

Regulamin

Gospodarki Finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Bacieczki” w Białymstoku

Dział I Podstawa prawna

- Ustawa z dnia 16.09.1982 r. Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz.U. Nr 188 poz. 1848 z 2003 z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych(tekst jednolity Dz. U. Nr 119 poz. 1116 z 2003 r. z późniejszymi zmianami).
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Bacieczki”.
- Ustawa z 29.09.1994 r. o rachunkowości (tekst jednolity Dz.U. nr 76 poz 694 z 2002 r. z późniejszymi zmianami).
- Ustawa z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. nr 54 poz. 654 z późniejszymi zmianami).

Dział II Postanowienia ogólne

§1

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego w interesie swoich członków. Działalność Spółdzielni jest finansowana :
 - 1.1. funduszami tworzonymi w spółdzielni,
 - 1.2. przychodami ze świadczonych usług,
 - 1.3. innymi środkami finansowymi.
2. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie . Zaciągnięcie przez spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

§2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczo- finansowych określających;
 - 1.1. cele i zadania rzeczowe,
 - 1.2. wielkość nakładów, jakie należy ponieść na realizację celów i zadań rzeczowych,
 - 1.3. źródła finansowania nakładów.
2. Określenie szczegółowych zasad i trybu opracowania projektów planów oraz uchwalenie tych planów należy do właściwości Rady nadzorczej.

§3

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdanie statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Formę i sposób ewidencji księgowej określają przyjęte przez Zarząd Spółdzielni zasady polityki rachunkowości.
2. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo Spółdzielcze.
3. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.
4. Roczne sprawozdanie finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta (jeżeli było przez niego badane), wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej 14 dni przed terminem pierwszej części Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane i zatwierdzone, w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznanie się z nim.

§4

Ustalenie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.

§5

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

§6

1. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się dla poszczególnych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych z określeniem stawek według przepisów powszechnie obowiązujących.
2. Środki trwale należące do grup rodzajowych takich jak: budynki, urządzenia techniczne i dźwigi zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych finansowanych funduszem wkładów mieszkaniowych, budowlanych, zasobów mieszkaniowych oraz zasobowym podlegają wyłącznie umorzeniu, które pomniejsza odpowiednio fundusze finansujące wartość tych środków trwałych.
3. Środki trwale nie zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz wartości niematerialne i prawne podlegają amortyzacji, której dokonuje się na podstawie planu amortyzacji, określającego stawki i kwoty rocznych odpisów dla poszczególnych środków trwałych i wartości niematerialnych i prawnych.

§7

1. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się :
 - 1.1. budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, jak w szczególności: dźwigi osobowe, aparaty do wymiany ciepła , hydrofornie wbudowane, klatki schodowe, strychy, piwnice, komórki, garaże,
 - 1.2. pomieszczenia znajdujące się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych tj.: budynki (pomieszczenia) administracji osiedlowej, osiedlowe warsztaty konserwacyjno – remontowe, garaże,
 - 1.3. urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się w/w budynki tj.: rurociągi i przewody sieci wodociągowo- kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej, sieci elektroenergetyczne i telefoniczne, budowle komunikacyjne (np. drogi osiedlowe, ulice, chodniki), inne budowle i urządzenia związane z ukształtowaniem i zagospodarowaniem terenu, mające wpływ na prawidłowe funkcjonowanie osiedlowych budynków mieszkalnych (np. latarnie oświetleniowe, ogrodzenia).
2. Obiekty wchodzące w skład zasobów mieszkaniowych sfinansowane zostały ze środków zaciągniętego na ten cel kredytu umorzonego i obciążającego członków Spółdzielni oraz wkładów mieszkaniowych i budowlanych. Kredyt umorzony tworzy między innymi fundusz zasobowy w środkach trwałych.
3. W myśl przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych spółdzielcze zasoby mieszkaniowe nie podlegają amortyzacji, natomiast na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podlegają umorzeniu w ciężar funduszy, którymi zostały sfinansowane .

§8

1. Koszty włączonych do obowiązków Spółdzielni remontów spółdzielczych zasobów mieszkaniowych są finansowane środkami funduszu remontowego.

