

**REGULAMIN  
TWORZENIA I GOSPODAROWANIA FUNDUSZAMI  
ORAZ ZASAD GOSPODARKI FINANSOWEJ  
GDYŃSKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ**

**PODSTAWA PRAWNA**

Działalność finansową Spółdzielni określa:

- Ustawa z dnia 16 września 1982r. - Prawo Spółdzielcze
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych
- Ustawa z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości
- Ustawa z dnia 04 marca 1994r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych
- Statut Spółdzielni.

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą samodzielnie na zasadach rachunku ekonomicznego oraz na podstawie rocznych planów gospodarczo - finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą Spółdzielni.

Działalność spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi. Uchwałę w tym zakresie podejmuje Walne Zgromadzenie.

**ROZDZIAŁ I  
§ 1**

**Rzeczowy majątek trwały i fundusze spółdzielni.**

1. Majątek trwały spółdzielni stanowią:
  - środki trwałe,
  - środki trwałe w budowie,
  - grunty własne,
  - prawa własności gruntów na cele mieszkaniowe,
  - prawa wieczystego użytkowania gruntów,
  - wartości niematerialne i prawne, w tym programy komputerowe,
2. Środki trwałe, grunty własne, prawa własności gruntów na cele mieszkaniowe, prawa wieczystego użytkowania gruntów sfinansowane:
  - funduszem zasobowym, wkładami mieszkaniowymi i wkładami budowlanymi stanowią zasoby mieszkaniowe i podlegają umorzeniu (grunty nie podlegają umorzeniu ani amortyzacji).
3. Pozostałe środki trwałe jak wartości niematerialne i prawne oraz środki trwałe sfinansowane ze środków obrotowych nie stanowią zasobów mieszkaniowych i podlegają amortyzacji.
4. Remonty środków trwałych są finansowane:
  - a) zasoby mieszkaniowe stanowiące lokale mieszkalne, mienie spółdzielni oraz infrastrukturę z odpisów na fundusz remontowy oraz innych źródeł zwiększających fundusz remontowy - nieruchomości - zdecentralizowany;
  - b) remonty środków trwałych: lokali użytkowych własnych, obcych nie stanowiących zasobów mieszkaniowych z odpisów na fundusz remontowy;
5. Spółdzielnia tworzy i gospodaruje następującymi funduszami:
  - a) udziałowym tworzonym do 08.09.2017r,
  - b) zasobowym,
  - c) zaliczkowym wkładów mieszkaniowych i budowlanych,



- d) wkładów mieszkaniowych,
- e) wkładów budowlanych na mieszkania własnościowe (do 30.07.2007r.),
- f) funduszem remontowym,
- g) funduszem świadczeń socjalnych.

## § 2

### Tworzenie i przeznaczenie funduszy.

#### 1. Fundusz udziałowy.

Spółdzielnia posiada środki zgromadzone na funduszu udziałowym na dzień wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze tj. na dzień 09.09.2017r.

#### 2. Fundusz zasobowy.

a) Tworzy się z następujących tytułów:

- umorzenia kredytu mieszkań lokatorskich po rozliczeniu inwestycji,
- spłat kredytów zaciągniętych na budowy lokali użytkowych stanowiących własność spółdzielni (równowartości przyjętych lokali do eksploatacji),
- nieodpłatnego przejęcia środków trwałych,
- wartości wynikających z przeszacowania majątku trwałego,
- nadwyżki bilansowej,
- pozostałych zwiększeń.

b) Zmniejsza się z tytułu:

- umorzenia środków trwałych,
- zwrotu umorzeń do banku w kwocie nominalnej w przypadku przekształcenia prawa do mieszkania w odrębną własność,
- finansowania budowy lokali dla własnych potrzeb spółdzielni w tym lokali na siedziby i warsztaty administracji osiedli,
- finansowania inwestycji, w wyniku których powstają budowle, obiekty i urządzenia wspólnego użytku, zagospodarowania terenów (mała architektura, place zabaw dla dzieci, parkingi osiedlowe) służące członkom i współwłaścicielom - stanowiące mienie spółdzielni,
- nieodpłatnego przekazania, likwidacji, sprzedaż/ środków trwałych stanowiących mienie spółdzielni,
- pokrycia straty bilansowej za poprzedni rok obrotowy (decyzja Walnego Zgromadzenia).

