

UCHWAŁA NR 10/ 2025

**Rady Nadzorczej Koszalińskiej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nasz Dom” w Koszalinie
z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie uchwalenia regulaminu gospodarki finansowej**

§ 1

Na podstawie § 52 ust. 1 pkt 4) lit f Statutu Spółdzielni, Rada Nadzorcza uchwała regulamin gospodarki finansowej KSM „Nasz Dom” w Koszalinie, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały

§ 2

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i z tym dniem traci moc dotychczasowy regulamin gospodarki finansowej KSM „Nasz Dom” w Koszalinie, tekst jednolity stanowiący załącznik nr 8 do uchwały nr 76/2018 Zarządu Spółdzielni z dnia 30 października 2018 r.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

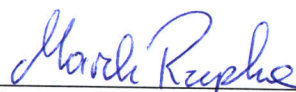
Za przyjęciem uchwały: 9

Przeciw uchwale: 0

Wstrzymało się od głosu: 0



Sekretarz Rady Nadzorczej
Danuta Ignatowicz



Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marek Rzepka

REGULAMIN **gospodarki finansowej KSM „Nasz Dom” w Koszalinie**

przyjęty uchwałą nr 5/2025 Rady Nadzorczej z dnia 26 czerwca 2025 r. w sprawie uchwalenia regulaminu gospodarki finansowej

I. PODSTAWY PRAWNE

1. Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy prawa:
 - 1) ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2024 r. poz. 593),
 - 2) ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 558), zwanej dalej *usm*,
 - 3) ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2021 r. poz. 1048),
 - 4) ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2025 r. poz. 278, 340.), zwanej dalej *uopdop*,
 - 5) ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2023 r. poz. 120, 295, 1598, z 2024 r. poz. 619, 1685, 1863), zwanej dalej *uor*,
 - 6) ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa (Dz. U. z 2025 r. poz. 111, 497),
 - 7) ustawy z dnia 4 marca 1994 r. o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 288..),
 - 8) Statutu Spółdzielni.

II. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Regulamin niniejszy określa zasady:
 - 1) gospodarki finansowej Spółdzielni;
 - 2) ustalania wyniku finansowego Spółdzielni;
 - 3) tworzenia funduszy.

§ 2

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego.
2. Podstawowym przedmiotem działalności Spółdzielni jest zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków. Przez zarządzanie nieruchomościami rozumie się podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie czynności mających na celu zapewnienie właściwej gospodarki techniczno-ekonomiczno-finansowej nieruchomości oraz bezpieczeństwa i właściwej eksploatacji nieruchomości, w tym bieżącego administrowania.
3. Spółdzielnia może prowadzić również inne działalności związane z realizacją celu, jakim jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i innych potrzeb członków Spółdzielni i ich rodzin w zakresie wynikającym ze Statutu, w tym, zarządzanie zasobami pozaspółdzielczymi.
4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość oraz sporządza sprawozdania finansowe oraz inne sprawozdania według zasad określonych odrębnymi przepisami, za które uważa się w szczególności ustawę o rachunkowości. Szczegółowe zasady prowadzenia ksiąg rachunkowych, zakładowy plan kont i metody wyceny aktywów i pasywów ustala Zarząd w zasadach (polityce) rachunkowości Spółdzielni.
5. Roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni podlega badaniu i ogłaszaniu według zasad określonych w ustawie o rachunkowości. Wyboru biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania dokonuje Rada Nadzorcza.

III. ZASADY GOSPODARKI FINANSOWEJ SPÓŁDZIELNI

§ 3

Zasady prowadzenia gospodarki finansowej polegają na określeniu źródeł finansowania poszczególnych rodzajów prowadzonej działalności oraz środków tworzących te źródła finansowania.