2. Koszty modernizacji budynków mieszkalnych i urządzeń technicznych oraz obiektów infrastruktury bezpośrednio z nimi związanych przypadające na lokale:
 - 2.1. na warunkach spółdzielczego prawa do lokalu, są finansowane uzupełniającymi wpłatami członków na wkłady mieszkaniowe lub budowlane oraz uzupełnieniem funduszu zasobów mieszkaniowych,
 - 2.2. stanowiące odrębną własność, są finansowane uzupełniającymi wpłatami właścicieli lokali położonych w modernizowanych budynkach,
 - 2.3. wynajmowane oraz zajmowane na potrzeby własne Spółdzielni są finansowane środkami funduszu zasobowego spółdzielni,
3. Koszty modernizacji budynków niemieszkalnych oraz obiektów infrastruktury technicznej, nie związanej bezpośrednio z budynkami mieszkalnymi, są finansowane środkami funduszu zasobowego Spółdzielni.
4. Środki na inwestycje, które mają służyć potrzebom własnym Spółdzielni, a w szczególności użytkownikom lokali, nie związane z lokalami mieszkalnymi, pochodzą ze środków funduszu zasobowego Spółdzielni i są określone planem inwestycyjnym przez Radę Nadzorczą.

§ 9

1. Prawo do pożytków z majątku wspólnego Spółdzielni i jej działalności przysługuje każdemu członkowi Spółdzielni.
2. 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.
3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

§10

Działalność operacyjna i finansowa (w rozumieniu określonym w art. 42 ustawy o rachunkowości) jest ewidencjonowana i rozliczana w podziale na działalności (np. inwestycje mieszkaniowe, gospodarka zasobami mieszkaniowymi), z którymi wiążą się poszczególne operacje. Wynik działalności operacyjnej i finansowej związanej z inwestycjami mieszkaniowymi zwiększa koszty lub przychody działalności inwestycyjnej. Pozostały wynik działalności operacyjnej i finansowej rozlicza się jako wynik finansowy Spółdzielni.

§11

Spółdzielnia samodzielnie gospodaruje wielkością środków na wynagrodzenia stosownie dla potrzeb swojej działalności w ramach limitów przewidzianych w planach gospodarczo – finansowych. Regulamin wynagradzania ustala Zarząd uwzględniając postanowienia Kodeksu Pracy i innych powszechnie obowiązujących uregulowań prawnych w tym zakresie, regulamin wynagradzania w zakresie Zarządu ustala Rada Nadzorczą.

Dział III Działalność Spółdzielni

§12

1. Przedmiotem działalności Spółdzielni zgodnie ze statutem jest:
 - 1.1. obsługa nieruchomości na własny rachunek,
 - 1.2. zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 1.3. kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 1.4. wynajem nieruchomości na własny rachunek,

- 1.5. zarządzanie nieruchomością na zlecenie,
- 1.6. działalność związana z kulturą, rekreacją i sportem.
2. Wymienione powyżej działalności prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków są rozliczane według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię.
3. Jeżeli niektóre rodzaje działalności Spółdzielni są prowadzone w celu osiągnięcia dochodu, to koszty i przychody tych działalności wyodrębnia się ewidencyjnie.
4. Koszty ogólne (zarządu) Spółdzielni , koszty mienia Spółdzielni wyodrębnia się w ewidencji księgowej . Podział tych kosztów podlega rozliczeniu proporcjonalnie do udziałów w nieruchomości .

§13

1. Inwestycje Spółdzielni są prowadzone z uwzględnieniem wymagań wynikających z :
 - 1.1. zasad organizacyjno finansowych poszczególnych przedsięwzięć, uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
 - 1.2. planów rzeczowo finansowych inwestycji,
 - 1.3. pozwoleń na budowę uzyskanego zgodnie z przepisami Prawa budowlanego,
 - 1.4. zasad rozliczania kosztów inwestycji uchwalonych przez Radę Nadzorczą,
 - 1.5. zawartych przez Spółdzielnię umów o budowie lokali.
2. Zasady organizacyjno finansowe poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych powinny rozstrzygać m.in.:
 - 2.1. czyje potrzeby lokalowe i w jakiej kolejności mają być zaspokajane w ramach przedsięwzięcia,
 - 2.2. jakie tytuły prawne mają być ustanawiane do lokali planowanych do wybudowania,
 - 2.3. dopuszczalność angażowania środków własnych Spółdzielni oraz zaciągania przez nią kredytów danego przedsięwzięcia,
 - 2.4. zasady organizacji obsługi inwestycyjnej,
 - 2.5. zasady doboru partnerów Spółdzielni niezbędnych dla przygotowania i realizacji przedsięwzięcia .