## §3

### Fundusz wkładów mieszkaniowych.

Obowiązek tworzenia funduszu w stosunku do lokali mieszkalnych oddanych do użytku przed 24.04.2001 r. wynika z przepisów ustawy Prawo spółdzielcze oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązującej od dnia 24.04.2001 r. (art. 9 i 10 ust. 2 i art. 15) w stosunku do lokali mieszkalnych oddanych po tym terminie.

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych służy do ewidencji wkładów mieszkaniowych członków z lokatorskim prawem do lokalu.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzy się z przeniesienia wkładów zaliczkowych, wpłat indywidualnych z chwilą zasiedlenia mieszkania.
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych obciąża się:
  - zwrotem wkładów w związku z ustaniem członkostwa,
  - potrąceniami z wkładu z tytułu należności spółdzielni,



- przeniesienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do mieszkania na prawo odrębnej własności lokalu.

#### §4

##### Fundusz wkładów budowlanych.

Obowiązek tworzenia funduszu wynika z ustawy Prawo spółdzielcze w stosunku do lokali mieszkalnych lub użytkowych oddanych do użytku przed 24.04.2001 r. oraz ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dla lokali oddanych do użytku po dniu 24.04.2001r.

1. Fundusz wkładów budowlanych służy do ewidencjonowania wkładów budowlanych członków posiadających własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego lub użytkowego.
2. Fundusz tworzy się z:
  - wkładów budowlanych wniesionych przez członków spółdzielni,
  - spłaty kredytów,
  - wkładu mieszkaniowego przenoszonego w związku z przekształceniem lokatorskiego prawa do lokalu na własnościowe do dnia 30.07.2007r,
3. Fundusz zmniejsza się z tytułu:
  - zwrotu wkładów budowlanych,
  - rozliczenia wkładu na poczet wymaganych zobowiązań członka,
  - przeniesienia spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego lub użytkowego na prawo odrębnej własności lokalu.

#### §5

##### Fundusz wkładów zaliczkowych.

Fundusz służy do ewidencji i rozliczania wkładów zaliczkowych wniesionych przez przyszłych użytkowników na finansowanie nowych inwestycji.

Szczegółowe zasady rozliczeń określa „Regulamin rozliczeń wkładów mieszkaniowych i budowlanych oraz przenoszenia i ustanawiania odrębnej własności lokali”.

#### §6

##### Fundusz remontowy.

1. Fundusz remontowy jest przeznaczony na remonty nieruchomości wspólnych zasobów mieszkaniowych własnych Spółdzielni i obcych - wyodrębnionych, mienia Spółdzielni oraz infrastruktury mieszkaniowej. Odpis na remonty obejmuje lokale mieszkalne, lokale użytkowe i dźwigi.
2. Ewidencja funduszu remontowego prowadzona jest w podziale na:
  - a) fundusz na poszczególne nieruchomości - zdecentralizowany,
  - b) fundusz ogólny spółdzielni - scentralizowany.
3. Fundusz remontowy nie może być wykorzystywany na roboty konserwacyjno-przeładowe, ani na remonty zasobów niemieszkaniowych.
4. Fundusz remontowy nieruchomości - zdecentralizowany (osiedlowy) tworzony jest z:
  - odpisów od lokali mieszkalnych, użytkowych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Wysokość odpisów jest ustalana w planie finansowo-gospodarczym za dany rok przy uwzględnieniu potrzeb remontowych,
  - odszkodowania otrzymanego od ubezpieczyciela w przypadku pokrycia kosztów szkód z funduszu remontowego,
  - kwot uzyskanych od wykonawców robót na pokrycie nakładów na usunięcie wad i usterek przez spółdzielnię we własnym zakresie,
  - odsetek bankowych z tytułu gromadzenia wolnych środków na odrębnym koncie bankowym funduszu remontowego,

- podziału nadwyżki bilansowej.

