

**REGULAMIN**  
**GOSPODARKI FINANSOWEJ**  
**SPÓŁDZIELNI BUDOWLANO-MIESZKANIOWEJ**  
**„BATORY” W WARSZAWIE**

**I. Podstawa prawna**

Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy prawa:

1. Ustawa z dnia 16 września 1982 roku Prawo Spółdzielcze (t.j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 648), dalej „Prawo Spółdzielcze”,
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku (t.j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1208), dalej „Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych”,
3. Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 1048),
4. Ustawa z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 611),
5. Kodeks cywilny – Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 roku (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 1740), dalej „k.c.”,
6. Ustawa z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 217), dalej „Ustawa o rachunkowości”,
7. Ustawa z dnia 15 lutego 1992 roku o podatku dochodowym od osób prawnych (t.j. Dz. U. z 2020 roku, poz. 1406), dalej „Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych”,
8. Komunikat nr 3 Ministra Finansów z dnia 20 listopada 2015 roku w sprawie ogłoszenia Uchwały Komitetów Standardów Rachunkowości w sprawie przyjęcia stanowiska Komitetu dotyczącego wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalania wyniku finansowego (Dz. Urz. MF z 2015 roku, poz. 81), dalej „Uchwała nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalenia wyniku finansowego”.
9. Statut Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Batory” (dalej „Statut”).

**II. Postanowienia ogólne**

§ 1

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni (art. 67 Prawa Spółdzielczego).
2. Działalność statutowa Spółdzielni obejmuje:
  - 1) zarządzanie zasobami mieszkaniowymi,
  - 2) gospodarkę zasobami stanowiącymi mienie Spółdzielni,
  - 3) pozostałą działalność operacyjną i finansową.
3. Zasób mieszkaniowy Spółdzielni stanowią budynki i lokale, do których członkowie oraz osoby niebędące członkami posiadają spółdzielcze prawo do lokalu lub prawo odrębnej własności.  
Do zasobów zalicza się:
  - 1) budynki mieszkalne,
  - 2) budynki handlowo-usługowe,
  - 3) budynki (pomieszczenia) techniczne,
  - 4) garaże,
  - 5) pomieszczenia pozostałe i urządzenia wchodzące w skład budynku mieszkalnego, lub znajdujące się poza nim, których istnienie jest niezbędne dla prawidłowego korzystania z lokali, a także ułatwiające im dostęp do budynku mieszkalnego oraz zapewniające sprawne jego funkcjonowanie oraz administrowanie,

- 6) obiekty infrastruktury technicznej tj. dojazdy, chodniki, parkingi, ogrodzenia, place zabaw,
  - 7) grunty i prawo wieczystego użytkowania gruntu.
4. Działalności wymienione w ust. 2 prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków, osób niebędących członkami i właściciele są rozliczane według rzeczywistych kosztów, jakie Spółdzielnia poniosła.
5. Zakres działalności Spółdzielni obejmuje:
- 1) zarządzanie nieruchomościami własnymi lub stanowiącymi mienie jej członków nabyte na podstawie ustawy,
  - 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) budowanie lub nabywanie budynków w celu wynajmowania lub sprzedaży znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
  - 4) ustanowienia na rzecz członków Spółdzielni spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego oraz odrębnej własności lokali mieszkalnych i lokali użytkowych, miejsc postojowych w hali garażowej oraz garaży,
  - 5) prowadzenie działalności gospodarczej w interesie członków Spółdzielni,
  - 6) nabywanie niezbędnych dla Spółdzielni terenów na własność lub użytkowanie wieczyste,
  - 7) prowadzenie działalności społecznej i oświatowo-kulturalnej dla członków Spółdzielni i ich rodzin.
6. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczo-finansowych określających:
- 1) cele i zadania rzeczowe,
  - 2) wielkość nakładów na realizację celów i zadań rzeczowych,
  - 3) źródła finansowania nakładów.
7. Określenie szczegółowych zasad i trybu opracowywania projektów planów oraz uchwalanie tych planów należy do właściwości Rady Nadzorczej.
8. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań określonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu bankowego i zabezpieczenie tego kredytu w formie hipoteki może nastąpić wyłącznie na nieruchomości, dla której potrzeb przewidziane będą środki finansowe pochodzące z tego kredytu. Obciążenie nieruchomości wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia zgodnie z § 67 ust. 1 pkt 8 Statutu.

## § 2

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe na zasadach określonych w Ustawie o rachunkowości oraz przepisach szczegółowych (przepisem ustaw uznanych za przepisy szczególne w stosunku do Ustawy o rachunkowości przyznane jest pierwszeństwo w związku ze szczególnym charakterem Spółdzielni i realizowanych przez nią celów).
2. Formę i sposób ewidencji księgowej określają przyjęte przez Zarząd Spółdzielni „Zasady polityki rachunkowości”.
3. Roczne sprawozdanie finansowe wraz ze sprawozdaniem z działalności Spółdzielni wyklada się w siedzibie Spółdzielni w terminie co najmniej 21 dni przed rozpoczęciem Walnego Zgromadzenia w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznania się z nim.
4. Sprawozdanie finansowe podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

5. Na podstawie zatwierdzonego sprawozdania finansowego Walne Zgromadzenie dokonuje podziału nadwyżki bilansowej lub ustala sposób pokrycia straty bilansowej.
6. Straty bilansowe Spółdzielni pokrywane są z:
  - 1) funduszu zasobowego,
  - 2) funduszu udziałowego.
7. Zysk Spółdzielni, po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.
8. Nadwyżka bilansowa może zostać przeznaczona na cele określone przez Walne Zgromadzenie w szczególności:
  - 1) na pokrycie wydatków na eksploatację i utrzymanie nieruchomości obciążających członków,
  - 2) zwiększenie funduszu na remonty,
  - 3) zwiększenie funduszu zasobowego.

### **III. Działalność statutowo-gospodarcza Spółdzielni**

#### **§ 3**

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
  - 1) obowiązków Spółdzielni jako współwłaściciela i zarządcy nieruchomości,
  - 2) planów rzeczowo-finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
  - 3) zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za użytkowanie lokali, uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia, na podstawie prowadzonej ewidencji dokonywanych przez nią operacji w zakresie kosztów i przychodów oraz przy uwzględnieniu przepisów prawa ustala:
  - 1) Wynik finansowy – art. 87 Prawa Spółdzielczego, zgodnie z którym spółdzielnie prowadzą rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami, za które to przepisy uważa się odpowiednie postanowienia Ustawy o rachunkowości. Aby ustalić wynik finansowy Spółdzielnia sporządza:
    - a) wynik z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości w oparciu o zapis art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i art. 17 ust. 1 pkt. 44 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych,
    - b) wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni (służy do ustalenia dochodu do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem art. 17 ust. 1 pkt. 44 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych).
  - 2) Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej – art. 5 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – które 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.
  - 3) Pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej – art. 5 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - które mogą być przeznaczone w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej.
  - 4) Zasady ustalania udziału członków w pożytkach z nieruchomości wspólnej oraz sposób wykorzystania tych pożytków określa się w planach gospodarczo-finansowych Spółdzielni zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.
3. Spółdzielnia przy ustaleniu wyniku finansowego uwzględnia również:
  - 1) Art. 7 Ustawy o rachunkowości, 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,
- 2) Art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w myśl którego różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa jest w art. 4 ust. 1 i 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych - zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym,
  - 3) Art. 17 ust. 1 pkt. 44 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, który stanowi, że dochody spółdzielni 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,
  - 4) Uchwałę nr 7/2015 Komitetu Standardów Rachunkowości w sprawie wykazywania przez spółdzielnie mieszkaniowe w sprawozdaniu finansowym funduszy własnych oraz ustalenia wyniku finansowego,
  - 5) Art. 42 ust. 1 Ustawy o rachunkowości, w myśl którego, na wynik finansowy netto spółdzielni składają się:
    - 1) wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych,
    - 2) wynik operacji finansowych, który ustala się jako różnicę między przychodami finansowymi a kosztami finansowymi,
    - 3) obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego.
  4. Aby ustalić wynik finansowy Spółdzielni na podstawie prowadzonej ewidencji dokonanych przez nią operacji w zakresie kosztów i przychodów sporządza:
    - 1) wynik eksploatacji i utrzymania nieruchomości w oparciu o zapis art. 6 ust. 1 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych i art. 17 ust. 1 pkt. 44 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych,
    - 2) wynik z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni (służy do ustalenia dochodu do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem art. 17 ust. 1 pkt. 44 Ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych).
  5. Wynik, jaki uzyskuje Spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości powstaje jako suma wyników z poszczególnych nieruchomości i w takim samym układzie jest prezentowany w „Rachunku zysków i strat” jako:
    - 1) nadwyżkę kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, jako koszty zwiększające koszty roku następnego,
    - 2) nadwyżkę przychodów nad kosztami z eksploatacji i utrzymania nieruchomości, jako przychody zwiększające przychody w roku następnym.
  6. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat na pokrycie tych kosztów.

#### § 4

1. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości i obejmują:
  - 1) koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości i jej części wspólnych,
  - 2) koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali mieszkalnych,
  - 3) koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przeznaczone do wspólnego użytkowania,
  - 4) pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej.

2. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej uzyskuje się z części wspólnej nieruchomości, którą stanowią grunty oraz części i urządzenia służące do wspólnego użytkowania przez wszystkie osoby zamieszkałe w danej nieruchomości, są to w szczególności:
  - 1) dochody z wynajmowania powierzchni na reklamy (ściany budynków, dachy itp.),
  - 2) najem dodatkowych piwnic nie przynależnych do lokali mieszkalnych, suszarni, wózkowni itp.,
  - 3) najem miejsc na dachach na anteny telewizji komórkowej, satelitarnej itp.,
  - 4) dzierżawa gruntu w obrębie wydzielonej nieruchomości pod działalność usługową,
  - 5) inne dotyczące części wspólnych nieruchomości.
3. Ewidencję pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej prowadzi Spółdzielnia odrębnie dla każdej nieruchomości a:
  - 1) dochód z pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej, pomniejszony o podatek dochodowy od osób prawnych, stanowi nadwyżkę bilansową Spółdzielni, która nie podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie,
  - 2) przeznaczenie dochodu, o którym mowa w pkt. 3.1. na zmniejszenie kosztów nieruchomości umożliwia partycypowanie w tym dochodzie wszystkim użytkownikom lokali w danej nieruchomości stosownie do posiadanych udziałów.
4. 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.
5. Spółdzielnia ujmuje wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty związane z tymi przychodami, dotyczące roku obrotowego, niezależnie od terminu zapłaty.
6. Wymiar opłat za użytkowanie lokali oraz rozliczenia kosztów gospodarki są dokonywane w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi. Jeśli jednak w ciągu roku następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów, w porównaniu do wcześniej zakładanych, to dokonywana jest korekta planu gospodarczo-finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wymiaru opłat za używanie lokalu.
7. Opłaty pobierane od członków są ustalane na podstawie planowanych do poniesienia kosztów w okresie roku kalendarzowego, z uwzględnieniem wyniku z roku poprzedniego oraz planowanego dofinansowania z nadwyżki bilansowej.

Szczegółowe zasady rozliczania gospodarki zasobami mieszkaniowymi zawarte zostały w „Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i działalności gospodarczej oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Batory w Warszawie”.

## § 5

1. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu zużycia:
  - 1) energii cieplnej (centralnego ogrzewania i podgrzania wody),
  - 2) wody i odprowadzenia ścieków, w tym wody technologicznej.
2. Wynik - różnice powstałe między pobranymi zaliczkami (przychodami) 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).
3. Wynik gospodarki mediami podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali - odbiorcami mediów.
4. Wynik na koniec roku przenosi się do rozliczenia na rozliczenia przyszłych okresów kosztów z właścicielami lokali.

Szczegółowe zasady rozliczeń mediów zostaną określone w „Regulaminie rozliczania kosztów dostarczenia zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz dostawy ciepła do ogrzewania lokali i podgrzewania wody w zasobach Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Batory” w Warszawie”.

## § 6

1. Spółdzielnia prowadzi również pozostałą działalność gospodarczą w zakresie wynajmowania lokali, dzierżawienia gruntów oraz wynajmowania garaży (stanowiących mienie Spółdzielni), jak również może prowadzić inną działalność określoną w Statucie.
2. Koszty działalności gospodarczej w całości finansowane są przychodami z zawartych umów, a wynik finansowy z tej działalności na koniec roku stanowi nadwyżkę bilansową lub stratę.
3. Dochód z tej działalności Spółdzielni opodatkowany jest podatkiem dochodowym od osób prawnych.
4. Na wynik z pozostałej działalności gospodarczej składają się również:
  - 1) wynik z pozostałej działalności operacyjnej obejmujący pozostałe koszty i przychody operacyjne, stosownie do przepisów art. 3 ust. 1 pkt 32 Ustawy o rachunkowości, w szczególności:
    - a) do pozostałych kosztów operacyjnych zalicza się między innymi koszty sądowe, odszkodowania, wypłacone kary – w oparciu o wyroki sądowe, zaniechane inwestycje, aktualizację należności,
    - b) do pozostałych przychodów operacyjnych zalicza się między innymi zwrot kosztów sądowych, otrzymane odszkodowania, sprzedaż środków trwałych,
  - 2) wynik z operacji finansowych - stanowi on różnicę między przychodami i kosztami finansowymi, stosownie do zapisów art. 42 ust. 3 Ustawy o rachunkowości:
    - a) do przychodów finansowych zaliczamy przede wszystkim odsetki za nieterminowe wnoszenie opłat eksploatacyjnych, odsetki bankowe dotyczące oprocentowania lokat terminowych i rachunku bankowego oraz inne wynikające z art. 42 ust. 3 Ustawy o rachunkowości,
    - b) do kosztów finansowych zaliczamy w szczególności odsetki za nieterminowe zapłaty dostawcom usług, odsetki budżetowe oraz inne wynikające z art. 42 ust. 3 Ustawy o rachunkowości.
5. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej uzyskuje Spółdzielnia w szczególności z tytułu:
  - 1) najmu lokali użytkowych wraz z przynależną działką lub prawem użytkowania gruntu,
  - 2) najmu wolnych pomieszczeń w budynkach mieszkalnych lub w pawilonach,
  - 3) dzierżawy gruntów stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 4) udostępnieniu ścian budynków i ogrodzeń oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących mienie Spółdzielni).
6. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni pomniejszone są o poniesione koszty i stanowią nadwyżkę bilansową (zysk brutto) i są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni, podlegającym opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.
7. Wyniki uzyskane z pożytków i innych przychodów z własnej działalności Spółdzielni po zatwierdzeniu sprawozdania finansowego Spółdzielni podlegają podziałowi przez Walne Zgromadzenie.
8. Prawo do korzystania z pożytków i innych przychodów z własnej działalności Spółdzielni przysługuje wyłącznie członkom Spółdzielni.
9. Nadwyżka bilansowa jest przeznaczona wyłącznie na cele określone przez Walne Zgromadzenie i zgodnie z art. 5 ust. 2 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych może być przeznaczona w szczególności na:
  - 1) pokrycie wydatków na eksploatację i utrzymanie nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni,
  - 2) na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 3) dofinansowanie funduszu remontowego,
  - 4) zwiększenie funduszu zasobowego,
  - 5) pokrycie straty bilansowej,

- 6) inne cele statutowe.

#### **IV. Uregulowania w zakresie należności**

##### § 7

1. Nie dokonuje się odpisów aktualizujących na należności posiadające zabezpieczenie, to jest należności w opłatach za mieszkanie do wysokości wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
2. Odpisy aktualizujące tworzy się na należności w opłatach za lokale użytkowe w najmie po uprzedniej analizie prawdopodobieństwa ich ściągальności.
3. Odpisy aktualizujące tworzy się na zadłużenia, o których mowa wyżej, jeżeli kontrahent zalega w opłatach powyżej 6-ciu miesięcy.
4. Decyzje o uznaniu za nieściągalne od poszczególnych dłużników należności Spółdzielni podejmuje Zarząd. Należności nieściągalne, zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 32 Ustawy o rachunkowości odpisuje się w pozostałe koszty operacyjne.

#### **V. Rzeczowy majątek trwały**

##### § 8

1. Rzeczowy majątek trwały stanowią:
  - 1) budynki i budowle,
  - 2) grunty,
  - 3) urządzenia techniczne i maszyny,
  - 4) środki transportu,
  - 5) inne środki trwałe.
2. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych w Ustawie o rachunkowości.
3. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się dla poszczególnych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych z określeniem stawek według przepisów powszechnie obowiązujących.
4. Podstawę dokonywania odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych stanowi plan amortyzacji sporządzony na pierwszy dzień każdego roku obrotowego, określający stawki i kwoty rocznych odpisów poszczególnych środków.
5. Środki trwałe nie zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz wartości niematerialne i prawne podlegają amortyzacji.
6. Amortyzacja obciąża koszty działalności operacyjnej Spółdzielni.
7. Odpisów amortyzacyjnych nie dokonuje się od budynków, lokali, budowli i urządzeń zaliczanych do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych.
8. Umorzenie środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych i prawo wieczystego użytkowania gruntów pomniejsza odpowiadnio fundusze własne Spółdzielni finansujące wartość tych środków.

#### **VI. Fundusz własny Spółdzielni**

##### § 9

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze własne:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz wkładów mieszkaniowych,
  - 3) fundusz wkładów budowlanych,

- 4) fundusz zasobów mieszkaniowych.

#### § 10

1. Fundusz udziałowy tworzony był z wpłat udziałów wniesionych przez członków do dnia 8.09.2017 roku.
2. Fundusz udziałowy może ulec pomniejszeniu z tytułu:
  - 1) rozliczeń z byłymi członkami i osobami uprawnionymi, zgodnie z postanowieniami Statutu,
  - 2) bieżącej działalności Spółdzielni,
  - 3) za zgodą Walnego Zgromadzenia do pokrycia strat bilansowych Spółdzielni w części przekraczającej fundusz zasobowy.
3. Fundusz udziałowy jest funduszem podstawowym angażowanym do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni.
4. W przypadku pokrycia straty bilansowej Spółdzielni z funduszu udziałowego, zwroty udziałów następują z uwzględnieniem tego faktu.
5. Udziały mogą waloryzowane w przypadku podjęcia takiej uchwały przez Walne Zgromadzenie.

#### § 11

1. Fundusz zasobowy Spółdzielni przeznaczony jest na sfinansowanie działalności statutowej, w tym gospodarczej.
2. Fundusz zasobowy Spółdzielni tworzony jest z :
  - 1) wpłat wpisowego dokonanych przez członków do 8.09.2017 roku,
  - 2) zatrzymanej w Spółdzielni części nadwyżki bilansowej,
  - 3) innych wpływów według odrębnych przepisów.
3. Z funduszu zasobowego mogą być finansowane:
  - 1) straty bilansowe Spółdzielni na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia,
  - 2) inne zmniejszenia.
4. Fundusz zasobowy nie podlega podziałowi między członków Spółdzielni do czasu likwidacji Spółdzielni.

#### § 12

1. Fundusz zasobów mieszkaniowych jest integralną częścią funduszu zasobowego.
2. Fundusz zasobów mieszkaniowych jest tworzony z:
  - 1) aktualizacji rozchodowanego majątku trwałego Spółdzielni nie pokrytego wkładami członków,
  - 2) uzyskanego nieodpłatnie majątku do wykonywania celów statutowych Spółdzielni,
  - 3) równowartości środków otrzymanych w formie dotacji, subwencji innych dopłat na dofinansowanie majątku, w tym infrastruktury związanej z funkcjonowaniem Spółdzielni,
  - 4) innych wpłat określonych odrębnymi przepisami, Statutem lub umowami cywilnymi.
3. Fundusz zasobów mieszkaniowych zmniejsza się o:
  - 1) wartość umorzonych i amortyzowanych środków trwałych finansowanych środkami własnymi Spółdzielni,
  - 2) wartość przekazanej nieodpłatnie infrastruktury, finansowanej środkami Spółdzielni.

#### § 13

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzony jest z:
  - 1) wkładów wnoszonych przez członków, po denominacji,
  - 2) wpłacanych wcześniej zaliczek na poczet wkładów mieszkaniowych,

- 3) aktualizacji wkładów mieszkaniowych w wyniku przeceny zasobów mieszkaniowych,
  - 4) umorzeń kredytów bankowych - pomoc publiczna,
  - 5) waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokali.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:
    - 1) wypłaty zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokali według wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa,
    - 2) przeniesienia wkładu mieszkaniowego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa lokatorskiego na prawo odrębnej własności,
    - 3) umorzenia środków trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe,
    - 4) przedawnienia,
    - 5) denominacji.
  3. Wkładem mieszkaniowym jest kwota wniesiona do Spółdzielni przez osobę ubiegającą się o ustanowienie lokatorskiego prawa do lokalu na pokrycie części kosztów budowy mieszkania. Wysokość wkładu stanowi różnicę między kosztem budowy przypadającym na dany lokal, a uzyskaną przez Spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu.
  4. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową tego lokalu.
  5. Wartością rynkową lokalu jest wartość określona przez rzeczoznawcę majątkowego na podstawie odrębnych przepisów w tym zakresie.
  6. 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.
  7. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się przypadającą na dany lokal część zobowiązań Spółdzielni związanych z budową, w tym nie wniesiony wkład mieszkaniowy.
  8. Jeżeli Spółdzielnia skorzystała z pomocy uzyskanej ze środków publicznych lub innych środków potrąca również nominalną kwotę umorzenia kredytu lub dotacji w części przypadającej na ten lokal oraz kwoty zaległych opłat z tytułu użytkowania lokalu, a także koszty określenia wartości rynkowej lokalu.
  9. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu jest jego opróżnienie.

#### § 14

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzony jest na spółdzielcze własnościowe prawa do lokalu mieszkalnego i garaży oraz miejsc postojowych w hali garażowej z:
  - 1) wpłat wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni, po denominacji,
  - 2) aktualizacji wkładów budowlanych z tytułu przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych,
  - 3) waloryzacji wkładów budowlanych w związku z wygaśnięciem praw do lokali (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni).
2. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:
  - 1) wypłaty zwaloryzowanych wkładów według wartości rynkowej nie wyższej niż kwota uzyskana przez Spółdzielnię od osoby obejmującej lokal w drodze przetargu,
  - 2) umorzenia wartości funduszu na skutek zużycia budynku,
  - 3) przeniesienia wkładu budowlanego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa własnościowego w prawo odrębnej własności lokalu,
  - 4) umorzenia wkładów zasobów budowlanych i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny,
  - 5) denominacji.

3. Wkładem budowlanym jest kwota wniesiona do Spółdzielni przez osobę ubiegającą się o spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu lub o ustanowienie prawa odrębnej własności na pokrycie pełnego kosztu budowy lokalu lub wartości rynkowej istniejącego lokalu w drodze przetargu.
4. Przez koszt budowy, o którym mowa w pkt. 3 rozumie się część kosztów inwestycji przypadającą na budowany lokal w systemie spółdzielczym po kosztach budowy.
5. W przypadku wygaśnięcia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu Spółdzielnia wypłaca osobie uprawnionej wartość rynkową lokalu.
6. Przysługująca osobie uprawnionej wartość rynkowa, nie może być wyższa od kwoty, jaką Spółdzielnia uzyska od osoby obejmującej lokal w wyniku przeprowadzonego przez Spółdzielnię przetargu zgodnie z postanowieniami Statutu.
7. Z wartości rynkowej lokalu potrąca się niewniesioną przez osobę, której przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, część wkładu budowlanego.
8. Warunkiem wypłaty wartości spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu jest opróżnienie lokalu.

Szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystania funduszy własnych Spółdzielni będą określone odrębnym regulaminem.

## **VII. Fundusz celowy na remonty zasobów**

### § 15

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych z podziałem na:
  - 1) fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości,
  - 2) fundusz remontowy mienia ogólnego.
2. Ewidencja i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości uwzględnia wszystkie wpływy i wydatki funduszu remontowego tych nieruchomości.
3. Koszty remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz obiekty infrastruktury technicznej finansowane są z odpisów na fundusz remontowy i innych źródeł zwiększających fundusz remontowy.
4. Obowiązek świadczenia na fundusz remontowy 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 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych).
5. Odpisy na fundusz remontowy obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
6. Fundusz remontowy jest źródłem finansowania kosztów remontów, modernizacji i ulepszeń nieruchomości wspólnej wyodrębnionych i niewyodrębnionych poszczególnych nieruchomości jedno i wielobudynkowych.
7. Remontem jest wykonywanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a nie stanowiących bieżącej konserwacji, przy czym dopuszcza się stosowanie materiałów budowlanych innych niż użyto w stanie pierwotnym.
8. Konserwacja to wykonywanie robót mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku.
9. Plan remontów dla poszczególnych nieruchomości uchwała Rada Nadzorcza. Zarząd na podstawie potrzeb remontowych wynikających z przeglądów technicznych i konsultacji z Komitetami Domowymi Grup Mieszkańców sporządza projekty planów rzeczowo-finansowych funduszu.
10. Zarząd przy projektowaniu planów rzeczowo-finansowych funduszu remontowego ustala wysokość obciążeń funduszu, który ma pokryć nakłady niezbędne dla przeprowadzenia prac remontowych i ekspertyzy technicznej.

11. Plan robót remontowych powinien być sporządzony z zachowaniem pierwszeństwa dla robót mających na celu:
  - 1) eliminację zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników lokali i osób trzecich,
  - 2) zabezpieczenie przeciwpożarowe budynku,
  - 3) spełnienie wymagań ochrony środowiska,
  - 4) zachowanie zapobiegawcze charakteru remontu.
12. Remonty zasobów mieszkaniowych są finansowane:
  - 1) wniesionymi środkami na fundusz remontowy danej nieruchomości,
  - 2) podziału nadwyżki bilansowej,
  - 3) pożyczkami wewnętrznymi z wolnych środków pieniężnych, które podlegają spłacie,
  - 4) kredytami bankowymi zaciągniętymi na potrzeby remontowe danej nieruchomości, które podlegają spłacie.
13. Gospodarowanie środkami funduszu remontowego powinno zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 3 lat. W przypadku przekroczenia tego okresu konieczne jest podniesienie opłaty na fundusz remontowy.
14. W przypadku zaistnienia okoliczności opisanych w art. 24<sup>1</sup> i art. 26 Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych lub art. 108 i następnych Prawa Spółdzielczego Spółdzielnia rozliczy z właścicielami przedmiotowej nieruchomości środki funduszu remontowego.
15. Członkowie nowopowstałej wspólnoty stają się współwłaścicielami środków zgromadzonych na funduszu remontowym, w wysokości odpowiadającej udziałowi we współwłasności nieruchomości wspólnej.

Tworzenie i wykorzystanie środków funduszu remontowego szczegółowo określa „Regulamin tworzenia i wykorzystania funduszy remontowych w Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „Batory”.

#### VIII. Fundusz celowy - Zakładowy fundusz Świadczeń Socjalnych

##### § 16

1. Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych tworzony jest zgodnie z ustawą z dnia 4 marca 1994 roku o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (t.j. Dz. U. z 2021 roku, poz. 746) i rozporządzenia Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 9 marca 2009 roku w sprawie sposobu ustalania przeciętnej liczby zatrudnionych w celu naliczania odpisu na zakładowy fundusz świadczeń socjalnych (Dz. U. z 2009 roku, Nr 43, poz. 349 z późniejszymi zmianami).
2. Zakładowy Fundusz Świadczeń socjalnych jest wydatkowany na finansowanie wskazanych celów w Regulaminie.

Szczegółowe zasady określa „Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych w SBM Batory”.

#### IX. Postanowienia końcowe

##### § 17

1. Niniejszy Regulamin wchodzi w życie z dniem 23.09.2021
2. Z dniem zatwierdzenia niniejszego Regulaminu Uchwałą Rady Nadzorczej traci moc Regulamin finansowy uchwalony przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 22/V/2007 w dniu 22 lutego 2007 roku oraz wszelkie inne obowiązujące regulacje wewnętrzne Spółdzielni dotyczące gospodarki finansowej Spółdzielni.

Tekst niniejszego Regulaminu uchwalono Uchwałą Rady Nadzorczej nr 68/X/2021 w dniu 23.09.2021

SEKRETARZ  
Rady Nadzorczej SBM "Batory"  
*Ewa Nyberg*  
Ewa Nyberg

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Nadzorczej SBM "Batory"  
*Andrzej Ambroziak*  
Andrzej Ambroziak

*Renata Buszkowska*  
11  
Renata Buszkowska  
ADWOKAT