§ 4

1. Podstawowa działalność Spółdzielni polegająca na zarządzaniu nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków jest finansowana środkami własnymi, do których należą:
 - 1) przychody z opłat za używanie lokali wnoszonych przez ich użytkowników,
 - 2) pożytki i inne przychody z części wspólnych nieruchomości,
 - 3) pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej Spółdzielni,
 - 4) fundusz remontowy tworzony na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Działalność społeczną, oświatową i kulturalną finansuje się:
 - 1) pożytkami i innymi przychodami własnej działalności gospodarczej Spółdzielni, do wysokości określonej przez Radę Nadzorczą w planie gospodarczym,
 - 2) dotacjami pozaspółdzielczymi i darowiznami,
 - 3) opłatami za wynajem oraz korzystanie z pomieszczeń Klubu i jego wyposażenia,
 - 4) opłatami od uczestników zajęć.
3. Inwestycje mieszkaniowe Spółdzielni finansowane są ze środków wniesionych przez przyszłych użytkowników lokali.
4. Działalność wykonawstwa własnego finansowana jest z przychodów za świadczone usługi na rzecz Spółdzielni oraz kontrahentów zewnętrznych.

§ 5

1. Spółdzielnia prowadzi swoją działalność na podstawie rocznego planu gospodarczego, określającego rodzaje działalności, wielkość planowanych nakładów rzeczowych oraz źródła finansowania tych nakładów. Plan gospodarczy dla Spółdzielni uchwała Rada Nadzorcza. Projekt planu gospodarczego Zarząd składa Przewodniczącemu Rady Nadzorczej, najpóźniej do dnia 15 marca każdego roku.
2. Założenia do planu gospodarczego Zarząd składa Radzie Nadzorczej nie później niż do 31 grudnia każdego roku.
3. Pożytki i inne przychody z części wspólnych nieruchomości służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tej nieruchomości. Spółdzielnia dokonuje odpisu na fundusz remontowy właściwej nieruchomości w wysokości uzyskanych tam wpływów z uwzględnieniem poniesionych kosztów oraz należnego podatku dochodowego.
4. Pożytki i inne przychody z nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni służą pokrywaniu wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem tych nieruchomości, w tym na odpis na fundusz remontowy, w wysokości określonej w planie gospodarczym, a część przekraczająca te wydatki przypada wszystkim członkom Spółdzielni. Może ona być przeznaczona na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków Spółdzielni, według zasad określonych w planie gospodarczym.

§ 6

1. Rozliczenie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości przeprowadza się w okresach rocznych, pokrywających się z latami kalendarzowymi, odrębnie dla każdej nieruchomości. Szczegółowe zasady rozliczania tych kosztów oraz ustalania opłat za używanie lokali określa odrębny regulamin.
2. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi różnicę między jej kosztami a przychodami i zwiększa odpowiednio przychody lub koszty danej nieruchomości w roku następnym. Wynik Spółdzielni w tym zakresie stanowi sumę wyników osiągniętych w poszczególnych nieruchomościach.
3. Gospodarka remontowa prowadzona jest w każdej nieruchomości na podstawie rocznych planów rzeczowo-finansowych.
4. Koszty remontów środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych są finansowane ze środków funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych. Remonty pozostałych środków trwałych obciążają koszty działalności, której te środki służą.
5. Wartość środków trwałych podlega aktualizacji według zasad określonych w odrębnych przepisach.
6. Środki trwałe zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych finansowanych funduszem wkładów mieszkaniowych, budowlanych lub zasobowym oraz środki trwałe służące działalności społeczno-wychowawczej podlegają wyłącznie umorzeniu.
7. Środki trwałe nie zaliczane do spółdzielczych zasobów mieszkaniowych oraz wartości niematerialne i prawne podlegają amortyzacji w ciężar kosztów działalności, której te środki służą.
8. Zakup środków trwałych o jednostkowej wartości powyżej 10.000 zł może nastąpić po wcześniejszym zaopiniowaniu przez Radę Nadzorczą.

§ 7

1. Spółdzielnia określa środki na wynagrodzenia dla pracowników zatrudnionych w Spółdzielni, w ramach planu gospodarczego. O wielkości zatrudnienia i tworzeniu nowych stanowisk pracy decyduje Rada Nadzorcza.
2. Zasady wynagradzania pracowników określa odrębny regulamin.



IV. ZASADY USTALANIA WYNIKU FINANSOWEGO

§ 8

1. Wynik finansowy Spółdzielni ustala się na podstawie poniższych przepisów:

- 1) art. 5 ust. 1 *usm* mówiącego o tym, że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali, proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej,
- 2) art. 5 ust. 2 *usm* mówiącego o tym, że pożytki i inne przychody z działalności gospodarczej spółdzielni może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków spółdzielni oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
- 3) art. 6 ust. 1 *usm* w myśl którego, różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1, 2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym,
- 4) art. 17 ust. 1 pkt 44 *uopdop* który stanowi, że dochody spółdzielni mieszkaniowej uzyskane z gospodarki zasobami mieszkaniowymi w części przeznaczonej na cele związane z utrzymaniem tych zasobów – z wyłączeniem dochodów uzyskanych z innej działalności gospodarczej niż gospodarka zasobami mieszkaniowymi – są zwolnione od podatku dochodowego od osób prawnych,
- 5) art. 7 ust. 1, 2 i 4 *uor* zgodnie z którym, w wyniku finansowym, bez względu na jego wysokość należy uwzględnić wyłącznie niewątpliwie pozostałe przychody operacyjne i zyski nadzwyczajne oraz wszystkie poniesione pozostałe koszty operacyjne i straty nadzwyczajne,
- 6) art. 42 ust. 1 *uor* w myśl którego, na wynik finansowy netto spółdzielni mieszkaniowej składają się:
 - a) wynik działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych
 - b) wynik operacji finansowych,
 - c) obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego.

§ 9

1. W celu prawidłowego ustalenia wyniku finansowego, w księgach rachunkowych należy wyodrębnić ewidencję dokonywanych przez Spółdzielnię operacji w zakresie kosztów i przychodów z wyszczególnieniem:
 - 1) kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz opłat na ich pokrycie,
 - 2) pożytków i innych przychodów z części wspólnych nieruchomości,
 - 3) kosztów i przychodów pozostałej działalności gospodarczej,
 - 4) pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych,
 - 5) kosztów i przychodów finansowych.
2. Wszystkie osiągnięte, przypadające na rzecz Spółdzielni przychody i obciążające ją koszty związane z tymi przychodami dotyczące roku obrotowego, ujmuje się niezależnie od terminu ich zapłaty a ich ewidencja księgowa następuje według zasad memoriału.
3. Dla zapewnienia współmierności przychodów i związanych z nimi kosztów do aktywów lub pasywów danego okresu sprawozdawczego zaliczane są koszty lub przychody dotyczące przyszłych okresów oraz przypadające na ten okres sprawozdawczy koszty, które jeszcze nie zostały poniesione.
4. Ustalony wynik finansowy dzieli się na:
 - 1) wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi prezentowany w porównawczym rachunku zysków i strat, jako zmiana stanu produktów, a w bilansie po stronie aktywów lub pasywów, jako rozliczenia międzyokresowe,
 - 2) wynik z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni prezentowany w rachunku zysków i strat oraz bilansie, jako zysk lub strata netto.

V. FUNDUSZE SPÓŁDZIELNI

§ 10

Fundusz udziałowy

1. Fundusz udziałowy tworzą:
 - 1) wpłaty udziałów członkowskich dokonane przed dniem 9 września 2017 r,
 - 2) wartości nadwyżek bilansowych – na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia.
2. Fundusz udziałowy pomniejszają:
 - 1) wypłaty udziałów po ustaniu członkostwa, w wartościach nominalnych,
 - 2) kwoty przeznaczone na pokrycie wymagalnych zobowiązań członków Spółdzielni,
 - 3) kwoty na pokrycie straty bilansowej, po wyczerpaniu środków funduszu zasobowego. Jednak w przypadku wcześniejszego zwiększenia funduszu udziałowego z nadwyżki bilansowej – do wyczerpania kwoty zwiększenia..

§ 11

Fundusz wkładów mieszkaniowych

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych tworzą:
 - 1) wniesione przez członków Spółdzielni: zaliczki na poczet wkładów, wkłady mieszkaniowe, dopłaty do wkładów mieszkaniowych z tytułu modernizacji lub innego zwiększenia wartości środków trwałych,
 - 2) należne, lecz nie wniesione przez członków Spółdzielni wkłady mieszkaniowe z tytułu spłaty kredytu zaciągniętego na budowę lokalu, zgodnie z art. 36 ust. 1 i 2 *uor*,
 - 3) inne źródła określone w odrębnych przepisach.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych pomniejszają:
 - 1) zwroty uprzednio wniesionych środków na poczet wkładów mieszkaniowych w związku z ustaniem członkostwa,
 - 2) wyksięgowanie wkładów mieszkaniowych w związku z przeniesieniem w odrębną własność spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu,
 - 3) umorzenia środków trwałych sfinansowanych z funduszu wkładów mieszkaniowych,
 - 4) kwoty przeznaczone na pokrycie wymagalnych zobowiązań członków Spółdzielni.
3. Fundusz wkładów mieszkaniowych finansuje część kosztów budowy lokali zgodnie z art. 10 ust. 1 i 2 *usm*."

§ 12

Fundusz wkładów budowlanych

1. Fundusz wkładów budowlanych tworzą:
 - 1) wniesione: zaliczki na poczet wkładów, wkłady budowlane, dopłaty do wkładów budowlanych z tytułu modernizacji lub innego zwiększenia wartości środków trwałych,
 - 2) należne, lecz nie wniesione wkłady budowlane z tytułu spłaty kredytu zaciągniętych na budowę lokali, zgodnie z art. 36 ust. 1, 2 *uor*,
 - 3) inne źródła określone w odrębnych przepisach
2. Fundusz wkładów budowlanych pomniejszają:
 - 1) zwroty uprzednio wniesionych środków na poczet wkładów budowlanych,
 - 2) wyksięgowanie wkładów budowlanych w związku z przeniesieniem odrębnej własności lokali ze spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu,
 - 3) umorzenia środków trwałych sfinansowanych z funduszu wkładów budowlanych,
 - 4) kwoty przeznaczone na pokrycie wymagalnych zobowiązań członków Spółdzielni.
3. Fundusz wkładów budowlanych finansuje w całości koszty budowy lokalu zgodnie z art. 18 ust. 1 i 2 *usm*.

§ 13

Fundusz zasobowy

1. Fundusz zasobowy tworzą:
 - 1) wpłaty wpisowego dokonywane przez członków Spółdzielni,
 - 2) wartości nieodpłatnie przejmowanych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
 - 3) wartości otrzymanych dotacji, subwencji, i darowizn oraz dopłat do prowadzonej przez Spółdzielnię działalności statutowej,
 - 4) wartości uznania skutkami wzrostu wartości środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych,
 - 5) uzyskane nadwyżki przychodów nad kosztami z tytułu zbycia lokali wolnych od obciążeń,
 - 6) wartości nadwyżek bilansowych – na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia,
 - 7) pozyskane wpływy z innych źródeł.

2. Fundusz zasobowy pomniejszają:
 - 1) równowartości umorzeń środków trwałych, jeśli umorzenia te nie obciążają wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
 - 2) wartości uznania skutkami zmniejszenia wartości środków trwałych służących do działalności Spółdzielni, wynikających z aktualizacji wyceny ich wartości,
 - 3) wyksięgowanie wartości środków trwałych w związku z przeniesieniem w odrębną własność spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali,
 - 4) wartości odpłatnego zbywania nieruchomości gruntowych lub lokali, których nabycie zwiększało fundusz zasobowy,
 - 5) wartości odpłatnych przekształceń praw do wieczystego użytkowania gruntów w prawa własności,
 - 6) wartości strat bilansowych Spółdzielni, pokrywanych z tego funduszu,
3. Środki funduszu zasobowego służą do finansowania bieżącej działalności Spółdzielni.

§ 14

Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty swoich zasobów. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali niebędących członkami Spółdzielni.
2. Fundusz remontowy tworzy się w podziale na:
 - 1) fundusze poszczególnych nieruchomości,
 - 2) fundusz scentralizowany.
3. Fundusz remontowy tworzą:
 - 1) odpisy w ciężar kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości,
 - 2) przenoszone na ten fundusz nadwyżki bilansowe,
 - 3) potrącenia z należności wykonawców robót budowlano-montażowych za wady i usterki,
 - 4) dofinansowania wolnymi środkami funduszu zasobowego,
 - 5) otrzymane odszkodowania,
 - 6) inne wpływy określone w odrębnych przepisach.
4. Za zgodą Rady Nadzorczej remonty zasobów nieruchomości mieszkaniowych i garażowych, w przypadku niewystarczających środków własnych nieruchomości, mogą być czasowo dofinansowane ze środków scentralizowanego funduszu remontowego lub wolnych środków obrotowych Spółdzielni, według zasad określonych w odrębnym regulaminie.
5. Fundusz remontowy przeznaczony jest na pokrycie kosztów remontów, do których zobowiązana jest Spółdzielnia, dla utrzymania zasobów mieszkaniowych w odpowiednim stanie technicznym.
6. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu na remonty nieruchomości prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości, w myśl art. 6 ust 1 *uor* - według zasady memoriału.
7. Wysokości odpisów na fundusz remontowy nieruchomości określa w planach gospodarczych Rada Nadzorcza, uwzględniając obowiązujące stawki opłat na remonty.
8. Niewykorzystane lub przekroczone w danym roku środki funduszu remontowego nieruchomości przechodzą do rozliczenia w roku następnym.
9. W przypadku wyodrębnienia nieruchomości ze spółdzielni, poprzez utworzenie (powstanie) wspólnoty mieszkaniowej, Spółdzielnia po dokonaniu rozliczenia finansowego funduszu remontowego (wpływów i wydatków) dla nieruchomości wchodzącej w skład wspólnoty mieszkaniowej, jest uprawniona do żądania od poszczególnych właścicieli lokali w nieruchomości wchodzącej w skład wspólnoty mieszkaniowej, proporcjonalnie do ich udziału w tejże nieruchomości wspólnej, zwrotu niedoboru w funduszu remontowym. W przypadku powstania nadwyżki funduszu remontowego dla nieruchomości wchodzącej w skład wspólnoty mieszkaniowej, będzie ona podlegała zwrotowi dla właścicieli według ich udziału w nieruchomości wspólnej.

§ 15

Fundusz świadczeń socjalnych

1. Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych tworzą:
 - 1) odpisy w ciężar kosztów według zasad określonych w odrębnych przepisach,
 - 2) odsetki od środków na rachunku bankowym funduszu,
 - 3) odsetki od udzielonych pracownikom pożyczek,
 - 4) inne wpływy.



§ 16

1. Szczegółowe zasady gospodarowania w ramach funduszy tworzonych przez Spółdzielnię, w zakresie nieunormowanym w niniejszym regulaminie, określają odrębne regulaminy.
2. Warunki przedawnienia i zasady egzekucji z roszczeń członka do Spółdzielni o wypłatę udziałów oraz o zwrot wkładów lub wypłaty ich równowartości, określa Prawo Spółdzielcze, uor i przepisy o egzekucji.

§ 17

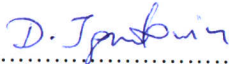
Udziały w spółkach prawa handlowego

Spółdzielnia posiada udziały w Telewizji Kablowej Koszalin Sp. z o.o. w Koszalinie, sfinansowane bieżącymi środkami własnymi Spółdzielni.

VI. USTALENIA KOŃCOWE

§ 18

Traci moc regulamin gospodarki finansowej KSM „Nasz Dom” w Koszalinie, tekst jednolity stanowiący załącznik nr 8 do uchwały nr 76/2018 Zarządu Spółdzielni z dnia 30 października 2018 r.



.....
Sekretarz Rady Nadzorczej
Danuta Ignatowicz



.....
Przewodniczący Rady Nadzorczej
Marek Rzepka