

Regulamin

Zasady gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek” w Warszawie

I. Podstawa prawna.

§ 1

Regulamin został opracowany na podstawie przepisów:

- 1) ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 96. 221, 1250),
- 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tj. Dz.U. z 2013 r. poz. 1222, z 2015 r. poz. 201.),
- 3) ustawy z 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych. (tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 1888.),
- 4) ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 330, 613, z 2014 r. poz. 768, 1100, z 2015 r. poz. 4,978, 1045, 1166, 1333, 1844, 1893, z 2016 r. poz. 615.),
- 6) Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek”.

II. Postanowienia ogólne.

§2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Spółdzielnia prowadzi działalność zgodnie ze statutem w zakresie:
 - 2.1. inwestycji mieszkaniowych i niemieszkaniowych,
 - 2.2. gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
 - 2.3. działalności gospodarczej.
3. Działalności wymienione w ust. 2.1. - 2.2. prowadzone przez Spółdzielnię na rzecz jej członków są rozliczane z członkami według kosztów rzeczywiście poniesionych przez Spółdzielnię, chyba że działalność określona w ust. 2.1. prowadzona jest w celu sprzedaży lokali.
4. Działalność Spółdzielni jest finansowana:
 - 4.1. funduszami tworzonymi w Spółdzielni,
 - 4.2. przychodami ze świadczonych usług,
 - 4.3. innymi środkami finansowymi.
5. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez

Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga upoważnienia Rady Nadzorczej.

§ 3

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 opracowywania projektów planów oraz uchwalenie tych planów należy do właściwości Rady Nadzorczej.

§4

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania finansowe zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Formę i sposób ewidencji księgowej określają przyjęte przez Zarząd Spółdzielni zasady polityki rachunkowości.
2. Za sporządzenie rocznego sprawozdania finansowego odpowiada Zarząd.
3. Roczne sprawozdania finansowe Spółdzielni podlegają badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych ustawą o rachunkowości oraz ustawą Prawo spółdzielcze.
4. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza.
5. Roczne sprawozdanie finansowe łącznie z opinią biegłego rewidenta (jeżeli było przez niego badane) wyklada się w lokalu Spółdzielni co najmniej 21 dni przed terminem Walnego Zgromadzenia, na którym ma być rozpatrywane i zatwierdzone w celu umożliwienia członkom Spółdzielni zapoznanie się z nim.

§ 5

1. Proponowany podział nadwyżki bilansowej lub sposób pokrycia strat Zarząd zamieszcza w Sprawozdaniu z działalności Spółdzielni.
2. Ustalenie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.

§6

Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad określonych w ustawie o rachunkowości z uwzględnieniem przepisów ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.

§7

1. Odpisów amortyzacyjnych (umorzeniowych) dokonuje się według stawek określonych przez Zarząd dla poszczególnych środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych oraz zasad polityki rachunkowości z uwzględnieniem ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych.
2. Odpisy amortyzacyjne środków trwałych niezaliczanych do zasobów mieszkaniowych oraz koszty ich remontów obciążają koszty działalności, której środki te służą.

§ 8

1. Do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych zalicza się:
 - 1.1. budynki mieszkalne wraz z wyposażeniem technicznym oraz przynależnymi do nich pomieszczeniami, w szczególności: dźwigi osobowe i towarowe, węzły ciepłne, kotłownie i hydrofornie wbudowane, klatki schodowe, strychy, piwnice, komórki, garaże,
 - 1.2. pomieszczenia znajdujące się w budynkach mieszkalnych lub poza nimi, związane z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych, tj.: budynki (pomieszczenia) administracji osiedlowej, kotłownie i hydrofornie wolnostojące, warsztaty konserwacyjno-remontowe,
 - 1.3. urządzenia i uzbrojenie terenów, na których znajdują się ww. budynki: zbiorniki, rurociągi i przewody sieci wodociągowo - kanalizacyjnej, gazowej i ciepłowniczej, sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne, budowle inżynieryjne, 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),
 - 1.4. grunty i prawa użytkowania wieczystego gruntów, na których posadowione są budynki mieszkalne.
2. Spółdzielcze zasoby mieszkaniowe nie podlegają amortyzacji. Natomiast na podstawie art. 6 ust.2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych podlegają umorzeniu w ciężar funduszy, którymi zostały sfinansowane.

§9

Prawo do pożytków i innych przychodów z majątku Spółdzielni i jej działalności gospodarczej przysługuje członkom Spółdzielni. Zasady rozliczania tych pożytków oraz sposób ich wykorzystania ustala Walne Zgromadzenie.