Fundusz remontowy nieruchomości - zdecentralizowany przeznaczony jest na remonty zasobów mieszkaniowych, mienia Spółdzielni obciążając poszczególne nieruchomości, zgodnie z rocznym planem remontów.

Koszty remontów wykonywane siłami własnymi przez grupy konserwatorów ustala się na podstawie zleceń otwartych na dany remont. Na koszt remontu składają się koszty bezpośrednie (robocizna, materiały) i pośrednie.

Odchylenia rozlicza się kwartalnie, różnice zwiększają lub zmniejszają wartość remontów.

5. Fundusz remontowy ogólny spółdzielni - scentralizowany tworzy się z odpisów od lokali mieszkalnych obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, podziału nadwyżki bilansowej i innych wpływów.

W rocznym planie remontów - uchwalonym przez Radę Nadzorczą ze środków funduszu finansowane mogą być:

- docieplenia i termomodernizacje zasobów mieszkaniowych,
- remonty mieszkań skażonych związkami toksycznymi,
- remonty dźwigów, zaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
- wymiana wodomierzy w lokalach mieszkalnych.

Ze środków funduszu remontowego scentralizowanego finansowane mogą być również remonty budowli (przebudowa dróg, ulic, placów zabaw) - infrastruktura ogólnego przeznaczenia o ile wynika to z rocznego planu remontów.

Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym określają „Zasady gospodarowania funduszem remontowym Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

## §7

### Fundusz świadczeń socjalnych.

1. Fundusz świadczeń socjalnych tworzony jest z :

- odpisu w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi wg zasad określonych w ustawie,
- odpłatności pracowników za korzystanie z usług socjalnych,
- oprocentowania pożyczek mieszkaniowych.

2. Fundusz świadczeń socjalnych przeznaczony jest na :

- zapomogi zwykłe i losowe,
- kolonie i obozy,
- dopłatę do lecznictwa sanatoryjnego,
- pomoc dla emerytów i rencistów,
- dofinansowanie do wypoczynku pracowników,
- wypoczynek sobotnio - niedzielny,
- działalność kulturalną i rekreacyjno - sportową,
- pożyczki na remont, zamianę, kupno mieszkań,
- pożyczki na remont, budowę domu jednorodzinnego,
- umorzenie pożyczek.

3. Fundusz nie wykorzystany przechodzi na rok następny.

Szczegółowe zasady gospodarki funduszem świadczeń socjalnych określa „Regulamin tworzenia i podziału zakładowego funduszu świadczeń socjalnych w Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej”.

## ROZDZIAŁ II Gospodarka finansowa §8

*Borkiewicz*      *Jur*

## **1. Działalność operacyjna.**

Działalność spółdzielni obejmuje 2 grupy przychodów i kosztów działalności eksploatacyjnej:

- działalności podstawowej gospodarki zasobami mieszkaniowymi zwolnionej z opodatkowania,
- działalności związanej z działalnością gospodarczą - opodatkowaną; lokale użytkowe, dzierżawa terenu, reklamy, parkingi itp.
- działalności związanej z pozostałą sprzedażą z tytułu: opłaty instalacyjnej za gniazda internetowe, telewizji cyfrowej, telefonicznej, za bezumowne korzystanie z sieci, usług ksero wynajmu pomieszczeń wspólnych.

Z podstawową działalnością operacyjną związane są koszty:

- 1) eksploatacji i utrzymania nieruchomości mieszkaniowych w tym nieruchomości wspólnych, garaży,
- 2) działalności konserwacyjno - remontowej - wykonawstwa własnego,
- 3) koszty dostawy i rozliczeń mediów,
- 4) koszty eksploatacji i utrzymania dźwigów,
- 5) koszty utrzymania mienia spółdzielni,
- 6) koszty ogólne administracji osiedli utrzymania mienia spółdzielni,
- 7) koszty ogólne spółdzielni.