§14

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z
 - 1.1. obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
 - 1.2. struktury organizacyjnej Spółdzielni zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą,
 - 1.3. planów rzeczowo-finansowych gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 1.4. zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za używanie lokali, miejsc postojowych, garaży, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Wymiar opłat za używanie lokali oraz rozliczenia kosztów gospodarki są dokonywane w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi. Jeżeli jednak w ciągu roku następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów, w porównaniu do wcześniej zakładanych, to dokonywana jest korekta planu rzeczowo finansowego gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
3. Opłaty pobierane od członków mogą być niższe od kosztów ponoszonych przez Spółdzielnię, jeżeli Rada Nadzorczą w planie gospodarczo finansowym przeznaczy ten cel część pożytków z majątku Wspólnego Spółdzielni i innych jej działalności. Jednakże dotyczy to tylko składnika opłaty eksploatacyjnej.
4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi zwana inaczej gospodarką nieruchomościami jest rozliczana bezwynikowo. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat na ich pokrycie zwiększa odpowiednio koszty lub przychody tych nieruchomości w roku następnym.

5. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalenia opłat za używanie lokali określa odrębny regulamin.

§15

1. Gospodarka ciepła jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
 - 1.1. ustawy Prawo energetyczne,
 - 1.2. planów gospodarczo finansowych,
 - 1.3. zasad rozliczenia kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali.
2. Szczegółowe zasady określa „Regulamin rozliczenia kosztów dostawy ciepła do budynków i dokonywanie rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie oraz za podgrzanie wody użytkowej w zasobach SM „Bacieczki” .

§16

Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna prowadzona jest z uwzględnieniem wymagań wynikających z rocznych planów gospodarczo finansowych uchwalonych przez Radę Nadzorczą .

Dział IV Fundusze Spółdzielni

§17

Spółdzielnia tworzy fundusze:

1. Udziałowy,
2. Zasobowy,
3. Wkładów mieszkaniowych,
4. Wkładów budowlanych,
5. Fundusz remontowy,
6. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.

§18

1. Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków Spółdzielni w wysokości określonej statutem i jest angażowany do finansowania bieżącej działalności gospodarczej Spółdzielni . Może być przeznaczony na pokrycie ewentualnych strat bilansowych Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję tego funduszu w podziale na członków i wniesione udziały członkowskie.
3. Wniesione wkłady członkowskie nie podlegają waloryzacji i ich zwrotu dokonuje się w wartościach nominalnych, w wysokości zgodnej z zapisem na indywidualnych kontach członków Spółdzielni.

§19

Na fundusz zasobowy składają się :

1. fundusz zasobowy w środkach obrotowych,
2. fundusz zasobowy w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe.

Fundusz zasobowy

§20

1. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych powstaje z :

- 1.1. wpłat wpisowego wnoszonego przez członków Spółdzielni w wysokości określonej statutem,
 - 1.2. równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych – sfinansowanych ze środków funduszy Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie,
 - 1.3. spłaconych kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na sfinansowanie budowy lub zakupu środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych oraz spłaconych kredytów zaciągniętych przez Spółdzielnię na budowę lokali na potrzeby własne Spółdzielni oraz lokali na wynajem,
 - 1.4. przeniesienia skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię,
 - 1.5. nadwyżek bilansowych Spółdzielni w kwotach określonych uchwałami Walnego Zgromadzenia,
 - 1.6. innych przychodów określonych odrębnymi przepisami.
2. Fundusz zasobowy w środkach obrotowych pomniejsza się o :
- 2.1. równowartość środków trwałych niemieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym przekazanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię,
 - 2.2. równowartość cofniętego Spółdzielni umorzenia kredytu,
 - 2.3. przeniesienie skutków rewaloryzacji środków trwałych sprzedanych przez Spółdzielnię,
 - 2.4. pokrycie straty bilansowej,
 - 2.5. finansowanie inwestycji, w wyniku których powstają budowle, obiekty i urządzenia wspólnego użytku służące wspólnie członkom Spółdzielni i współwłaścicielom,
 - 2.6. finansowanie budowy lokali dla własnych potrzeb Spółdzielni, w tym lokali na siedzibę i warsztaty,
 - 2.7. finansowanie modernizacji lokali wynajmowanych i zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni w budynkach mieszkalnych oraz urządzeń technicznych infrastruktury im towarzyszącej, jak również budynków niemieszkalnych.
3. Wolne środki funduszu zasobowego wykorzystywane są na zaspokojenie zapotrzebowania Spółdzielni na środki obrotowe.
4. Zaangażowanie środków funduszu zasobowego Spółdzielni, w formie udziałów (akcji), w innych podmiotach gospodarczych jest możliwe jeśli:
- przystąpienie Spółdzielni do tego podmiotu jest usankcjonowane uchwałą Walnego Zgromadzenia,
 - kwota zaangażowania określona została uchwałą Walnego Zgromadzenia.

§21

1. Fundusz zasobowy w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe tworzony jest z :
 - 1.1. umorzeń kredytu lokali własnych Spółdzielni,
 - 1.2. waloryzacji wkładów mieszkaniowych w związku ze zdaniem lokalu Spółdzielni,
 - 1.3. aktualizacji wartości środków trwałych finansowanych funduszem zasobowym wg powszechnie obowiązujących przepisów.
2. Fundusz ulega zmniejszeniu gdy nastąpi :

przekształcenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności,

umorzenie środków trwałych nie podlegających amortyzacji zaliczanych do zasobów mieszkaniowych Spółdzielni (budynków niemieszkalnych) jeżeli to umorzenie nie obciąża funduszu (wkładów budowlanych),

nieodpłatne przekazanie majątku trwałego na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.

Fundusz wkładów mieszkaniowych

§22

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z :
 - 1.1. wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków,
 - 1.2. wpłaconych wcześniej zaliczek na poczet wkładów mieszkaniowych,
 - 1.3. należnych, lecz nie wniesionych przez członka wkładów mieszkaniowych z tytułu spłat ratalnych,
 - 1.4. uzupełnień wkładów mieszkaniowych z tytułu modernizacji budynku,
 - 1.5. waloryzacji w związku z przekształceniem prawa do lokalu,
 - 1.6. waloryzacji w związku ze zdaniem lokalu Spółdzielni,
 - 1.7. aktualizacji wartości środków trwałych wg powszechnie obowiązujących przepisów.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu :
 - 2.1. zwrotu wkładów mieszkaniowych,
 - 2.2. zaliczenia wkładu mieszkaniowego członka na poczet wymagalnych zobowiązań,
 - 2.3. przeniesienia wkładu mieszkaniowego na poczet wkładu budowlanego,przeniesienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego na prawo własności, umorzenia wkładów zasobów mieszkaniowych i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

Fundusz wkładów budowlanych

§23

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z :
 - 1.1. wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni,
 - 1.2. środków funduszu zasobowego w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe przenoszonych na poczet wkładów budowlanych,
 - 1.3. zwaloryzowanego wkładu mieszkaniowego przenieszonego w związku z przekształceniem prawa do lokalu,
 - 1.4. uzupełnień wkładów budowlanych z tytułu modernizacji budynku,
 - 1.5. waloryzacji wkładów budowlanych w związku ze zdaniem lokalu Spółdzielni,
 - 1.6. aktualizacji środków trwałych wg powszechnie obowiązujących przepisów.
2. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu :
 - 2.1. zwrotu wkładów budowlanych,
 - 2.2. zaliczenia wkładu budowlanego na poczet wymagalnych zobowiązań członka,
 - 2.3. należnych lecz nie wniesionych przez członka wkładów budowlanych z tytułu spłat ratalnych,
 - 2.4. uznania skutków zmniejszenia wartości lokali w wyniku zmniejszenia ich wartości rynkowej
 - 2.5. przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu na prawo odrębnej własności,
 - 2.6. umorzenia wkładu budowlanego zasobów mieszkaniowych nie podlegających amortyzacji i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wycen.

§24

1. Wielkość wymaganych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych, jakie są zobowiązani wносить członkowie oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów określa odrębny regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
2. Środki funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych mogą być wykorzystane tylko na

sfinansowanie kosztów budowy bądź modernizacji lokali dla członków, którzy je wnieśli.

Fundusz remontowy

§25

1. Obowiązek tworzenia odpisu na fundusz remontowy wynika z art.6 ust.3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
2. Zasady tworzenia i gospodarowania tym funduszem określa „Regulamin funduszu na remonty zasobów mieszkaniowych s SM Bacieczki ” uchwalony przez Radę Nadzorczą.

Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych

§26

Zakładowy Fundusz Świadczeń socjalnych tworzy się z corocznego odpisu podstawowego, naliczonego w stosunku do przeciętnej liczby zatrudnionych, w sposób określony obowiązującymi przepisami. Gospodarkę Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych określa Ustawa o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych oraz „ Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych w SM Bacieczki”.

Dział V Zasady ustalania wyniku finansowego

§27

1. Spółdzielnia ustala wynik finansowy biorąc pod uwagę przedmiot i rodzaje prowadzonej działalności określone w statucie z uwzględnieniem następujących przepisów:
 - 1.1. Art. 6 ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na podstawie którego, różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami zwiększa odpowiednio koszty lub przychody danej nieruchomości w roku następnym,
 - 1.2. Art. 17 ust.1 pkt 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, na podstawie którego wolne od podatku są dochody spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, товариств будownицтва społecznego oraz samorządowych jednostek organizacyjnych prowadzących działalność w zakresie gospodarki 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.
 - 1.3. Art. 12,15 i 16 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych w zakresie dotyczącym : przychodów podlegających opodatkowaniu i wpływów nie będących przychodami, kosztów uzyskania przychodów i wydatków nie zaliczanych do tych kosztów w rozumieniu tej ustawy.
 - 1.4. Art.42 ustawy o rachunkowości zgodnie z którym, na wynik finansowy Spółdzielni składają się:
 - 1.4.1. Wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych,
 - 1.4.2. Wynik operacji finansowych,
 - 1.4.3. Wynik operacji nadzwyczajnych,
 - 1.4.4. Obowiązkowe obciążenie wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego podatnikiem jest Spółdzielnia i płatności z nim zrównanych, na podstawie odrębnych przepisów.

2. Ustalony w powyższy sposób wynik dzieli się na :
 - 2.1. Wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi, prezentowany jest w porównawczym rachunku zysku i strat jako zmiana stanu produktów, a w bilansie występuje po stronie aktywów lub pasywów jako rozliczenie międzyokresowe.
 - 2.2. Wynik finansowy na pozostałych rodzajach działalności prowadzonych przez Spółdzielnię prezentowany jest w rachunku zysków i strat jako zysk (strata) netto, a w bilansie występuje jako zysk (strata) netto w kapitale własnym.

Dział VI Uregulowania w zakresie należności

§28

1. Nie dokonuje się odpisów aktualizujących na należności posiadające zabezpieczenie tj. należności w opłatach za lokale 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 oraz po uwzględnieniu :
 - przyczyn zwłoki w opłacie,
 - czasu zalegania z opłatą,
 - wyników indywidualnych monitów oraz sytuacji płatniczej kontrahenta.Odpisy aktualizujące tworzy się na zadłużenia, o których mowa wyżej, jeżeli kontrahent zalega w opłatach powyżej 10-ciu miesięcy.
3. Decyzje o uznaniu za nieściągalne od poszczególnych dłużników należności Spółdzielni podejmuje Zarząd na wniosek Głównego Księgowego. Należności nieściągalne, zgodnie z art. 3 ust.1 pkt. 32c ustawy z 29.09.1994 r. o rachunkowości odpisuje się w pozostałe koszty operacyjne.

Dział VII Postanowienia końcowe

§29

1. Regulamin niniejszy został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej nr 13/2009 z dnia 12 maja 2009r.
2. Regulamin niniejszy obowiązuje z dniem podjęcia .

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej