faktura Polisa
13	Prowizje bankowe		Wyciąg bankowy
	Razem		XXXXXXXXXXXXXX

## 5 Kalkulacja kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości

- 1 Zgodnie z art.4 ust.6<sup>4</sup> spółdzielnia jest obowiązana, na żądanie członka spółdzielni, właściciela lokalu niebędącego członkiem spółdzielni lub osoby niebędącej członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, przedstawić kalkulację wysokości opłat.

 strona 14

Tabela 2. Kalkulacja stawki eksploatacyjnej

Wyszczególnienie	Wykonanie .....r (zł/m <sup>2</sup> )	Prognoza .....r (zł/m <sup>2</sup> )
1. Amortyzacja		
2. Materiały		
3. Energia elektr.		
4. Pozostałe usługi		
6. Podatek od nieruchomości		
7. Prowizje bankowe		
8. Ubezpieczenie mienia		
9. Koszty ogólne		
10. Koszty transportu		
11. Strata rozl. wody		
12. Przeglądy		
13. Wynagrodzenia konserwatorów		
14. Koszty mienia		
15. Remonty		
<b>RAZEM</b>		

2 W celu sporządzenia kalkulacji kosztów eksploatacji i utrzymania kosztów nieruchomości, należy opracować roczny plan gospodarczy stosując się do zapisu art.28 ust.3 uor. oraz art.15 ust.2 i 2a uopdop.

3 Plan gospodarczo-finansowy spółdzielni obejmuje:

- 1) plan eksploatacji i utrzymania nieruchomości- zestawienie kosztów i przychodów
- 2) plan remontów nieruchomości,
- 3) plan kosztów i przychodów z działalności opodatkowanej
- 4) planowane koszty ogólne
- 5) planowane koszty mienia
- 6) plan kosztów obsługi technicznej (grupa remontowa i konserwatorska)

Wzór planu gospodarczo – finansowego stanowi załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu.

## 6. Postanowienia końcowe.

6.1. Postanowienia regulaminu obowiązują od dn.01.01.2014r.

6.2. Regulamin niniejszy został uchwalony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Opolu Lubelskim uchwałą nr 2... z dn.27.01.2014r.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Przewodniczący Rady Nadzorczej