§ 10

Spółdzielnia samodzielnie gospodaruje wielkością środków na wynagrodzenia stosownie do potrzeb swej działalności w ramach limitów przewidzianych w planach gospodarczo - finansowych. Zasady wynagradzania ustala Zarząd uwzględniając postanowienia Kodeksu pracy i innych powszechnie obowiązujących uregulowań prawnych w tym zakresie, a w zakresie dotyczącym Zarządu - Rada Nadzorcza.

III. Zasady finansowania remontów zasobów mieszkaniowych i mienia Spółdzielni.

§ 11

1. Koszty remontów(przebudowy) budynków mieszkalnych i urządzeń technicznych oraz obiektów infrastruktury technicznej bezpośrednio z nimi związanych przypadające na lokale zajmowane na warunkach spółdzielczych praw do lokali oraz stanowiące odrębną własność lokali są finansowane środkami funduszu remontowego.
2. Koszty remontów(przebudowy) lokali użytkowych w najmie, lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni oraz obiektów infrastruktury technicznej, nie związanej bezpośrednio z budynkami mieszkalnymi, są finansowane środkami funduszu zasobowego Spółdzielni.
3. 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 określane planem inwestycyjnym ustalonym przez Radę Nadzorczą.

§ 12

1. Koszty remontów nieruchomości są finansowane środkami funduszu remontowego przeznaczonego na remonty zasobów mieszkaniowych.
2. Fundusz remontowy jest tworzony zgodnie z art. 6 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz § 78 Statutu Spółdzielni. Wysokość odpisu na fundusz remontowy ustalana jest w planach gospodarczo - finansowych przez Radę Nadzorczą.
3. Celem tworzenia funduszu remontowego jest zabezpieczenie środków finansowych na pokrycie kosztów remontów do których jest zobowiązana Spółdzielnia i utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym.
4. Spółdzielnia prowadzi ewidencję wpływów i wydatków funduszu remontowego odrębnie dla każdej nieruchomości. Różnica między wpływami a wydatkami z funduszu remontowego nieruchomości przenoszona jest do rozliczenia na rok następny.
5. Środki funduszu remontowego mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie zaliczonych do obowiązków Spółdzielni remontów zasobów mieszkaniowych.

6. Funduszem remontowym nie finansuje się remontów i napraw obciążających użytkowników i właścicieli lokali określonych w „Regulaminie użytkowania lokali i porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Niedźwiadek”.
7. Koszty remontów lokali użytkowych w najmie, lokali zajmowanych na potrzeby własne Spółdzielni oraz obiektów infrastruktury technicznej, nie związanej bezpośrednio z budynkami mieszkalnymi, są finansowane bezpośrednio w ciężar kosztów eksploatacji i utrzymania tych lokali.
8. Szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystania środków funduszu remontowego określa „Regulamin funduszu remontowego SM Niedźwiadek”.

IV. Działalność Spółdzielni, ustalanie i rozliczanie wyniku finansowego

§ 13

Spółdzielnia dla każdego rodzaju realizowanej działalności odrębnie ustala:

- 1) wynik na działalności inwestycyjnej, jeżeli inwestycje mieszkaniowe lub niemieszkaniowe realizowane były w celu sprzedaży,
- 2) wynik na gospodarce nieruchomościami (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości),
- 3) wynik na gospodarce mediami,
- 4) wynik na działalności gospodarczej.

§ 14

1. Spółdzielnia w celu prowadzenia działalności inwestycyjnej może:
 - 1.1. budować i nabywać budynki w celu ustanawiania na rzecz członków odrębnej własności lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
 - 1.2. budować lub nabywać budynki w celu wynajmowania lub sprzedaży lokali mieszkalnych lub lokali o innym przeznaczeniu,
2. Dla realizacji celi określonych w pkt 1 Spółdzielnia może nabywać potrzebne tereny na własność lub w użytkowanie wieczyste.
3. Rozpoczęcie działalności inwestycyjnej przez Spółdzielnię wymaga uchwały Walnego Zgromadzenia określającej:
 - 3.1. rodzaj zamierzenia inwestycyjnego i sposób jego sfinansowania,
 - 3.2. dopuszczalność angażowania środków własnych Spółdzielni oraz zaciągania przez nią kredytów na finansowanie kosztów danego przedsięwzięcia,
4. Rada Nadzorcza określa szczegółowe zasady rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wkładów na lokale powstałe w wyniku działalności inwestycyjnej.

5. W przypadku realizacji inwestycji w celu sprzedaży lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu poniesione nakłady i uzyskane przychody z tytułu tej sprzedaży rozlicza się jako działalność gospodarczą i ujmuje w wyniku finansowym Spółdzielni.
6. Poniesione przez Spółdzielnię nakłady na inwestycje zaniechane rozlicza się jako działalność gospodarczą i ujmuje w wyniku finansowym Spółdzielni.

§ 15

1. Gospodarka nieruchomościami Spółdzielni prowadzona jest z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
 - 1.1. obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomościami,
 - 1.2. struktury organizacyjnej Spółdzielni zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą,
 - 1.3. planów gospodarczo - finansowych gospodarki nieruchomościami,
 - 1.4. zasad rozliczania kosztów gospodarki nieruchomościami oraz zasad ustalania wysokości opłat za używanie lokali, uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
2. Spółdzielnia prowadzi ewidencję i rozliczenie przychodów i kosztów odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Rozliczenia przychodów i kosztów nieruchomości oraz ustalenie ich wyniku są dokonywane w okresach rocznych pokrywających się z latami kalendarzowymi.
4. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat , o których mowa w § 19 Statutu, która to różnica zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.
5. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów, w porównaniu do wcześniej zakładanych, to dokonywana jest korekta planu gospodarczo-finansowego gospodarki nieruchomościami oraz wymiaru opłat za używanie lokali.
6. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej takie jak:
 - 6.1. przychody z wynajmowania powierzchni na reklamy (ściany budynków, dachu, wind, itp.),
 - 6.2. przychody z najmu pomieszczeń dodatkowych (piwnic, suszarni, wózkowni),
 - 6.3. przychody z najmu miejsc na dachach na anteny telefonii komórkowej i satelitarnej,
 - 6.4. przychody z dzierżawy gruntu,
 - 6.5. inne przychody dotyczące części wspólnych nieruchomości stanowią przychody danej nieruchomości i po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości.

§ 16

1. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu zużycia:
 - 1.1. energii cieplnej,
 - 1.2. wody i odprowadzenia ścieków.
2. Wynik gospodarki mediami podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali - odbiorcami mediów. Wynik na koniec roku przenosi się do rozliczenia na konta rozrachunków.
3. Różnice powstałe między 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. Szczegółowe zasady rozliczeń energii cieplnej określa „Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania w zasobach SM Niedźwiadek” natomiast w zakresie kosztów zużycia wody określa „Regulamin rozliczania kosztów zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków w SM Niedźwiadek”.

§ 17

Na wynik finansowy z działalności gospodarczej składają się:

- 1) wynik działalności gospodarczej innej niż eksploatacja i utrzymanie nieruchomości,
- 2) wynik działalności pozostałej operacyjnej,
- 3) wynik działalności finansowej.

§ 18

1. Wynik działalności gospodarczej innej niż eksploatacja i utrzymanie nieruchomości stanowi różnicę między uzyskanymi przychodami z tej działalności gospodarczej a kosztami poniesionymi na ich osiągnięcie.
2. Przychody z działalności gospodarczej innej niż eksploatacja i utrzymanie nieruchomości obejmują:
 - 2.1. Pożytki z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni uzyskane z tytułu m.in.:
 - 2.1.1. najmu lokali użytkowych wraz z przynależną działką lub prawem użytkowania gruntu,
 - 2.1.2. najmu wolnych pomieszczeń w budynkach mieszkalnych i administracyjnych,
 - 2.1.3. dzierżawy gruntów stanowiących mienie Spółdzielni,
 - 2.1.4. udostępnienia ścian budynków i ogrodzeń oraz dachów w nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni dla potrzeb reklam,
 - 2.2. Inne przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni uzyskane z tytułu m.in.:
 - 2.2.1. sprzedaży usług konserwacji na rzecz członków, właścicieli i najemców,

2.2.2. sprzedaży lokali mieszkalnych i niemieszkalnych powstałych w ramach realizowanej działalności inwestycyjnej.

3. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, pomniejszone o poniesione koszty, są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni.

§ 19

1. Wynik na pozostałej działalności operacyjnej stanowi różnicę między uzyskanymi pozostałymi przychodami operacyjnymi a poniesionymi pozostałymi kosztami operacyjnymi.
2. Do pozostałych kosztów operacyjnych Spółdzielni zalicza się m.in.:
 - 2.1. utworzone rezerwy na koszty sądowe i komornicze,
 - 2.2. odszkodowania wypłacone, kary (w oparciu o wyroki sądowe),
 - 2.3. zaniechane inwestycje,
 - 2.4. aktualizację należności,
 - 2.5. darowizny (nieodpłatnie przekazane środki trwałe, materiały itp.),
 - 2.6. odpisanie należności przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych.
3. Do pozostałych przychodów operacyjnych Spółdzielni zalicza się m.in.:
 - 3.1. rozwiązanie rezerw na zwrot kosztów sądowych i komorniczych,
 - 3.2. otrzymane odszkodowania,
 - 3.3. otrzymane darowizny,
 - 3.4. odpisanie zobowiązań przedawnionych, umorzonych, nieściągalnych.
4. Pozostałe przychody operacyjne pomniejszone o poniesione pozostałe koszty operacyjne są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni.

§ 20

1. Wynik na działalności finansowej stanowi różnicę między uzyskanymi przychodami finansowymi a poniesionymi kosztami finansowymi.
2. Przychody finansowe Spółdzielni stanowią w szczególności:
 - 2.1. otrzymane odsetki od użytkowników lokali za nieterminowe wnoszenie opłat za lokale,
 - 2.2. otrzymane kary za nieterminowe świadczenie usług przez dostawców ,
 - 2.3. otrzymane odsetki bankowe od oprocentowania rachunków bankowych,
 - 2.4. otrzymane odsetki z oprocentowania lokat bankowych,
3. Koszty finansowe Spółdzielni stanowią w szczególności:
 - 3.1. zapłacone odsetki dla dostawców za nieterminowe zapłaty faktur,
 - 3.2. odsetki budżetowe.
4. Przychody finansowe pomniejszone o poniesione koszty finansowe są elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni.

§ 21

1. Wynik z działalności gospodarczej, o którym mowa w § 17 po pomniejszeniu o należny podatek dochodowy od osób prawnych stanowi nadwyżkę bądź stratę bilansową (zysk/strata netto) i podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.
2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia według przepisów art. 76 ustawy Prawo spółdzielcze.
3. Nadwyżkę bilansową, zgodnie z art. 77 ustawy Prawo spółdzielcze, przeznacza się na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia.
4. Walne Zgromadzenie zgodnie z § 77a Statutu może przeznaczyć nadwyżkę bilansową w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na inne cele.
5. Strata bilansowa, zgodnie z art. 90 ustawy Prawo spółdzielcze i § 77a Statutu pokrywana jest z funduszu zasobowego, w części przekraczającej fundusz zasobowy- z funduszu udziałowego, a następnie z innych funduszy. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Walne Zgromadzenie.

V. Tworzenie funduszy i ich wydatkowanie

§ 22

1. Spółdzielnia tworzy następujące fundusze:
 - 1.1. fundusz udziałowy,
 - 1.2. fundusz zasobowy,
 - 1.3. fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - 1.4. fundusz wkładów budowlanych,
 - 1.5. fundusz remontowy
2. Inne fundusze mogą być tworzone w drodze uchwał walnego Zgromadzenia.
3. Fundusz udziałowy, fundusze wkładów mieszkaniowych i wkładów budowlanych to fundusze własne członków Spółdzielni i osób niebędących członkami Spółdzielni, które podlegają zwrotowi przy wystąpieniu ze Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami Statutu Spółdzielni i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
4. Fundusze wymienione w pkt. 1.1. - 1.4. to fundusze podstawowe Spółdzielni.

§ 23

1. Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków Spółdzielni. Wysokość udziału, zasady tworzenia i wykorzystania funduszu udziałowego określa Statut Spółdzielni.
2. Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:

- 2.1. zwrotu udziału byłym członkom w terminie ustalonym w Statucie Spółdzielni,
- 2.2. przeznaczeniu funduszu na pokrycie straty bilansowej, w części przekraczającej fundusz zasobowy,
- 2.3. przedawnienie udziałów.

§ 24

1. Fundusz zasobowy tworzony jest m.in. z następujących tytułów:
 - 1.1. wpłat wpisowego przez członków w wysokości określonej w Statucie Spółdzielni,
 - 1.2. nadwyżki bilansowej,
 - 1.3. otrzymanych umorzeń kredytów na mieszkania lokatorskie,
 - 1.4. nieodpłatnie otrzymanych zasobów mieszkaniowych, w tym wartości otrzymanej bonifikaty udzielonej przez Urząd Miasta w związku z przekształceniem praw użytkowania wieczystego gruntów w prawo własności,
 - 1.5. wartości prawa użytkowania wieczystego gruntów,
 - 1.6. równowartości przejętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych sfinansowanych ze środków funduszy Spółdzielni lub otrzymanych przez Spółdzielnię nieodpłatnie
 - 1.7. aktualizacji wartości środków trwałych według powszechnie obowiązujących przepisów,
 - 1.8. różnicy między kosztem budowy lokalu a uzyskaną przez spółdzielnię pomocą ze środków publicznych lub z innych środków uzyskanych na sfinansowanie kosztów budowy lokalu,
2. Fundusz zasobowy pomniejsza się m.in. z następujących tytułów:
 - 2.1. pokrycia strat bilansowych,
 - 2.2. przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności w części sfinansowanej funduszem zasobowym,
 - 2.3. umorzenia środków trwałych zasobów mieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym w środkach trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe,
 - 2.4. nieodpłatnego przekazania zasobów mieszkaniowych lub ich infrastruktury,
 - 2.5. równowartości środków trwałych niemieszkaniowych sfinansowanych funduszem zasobowym przekazanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię
 - 2.6. zmniejszenia wartości gruntów w związku z przekształceniem na własność odrębną spółdzielczych lokatorskich lub własnościowych praw do lokali.
 - 2.7. zwrotu do banku nominalnej kwoty umorzenia kredytu w przypadku wygaśnięcia praw do lokali lub przeniesienia praw na odrębną własność.

§ 25

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z:
 - 1.1. wkładów mieszkaniowych wnoszonych przez członków,
 - 1.2. wpłacanych wcześniej zaliczek na poczet wkładów mieszkaniowych,
 - 1.3. waloryzacji wkładów mieszkaniowych w wyniku przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych,
 - 1.4. waloryzacji wkładów w związku z wygaśnięciem praw do lokali.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - 2.1. wypłaty zwaloryzowanych wkładów po wygaśnięciu prawa do lokali według wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa,
 - 2.2. przeniesienia wkładu mieszkaniowego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa lokatorskiego na prawo odrębnej własności lokalu,
 - 2.3. umorzenia wkładów zasobów mieszkaniowych i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

§ 26

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzy się z:
 - 1.1. wpłat wkładów budowlanych wniesionych przez członków Spółdzielni,
 - 1.2. waloryzacji wkładów budowlanych z tytułu przeceny (aktualizacji) zasobów mieszkaniowych,
 - 1.3. waloryzacji wkładów budowlanych w związku z wygaśnięciem praw do lokali (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni).
2. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu:
 - 2.1. wypłaty zwaloryzowanych wkładów według wartości rynkowej nie wyższej niż wartość przetargowa w związku z wygaśnięciem spółdzielczych własnościowych praw do lokali (zwolnienie lokalu na rzecz Spółdzielni),
 - 2.2. przeniesienia wkładu budowlanego zmniejszającego wartość zasobów mieszkaniowych po przeniesieniu prawa własnościowego na prawo odrębnej własności lokalu,
 - 2.3. umorzenia wkładów budowlanych z tytułu zużycia budynków i zwiększenia umorzenia wskutek aktualizacji ich wyceny.

§ 27

1. Fundusz remontowy tworzy się z:
 - 1.1. odpisów na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu użytkowanych na zasadach spółdzielczych praw do lokali i odrębnej własności.,
 - 1.2. nadwyżki bilansowej,
 - 1.3. uzyskanych od ubezpieczycieli kosztów remontów finansowanych funduszem remontowym,
 - 1.4. innych tytułów zgodnie z uchwałami organów Spółdzielni.
2. Środki funduszu remontowego mogą być wykorzystywane tylko na finansowanie zaliczonych do obowiązków Spółdzielni remontów zasobów mieszkaniowych

VI. Uregulowania w zakresie należności

§ 28

1. Spółdzielnia od niewpłaconych w terminie należności może pobierać odsetki za opóźnienie w wysokości odsetek ustawowych.
2. W przypadkach szczególnych Spółdzielnia może zwolnić dłużnika z części lub całości naliczonych odsetek za opóźnienie. Decyzję w tym zakresie podejmuje Zarząd.
3. Nie dokonuje się odpisów aktualizujących na należności posiadające zabezpieczenie w postaci wkładów mieszkaniowych i budowlanych, kaucji i innych zabezpieczeń.
4. Odpisy aktualizujące na należności tworzy się po uprzedniej analizie prawdopodobieństwa ich ściągальności oraz po uwzględnieniu:
 - 2.1. przyczyn zwłoki w opłacie,
 - 2.2. czasu zalegania z opłatą,
 - 2.3. wyników indywidualnych monitów oraz sytuacji płatniczej kontrahenta.
3. Decyzje o uznaniu za nieściągalne od poszczególnych dłużników należności Spółdzielni podejmuje Zarząd. Należności nieściągalne, zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 32 d ustawy o rachunkowości odpisuje się w pozostałe koszty operacyjne.

VII. Postanowienia końcowe

§ 29

Regulamin niniejszy został przyjęty uchwałą Rady Nadzorczej Nr 114/2017 z dnia 20.02.2017 r. i obowiązuje od dnia 20.02.2017 r.