## **2. Pozostała działalność operacyjna i finansowa.**

Przychody i koszty stanowią:

- pozostałe koszty i przychody operacyjne,
- pozostałe koszty i przychody finansowe,

### **§9**

#### **Układ kosztów i przychodów.**

1. Działalność Spółdzielni generuje następujące koszty w układzie kalkulacyjnym:
  - eksploatacji i utrzymania: nieruchomości mieszkaniowych, dźwigów, garaży,
  - mienia spółdzielni,
  - lokali użytkowych, parkingów, garaży, gruntów dzierżawionych, miejsc pod reklamę,
  - dostawy mediów.
2. Podstawowymi kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości w układzie rodzajowym są:
  - a) odpisy na remonty od lokali mieszkalnych, użytkowych,
  - b) utrzymanie techniczne, drobne naprawy,
  - c) sprzątanie, koszenie trawy, odśnieżanie,
  - d) wywóz nieczystości,
  - e) koszty ubezpieczeń, biurowe,
  - f) amortyzacja,
  - g) materiały i wyposażenie,
  - h) konserwacja domofonów,
  - i) prawa autorskie,
  - j) podatek od nieruchomości,
  - k) opłata przekształceniowa za prawo własności gruntów,
  - l) opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów,
  - m) pozostałe koszty,
  - n) koszty zarządzania.

*Bokli* *Jm*

3. Dochodami na pokrycie kosztów są przychody z tytułu:
  - opłat właścicieli, członków Spółdzielni za użytkowanie mieszkań, lokali użytkowych, garaży,
  - opłat najemców za najem lokali mieszkalnych, użytkowych, parkingów, dzierżaw terenów miejsc pod reklamę,
  - wynagrodzeń za lokale mieszkalne zajmowane bez tytułu prawnego,
  - opłat za eksploatację i utrzymanie dźwigów,
  - opłat za media.

## §10

### Zasady prowadzenia ewidencji i rozliczeń kosztów i przychodów.

1. Koszty i przychody eksploatacji i utrzymania nieruchomości prowadzi się oddzielnie dla każdej nieruchomości mieszkaniowej i garaży.
2. Odrębnie prowadzi się ewidencję :
  - kosztów i przychodów działalności gospodarczej (lokali użytkowych, parkingów, dzierżaw gruntów itp.)
  - kosztów i przychodów mienia spółdzielni, przeznaczonego do wspólnego korzystania.
3. Koszty dostawy mediów są rozliczane:
  - zimna woda wg wskazań zamontowanych w lokalach wodomierzy przystosowanych do systemu zdalnego odczytu ; przy rozliczeniu uwzględnia się stany liczników głównych zamontowanych w pomieszczeniach wodomierzy, węzłach cieplnych w budynkach oraz zużycie wody na cele administracyjne, wg wskazań liczników w pralniach.
  - energia cieplna do podgrzania zimnej wody wg wskazań zamontowanych w lokalach wodomierzy przystosowanych do systemu zdalnego odczytu ; urządzeń pomiarowych zamontowanych w stacjach zmieszania, w węzłach cieplnych budynków, z uwzględnieniem kosztów przesyłu, opłaty stałej. Energię cieplną do ogrzewania lokali rozlicza się po zakończeniu sezonu grzewczego z uwzględnieniem wskazań urządzeń pomiarowych w stacjach zmieszania i węzłach cieplnych budynków z uwzględnieniem kosztów przesyłu, opłaty stałej.
  - energia elektryczna wewnętrzna w/g wskazań liczników zamontowanych w budynkach, zewnętrzna wg liczników zamontowanych w terenie z określeniem terenu oświetlenia przypisanego do danej nieruchomości, ilości lamp z uwzględnieniem opłaty stałej kosztów przesyłu,
  - gaz wg wskazań urządzeń zamontowanych w budynkach mieszkalnych.

Wynik na gospodarce mediami (różnica) między kosztami, a przychodami odnoszona jest w okresach kwartalnych na rozrachunki z tytułu rozliczeń c.o i c.w oraz pozostałe rozrachunki z tytułu z.w, energii elektrycznej i gazu.

Szczegółowe zasady rozliczeń zawarte są w „Regulaminie naliczania opłat za nośniki energii cieplnej, gazu, wody i energii elektrycznej dla budynków posiadających właściwe opomiarowanie”.

4. Koszty działalności remontowo - konserwacyjnej (wykonawstwa własnego). Koszty rozlicza się w ciężar funduszu remontowego zdecentralizowanego na podstawie wykonanej sprzedaży usług wg otwartych zleceń na wykonanie remontów. W ciężar kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości rozlicza się koszty drobnych napraw i konserwacji.
5. Do kosztów ogólnych Administracji Osiedli zalicza się:
  - wynagrodzenia kierownictwa, służb administracyjnych, technicznych,

*B. Bili*

*Ju*

- wynagrodzenia członków Rad Osiedli,
- koszty biurowe (usługi pocztowe, telefoniczne),
- koszty utrzymania i remontów lokali biurowych, warsztatów,
- zakup materiałów, wyposażenia,
- amortyzacja,
- usługi transportowe.

Łączne Koszty ogólne Administracji Osiedli, Zespołu ds. Administrowania budynkiem Gniewska 21 rozlicza się następująco:

a) do struktury sprzedaży:

- dźwigi w lokalach mieszkalnych, lokalach użytkowych,
- garaże,
- pożytki,
- zasób obcy;

b) do powierzchni użytkowej ogółem:

- lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, lokali dla których ustanowiono prawo odrębnej własności, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, lokali użytkowych wynajmowanych.

Koszty rozlicza się na poszczególne nieruchomości i działalność gospodarczą.

#### 6. Koszty ogólne Spółdzielni - zarządzania.

Koszty ogólne - zarządzania stanowią koszty związane z kierowaniem całokształtem działalności spółdzielni i jej obsługą jako całości obejmują koszty administracyjne i ogólnogospodarcze.

Do kosztów ogólnie administracyjnych zalicza się: wynagrodzenie kierownictwa i pracowników, wynagrodzenie członków Rady Nadzorczej, koszty biurowe, amortyzacja, utrzymanie archiwum, podatki, opłaty skarbowe, sądowe, ubezpieczenia, utrzymanie strony internetowej, opłaty pocztowe, usługi bankowe itp.

Koszty ogólnogospodarcze stanowią: zużycie energii elektrycznej i ciepłej, wody, remonty i konserwacje, wydatki reprezentacyjne, składki na rzecz organizacji spółdzielczych, wynagrodzenia audytorów, koszty obsługi programów komputerowych, praw autorskich, obsługi prawnej.

#### 7. Koszty ogólne Zarządu Spółdzielni rozlicza się następująco:

a) do struktury sprzedaży:

- dźwigi w lokalach mieszkalnych, lokalach użytkowych,
- garaże,
- pożytki,
- zasób obcy;

b) do powierzchni użytkowej ogółem:

- lokali mieszkalnych, lokali użytkowych, dla których ustanowiono prawo odrębnej własności, spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego, lokali użytkowych wynajmowanych.

Koszty rozlicza się na poszczególne nieruchomości i działalność gospodarczą.

#### 8. Koszty i przychody eksploatacji i utrzymania „Domu Towarowego” części handlowo – usługowej nieruchomości Gniewska 21 prowadzi się w oparciu o :

- 1) Zasady rozliczania kosztów oraz ustalania opłat za eksploatację i utrzymanie lokali w części handlowo – usługowej nieruchomości Gniewska 21,
- 2) Zasady ustalania i rozliczania opłat za nośniki energii ciepłej, wody i energii elektrycznej dla budynku mieszkalno – usługowego przy ul. Gniewskiej 21.

### §11

#### Pozostałe koszty i przychody operacyjne.

1. Pozostałe koszty i przychody operacyjne stanowią między innymi: sprzedaż

i likwidacja środków trwałych, środków trwałych w budowie, gruntów, wartości niematerialnych i prawnych, odpisy aktualizujące dot. należności przedawnionych, umorzonych i nieściągalnych, opłaty sądowe, egzekucyjne oraz ich zwrot, dotacje. Decyzję w sprawie spisania należności podejmuje Zarząd Spółdzielni.

2. Pozostałe przychody operacyjne zwiększają:
  - przychody wynikające z postępowania przetargowego na ustanowienie odrębnej własności lokali.
3. Pozostałe koszty i przychody operacyjne ewidencjonuje się w podziale na działalność opodatkowaną i zwolnioną, rozliczane są z wynikiem finansowym.

### **Koszty i przychody finansowe.**

Ewidencja kosztów i przychodów finansowych obejmuje :

- odsetki otrzymane z tytułu nieterminowego uregulowania należności spółdzielni,
- odsetki od środków ulokowanych na rachunkach bankowych, z tytułu lokat terminowych,
- odsetki z tytułu posiadanych papierów wartościowych,
- zapłacone odsetki z tytułu nieterminowej spłaty zobowiązania,

Koszty i przychody finansowe rozliczane są z wynikiem finansowym.

## **§12**

### **Działalność inwestycyjna.**

Działalność inwestycyjna w spółdzielni obejmuje nakłady:

1. na inwestycje mieszkaniowe, mienie spółdzielni,
2. na inwestycje niemieszkaniowe (finansowanie ze środków obrotowych spółdzielni).
  - 1) Inwestycje prowadzone są w oparciu o przedsięwzięcia inwestycyjne zawarte w planie gospodarczo-finansowym spółdzielni.  
Źródłem finansowania inwestycji są środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyty i środki obrotowe Spółdzielni. Efektem inwestycji są zasoby mieszkaniowe: budynki, garaże, place, drogi dojazdowe, pozostałe budowle własne (parkingi), grunty.
  - 2) Inwestycje niemieszkaniowe stanowią również zakupione dla potrzeb bieżącej działalności operacyjnej urządzenia techniczne, maszyny, środki transportu, rzeczowe środki trwałe oraz wartości niematerialne i prawne (oprogramowanie, licencje).


Szczegółowe zasady rozliczeń działalności inwestycyjnej reguluje „Regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wysokości wkładów budowlanych”.

## **ROZDZIAŁ III**

### **§13**

### **Wynik finansowy.**

1. Na wynik finansowy całokształtu działalności spółdzielni składają się:
  - wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi /pomniejszony lub powiększony o niedobory lub nadwyżki na nieruchomościach (art. 6 ust. 1 - u.s.m.),
  - wynik na nieruchomościach z tyt. pożytków z nieruchomości wspólnej (art. 5, ust. 1- u.s.m.),
  - wynik na działalności gospodarczej,
  - wynik na pozostałej działalności operacyjnej,
  - wynik na działalności finansowej,
  - podatek dochodowy.Podatek dochodowy od osób prawnych obciąża wynik działalności opodatkowanej

*Bodulski* 



w danym roku pod datą 31 grudnia.

2. Różnicę między kosztami a przychodami z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi dla każdej nieruchomości pod datę 31 grudnia przenosi się na rozliczenia międzyokresowe kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
3. Pożytki z nieruchomości wspólnej po opodatkowaniu przeznacza się na cele określone w art. 5, ust. 1 - u.s.m.
4. Po wyksięgowaniu niedoborów i nadwyżek na nieruchomościach ustala się wynik finansowy brutto spółdzielni na działalności gospodarczej i pozostałej działalności za rok obrotowy. Wynik finansowy pomniejszony o obowiązkowe obciążenia z tytułu podatku dochodowego stanowi nadwyżkę bilansową lub stratę bilansową.
5. Dodatni wynik finansowy (nadwyżka bilansowa) podlega podziałowi na podstawie Uchwały Walnego Zgromadzenia.

Nadwyżkę bilansową Uchwałą Walnego Zgromadzenia przeznacza się w szczególności na pokrycie nadwyżki kosztów nad przychodami związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków, a w dalszej kolejności na:

- fundusz remontowy,
- fundusz zasobowy,
- działalność społeczną, oświatową i kulturalną.

Ujemny wynik finansowy (stratę bilansową) Uchwałą Walnego Zgromadzenia pokrywa się zgodnie z § 24 ust. 8 statutu z:

- funduszu zasobowego,
- funduszu remontowego i pozostałych funduszy.

## ROZDZIAŁ IV

### §14

#### Rachunkowość spółdzielni.

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość według zasad określonych w przepisach ustawy o rachunkowości.
2. Ewidencja księgową jest prowadzona według Zakładowego Planu Kont zatwierdzonego przez Zarząd Spółdzielni.
3. Za ewentualne błędy nieistotne w sprawozdaniu finansowym nie powodujące konieczności jego korekty uznaje się błędy na poziomie:
  - 1) dla aktywów bądź pasywów 1 - 2 % sumy bilansowej,
  - 2) dla rachunku zysków i strat 0,5 - 1 % łącznej sumy przychodów i kosztów oraz wyniku bilansowego brutto.Przyjęte zasady nie zniekształcają rzetelnego obrazu sytuacji finansowej i majątkowej oraz wyniku finansowego spółdzielni.
4. Aktywa i pasywa wycenia się wg zasad określonych w ustawie rachunkowości przy zachowaniu zasady ciągłości.
5. Nie dokonuje się odpisów aktualizujących na należności z tyt. użytkowania lokali mieszkalnych i użytkowych do wysokości wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
6. Różnica między kosztami, a zaliczkowymi obciążeniami użytkowników lokali z tyt. zużytej energii cieplnej (c.o) do ogrzewania lokali i podgrzania zimnej wody użytkowej (c.w.) jest przenoszona kwartalnie do rozliczenia w następnym okresie poprzez konta 207 i 702.
7. Różnica między kosztami, a zaliczkowymi obciążeniami użytkowników lokali z tyt. zużytej zimnej wody (w tym do podgrzania), energii elektrycznej i gazu jest przenoszona kwartalnie do rozliczenia w następnym okresie poprzez konta 208 i 702.
8. Spółdzielnia nie tworzy rezerw - rozliczeń międzyokresowych z tytułu odroczonego podatku dochodowego.
9. Wprowadza się konto 030-1 o nazwie Inwestycje w nieruchomości i prawa, na których

- ewidencjonuje się stany zwiększeń lub zmniejszeń lokali stanowiących własność Spółdzielni dla których ustanowiono prawo odrębnej własności lokalu.
10. Spółdzielnia sporządza rachunek zysków i strat metodą porównawczą, rachunek przepływów pieniężnych metodą pośrednią.

## §15

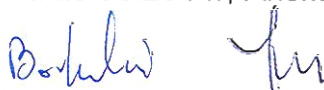
### Sprawozdanie finansowe.

### Sprawozdanie z działalności.

1. Sprawozdanie finansowe zgodnie z art. 45 ustawy o rachunkowości składa się z:
  - 1) bilansu,
  - 2) rachunku zysków i strat,
  - 3) informacji dodatkowej obejmującej wprowadzenie do sprawozdania finansowego oraz dodatkowe informacje i objaśnienia,
  - 4) zestawienia zmian w kapitale (funduszu własnym),
  - 5) rachunku przepływów pieniężnych.
2. Wraz z rocznym sprawozdaniem finansowym sporządza się roczne sprawozdanie z działalności Spółdzielni (art. 49 ustawy o rachunkowości).
3. Roczne sprawozdanie finansowe podlega badaniu i ogłoszeniu wg zasad określonych Ustawą o rachunkowości, Ustawą Prawo Spółdzielcze.
4. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego dokonuje Rada Nadzorcza.
5. Roczne sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności podlega zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie na podstawie przepisów art. 38 § 1 pkt 2 ustawy Prawo Spółdzielcze łącznie z zatwierdzeniem wyniku.

### Postanowienia końcowe.

1. Regulamin zatwierdzono Uchwałą Rady Nadzorczej Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej nr...25..... w dniu 27.03..2019 r.
2. Regulamin wchodzi w życie z dniem zatwierdzenia.
3. Traci moc : Regulamin zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr 27 z dnia 22.02.2011r., Aneks Nr 1 z dnia 30.11.2011r, Aneks Nr 2 z dnia 23.06.2014r, Aneks Nr 3 z dnia 28.10.2015r.

  
**Rada Nadzorcza**  
Gdyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej