

# **Regulamin gospodarki finansowej**

## **Spółdzielni Mieszkaniowej im Waleriana Łukasińskiego w Zamościu**

### **I. Postanowienia ogólne.**

#### **§ 1**

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa im. Waleriana Łukasińskiego w Zamościu zwana dalej „Spółdzielnią” prowadzi działalność na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom Spółdzielni.
2. Działalność Spółdzielni finansowana jest:
  - 1) funduszami własnymi Spółdzielni,
  - 2) wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi członków,
  - 3) przychodami ze świadczonych usług,
  - 4) innymi środkami finansowymi.
3. Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nie przekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć, oznaczonej przez Walne Zgromadzenie.
4. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów gospodarczych określających:
  - 1) cele i zadania rzeczowe,
  - 2) wielkość nakładów, jakie należy ponosić na realizację celów i zadań rzeczowych,
  - 3) źródła finansowania nakładów.
5. Uchwalanie planów gospodarczych i programów działalności społeczno-kulturalnej oraz ewentualnie korekt do tych planów i programów należy do właściwości Rady Nadzorczej.

#### **§ 2**

1. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Formę i zasady ewidencji księgowej określa Polityka rachunkowości przyjęta przez Zarząd Spółdzielni.
2. Roczne sprawozdania finansowe spółdzielni podlegają badaniu według zasad określonych w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości ( Dz. U. z 2018 r. poz. 395 z późn. zm.).
3. Wyboru podmiotu do badania sprawozdania finansowego spółdzielni dokonuje Rada Nadzorcza. Roczne sprawozdania finansowe wraz ze sprawozdaniem z badania biegłego rewidenta wyklada się w lokalu spółdzielni w terminie określonym w statucie spółdzielni.
4. Podział nadwyżki bilansowej lub sposób pokrycia strat odbywa się w trybie przewidzianym w statucie spółdzielni.

#### **§ 3**

1. Wynik finansowy spółdzielni ustala się z uwzględnieniem jej specyfiki, związanej z eksploatacją i utrzymaniem poszczególnych nieruchomości, przy uwzględnieniu następujących przepisów:

- 1) art.5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. (Dz.U. 2018, poz. 845) zwanej dalej „usm” ustalającego zasadę, 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 ustalającego zasadę, że pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 3) art. 6 ust. 1 usm ustalający zasadę, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 usm, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 usm, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym,
  - 4) art. 17 ust. 1 pkt. 44 ustawy z dnia 15 lutego 1992r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz. U. z 2018, poz. 1036 z późn. zm.), który stanowi, że dochody spółdzielni mieszkaniowych, wspólnot mieszkaniowych, towarzystw budownictwa 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,
  - 5) art. 87 ustawy z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 2018 r., poz.1285 z późn. zm.), zgodnie z którym, spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami,
  - 6) art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości (Dz. U. z 2018 r. , poz. 395) zwanej dalej „uor”, w myśl którego wynik finansowy netto spółdzielni składa się z:
    - a) wyniku działalności operacyjnej, w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych,
    - b) wyniku operacji finansowych,
    - c) obowiązkowego obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego, którego podatnikiem jest jednostka i płatności z nim zrównanych, na podstawie odrębnych przepisów.
2. Uzyskany wynik finansowy stanowi nadwyżkę bilansową. Ustalenie podziału nadwyżki bilansowej lub sposobu pokrycia strat następuje na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
  3. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem.
  4. Działalność operacyjna i finansowa (w rozumieniu określonym art. 42 uor) jest ewidencjonowana i rozliczana w podziale na działalności, z którymi wiążą się poszczególne rodzaje operacji.

#### § 4

1. Majątek trwały spółdzielni stanowią :
  - 1) wartości niematerialne i prawne,

- 2) grunty własne i prawo wieczystego użytkowania gruntów,
  - 3) środki trwałe.
2. Wartość początkowa środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych jest aktualizowana według zasad powszechnie obowiązujących.
  3. Grunty własne, prawo wieczystego użytkowania gruntów i środki trwałe sfinansowane funduszem zasobowym, wkładami mieszkaniowymi i wkładami budowlanymi stanowią zasoby mieszkaniowe.
  4. Amortyzacja lub umorzenie majątku trwałego dokonywane jest na podstawie obowiązujących przepisów tj. usm, uor i ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz w oparciu o przyjętą Politykę rachunkowości.
  5. Spółdzielcze zasoby mieszkaniowe nie podlegają amortyzacji. Na podstawie art. 6 ust. 2 usm podlegają umorzeniu w ciężar funduszy, z których zostały sfinansowane.
  6. Koszty remontów środków trwałych - z wyjątkiem zasobów mieszkaniowych - obciążają koszty działalności, której te środki służą. Koszty o wysokiej kapitałochłonności mogą być rozłożone w czasie jako rozliczenia międzyokresowe.
  7. Koszty włączonych do obowiązków spółdzielni remontów budynków, budowli i urządzeń technicznych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych są finansowane środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych.

## **§ 5**

1. Wielkość środków na wynagrodzenia ustalana jest w Spółdzielni w ramach rocznych planów gospodarczo-finansowych w oparciu o Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy z uwzględnieniem powszechnie obowiązujących przepisów.
2. Zasady wynagradzania członków Zarządu ustala Rada Nadzorcza.
3. Zasady wynagradzania członków Rady Nadzorczej określa Statut Spółdzielni.

## **II. Działalność Spółdzielni.**

### **§ 6**

1. Spółdzielnia prowadzi działalność:
  - 1) zolnioną z podatku - związaną z gospodarką zasobami mieszkaniowymi, której wynik jest zwolniony z opodatkowania na podstawie art.17 ust. 44 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych z 15 lutego 1992r. (Dz. U. z 2018 r., poz. 1039 z późn. zm.),
  - 2) opodatkowaną -związaną z:
    - a) gospodarką lokalami użytkowymi, garażami, dzierżawą terenu i reklamami,
    - b) działalnością społeczno-kulturalną,
    - c) gospodarką grupy konserwatorów,
    - d) zarządzaniem lub administrowaniem nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielami tych nieruchomości,
    - e) zarządzaniem lub administrowaniem nieruchomościami stanowiącymi mienie członków spółdzielni na podstawie umowy zawartej z właścicielami tych nieruchomości,
    - f) działalnością inwestycyjną, inną.

## § 7

1. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi obejmuje w szczególności:
  - 1) eksploatację lokali mieszkalnych,
  - 2) eksploatację dźwigów,
  - 3) konserwację domofonów,
  - 4) sprzątanie klatek schodowych,
  - 5) konserwacje i remonty wykonywane przez Zakład Konserwacji w zasobach zaliczanych do gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
  - 6) gospodarkę mediami obejmującą:
    - a) dostawę energii na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
    - b) dostawę zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
    - c) dostawę gazu,
    - d) energii elektrycznej,
    - e) wywóz nieczystości stałych.
2. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi jest prowadzona z uwzględnieniem wymagań wynikających z:
  - 1) obowiązków Spółdzielni jako właściciela i zarządcy nieruchomości,
  - 2) Statutu Spółdzielni,
  - 3) struktury organizacyjnej Spółdzielni,
  - 4) planów gospodarczych,
  - 5) regulaminów:
    - a) rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali,
    - b) tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego.
3. Podstawowe grupy kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych obejmują w szczególności:
  - 1) utrzymanie czystości na nieruchomościach i mieniu spółdzielni,
  - 2) koszty utrzymania zieleni,
  - 3) pozostałe koszty,
  - 4) podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
  - 5) odpis na fundusz remontowy,
  - 6) ubezpieczenia, deratyzacja, dezynsekcja i dezynfekcja,
  - 7) koszty administrowania gospodarką zasobami mieszkaniowymi,
  - 8) koszty eksploatacji dźwigów,
  - 9) koszty przeglądów i konserwacji,
  - 10) inne koszty obciążające zasób mieszkaniowy.
4. Podstawowe grupy przychodów eksploatacji lokali mieszkalnych obejmują w szczególności:
  - a) przychody z eksploatacji lokali mieszkalnych,
  - b) przychody z utrzymania nieruchomości wspólnych,
  - c) przychody związane z utrzymaniem nieruchomości mieszkaniowych,
  - d) przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni,
  - e) inne wpływy (np. związane z prowadzeniem działalności gospodarczej w lokalach mieszkalnych).

## § 8

1. Gospodarka lokalami użytkowymi, garażami, gruntami, kontenerami i reklamami obejmuje w szczególności następujące koszty :
  - 1) utrzymania czystości na nieruchomościach,
  - 2) podatku od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu,
  - 3) remontów, konserwacji, przeglądów i napraw lokali,
  - 4) ubezpieczenia, deratyzacji, dezynsekcja i dezynfekcja,
  - 5) administrowania zasobami nie mieszkaniowymi,
  - 6) inne koszty obciążające lokale użytkowe.
  - 7) gospodarkę mediami obejmującą:
    - a) dostawę energii elektrycznej,
    - b) dostawę energii na potrzeby centralnego ogrzewania i ciepłej wody,
    - c) dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków.
2. Podstawowe grupy przychodów z eksploatacji lokali użytkowych (mienia spółdzielni) obejmują w szczególności:
  - 1) opłaty za lokale użytkowe, garaże i reklamy,
  - 2) opłaty za dzierżawę gruntu.

## § 9

1. Koszty i przychody eksploatacji są rozliczane na nieruchomości. Jednostką kalkulacyjną jest powierzchnia lokali zł/m<sup>2</sup>p.u. lub liczba zamieszkałych osób.
2. Działalność eksploatacyjna gospodarki zasobami mieszkaniowymi za rok obrotowy rozliczana jest bezwynikowo. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości a przychodami z opłat o których mowa w art.4 ust.1-2 i 4 usm, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym jako rozliczenia międzyokresowe kosztów zgodnie z art.6 ust.1 usm. Rozliczenie ww. kosztów i przychodów prowadzone jest odrębnie dla każdej nieruchomości.
3. Koszty dostawy mediów, o których mowa w § 7 ust. 1 i § 8 ust.1 niniejszego regulaminu ponoszą w całości użytkownicy lokali. Rozliczenie tych kosztów następuje w oparciu o regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Waleriana Łukasińskiego w Zamościu.
4. Koszty ogólne zarządzania i koszty obsługi zasobów gospodarką zasobami mieszkaniowymi i gospodarką lokalami użytkowymi rozliczane są w oparciu o roczny plan gospodarczy.
5. Jeśli w ciągu roku następują istotne zmiany w wysokości ponoszonych kosztów, w porównaniu do wcześniej zakładanych, to dokonywana jest korekta planu gospodarczego oraz wysokości opłat za używanie lokali.
6. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów oraz wnoszenia opłat za używanie lokali są zawarte w regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Waleriana Łukasińskiego w Zamościu.

## **§ 10**

1. Działalność społeczno-kulturalna jest prowadzona w Spółdzielni w ramach planów gospodarczych.
2. Działalność społeczno-kulturalna jest finansowana w oparciu o art. 4 ust.5 i art. 5 ust.2 usm.
3. Środki finansowe na działalność społeczno- kulturalną przeznacza się na:
  - 1) prowadzenie działalności merytorycznej,
  - 2) utrzymanie świetlic, w tym w szczególności:
    - a) opłaty za media (co i cw, zw, energia elektryczna),
    - b) remonty przeglądy i konserwacje pomieszczeń,
    - c) wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia pracowników,
    - d) bieżące koszty utrzymania w szczególności:
      - podatek od nieruchomości,
      - koszty materiałów biurowych,
      - amortyzacja urządzeń,
      - inne wyżej nie wymienione

## **§ 11**

1. Pracownicy Zakładu Konserwacji mogą wykonywać roboty i usługi na potrzeby własne Spółdzielni, oraz na rzecz obcych zleceniodawców.
2. W ewidencji księgowej wyodrębnia się koszty działalności dotyczące robót i usług finansowanych z funduszu remontowego oraz obciążających eksploatację zasobów własnych oraz zleconych.
3. Roboty i usługi wykonywane na potrzeby własne Spółdzielni rozliczane są po koszcie własnym.
4. Roboty i usługi wykonywane na rzecz zleceniodawców zewnętrznych podlegają fakturowaniu (na podstawie kalkulacji wewnętrznej zatwierdzonej przez Zarząd lub na podstawie cen kosztorysowych i umownych).
5. Koszty usług sprzętowo - transportowych wykonywanych na potrzeby własne Spółdzielni rozlicza się po koszcie własnym.
6. Koszty usług sprzętowo - transportowych na rzecz zleceniodawców zewnętrznych podlegają fakturowaniu (na podstawie kalkulacji wewnętrznej zatwierdzonej przez Zarząd lub na podstawie cen kosztorysowych i umownych).

## **§ 12**

W Przypadku zarządzania lub administrowania nieruchomościami przez Spółdzielnię, nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tych nieruchomości (np. wspólnotą mieszkaniową) wszystkie koszty poniesione na tą działalność pokrywane są przychodami z opłat za świadczone usługi. Uzyskany wynik jest elementem wyniku finansowego Spółdzielni.

## **§ 13**

Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni lub mienie jej członków, Spółdzielnia realizuje poprzez :

- 1) utrzymanie budynków mieszkalnych w należyтым stanie technicznym,
- 2) utrzymanie mienia spółdzielni w należyтым stanie technicznym,
- 3) utrzymanie terenów przyległych do budynków,
- 4) dostarczenie mediów do lokali,
- 5) prowadzenie działalności społeczno-kulturalnej.

#### **§ 14**

1. Działalność inwestycyjna Spółdzielni finansowana jest w oparciu o art. 18 usm w części dotyczącej budowy lokali mieszkalnych, wnoszonymi wkładami budowlanymi ewentualnie uzupełnionymi zaciągniętymi na ten cel kredytami.
2. Budowa lokali użytkowych finansowana jest zgodnie z uchwałą Walnego Zgromadzenia.

### **III Fundusze Spółdzielni.**

#### **§ 15**

Spółdzielnia może tworzyć następujące fundusze:

- 1) Udziałowy,
- 2) Zasobowy,
- 3) Wkładów mieszkaniowych,
- 4) Wkładów budowlanych,
- 5) Remontowy,
- 6) Zasobów mieszkaniowych,
- 7) Fundusz z aktualizacji środków trwałych,
- 8) Zakładowy Fundusz Świadczeń Socjalnych,
- 9) Inne fundusze utworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.

#### **§ 16**

1. Fundusz udziałowy powstawał z wpłat udziałów członkowskich w wysokościach określonych w Statucie Spółdzielni. Wydatkowanie funduszu obejmuje zwrot udziałów po ustaniu członkostwa (udziały nie podlegają waloryzacji).
2. Fundusz zasobowy powstaje z wniesionych:
  - 1) wpłat wpisowego przez członków do dnia 9.09.2017 r.
  - 2) równowartości przyjętych do eksploatacji środków trwałych, wartości niematerialnych i prawnych – sfinansowanych ze środków własnych Spółdzielni lub otrzymanych nieodpłatnie przez Spółdzielnię,
  - 3) odpisów amortyzacyjnych środków trwałych nie zaliczanych do zasobów mieszkaniowych,
  - 4) innych przychodów określonych odrębnymi przepisami i postanowieniami regulaminów.
3. Fundusz zasobowy zmniejsza się o:

- 1) równowartość środków trwałych przekazanych, sprzedanych lub zlikwidowanych środków trwałych stanowiących zasoby mieszkaniowe w części nie sfinansowanej wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi,
  - 2) spłaty umorzeń kredytów bankowych z tytułu zmiany statusu prawa lokatorskiego,
  - 3) równowartość umorzenia środków trwałych nie podlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) straty bilansowe spółdzielni w kwotach określonych uchwałami wskazanego w statucie organu spółdzielni,
  - 5) inne źródła określone odrębnymi przepisami i postanowieniami regulaminów.
4. Środki funduszu zasobowego wykorzystane są na zaspokojenie zapotrzebowania Spółdzielni na środki obrotowe oraz na pokrycie ewentualnych strat Spółdzielni.
  5. Jeśli posiadane przez Spółdzielnię środki funduszu udziałowego i zasobowego są większe od bieżących potrzeb związanych z działalnością Spółdzielni, nadwyżki lokowane są w banku w formie lokat terminowych.

### **§ 17**

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych powstaje z:
  - 1) wpłat wnoszonych przez członków na poczet wkładów mieszkaniowych i budowlanych wymaganych dla ustanowienia spółdzielczego prawa do lokalu,
  - 2) nakładów rzeczowych zaliczanych na poczet wymaganych wkładów mieszkaniowych lub budowlanych.
2. Wielkość wymaganych wkładów mieszkaniowych i budowlanych, oraz zasady i tryb rozliczeń z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych określają odrębne przepisy.
3. Szczegółowe zasady wnoszenia i rozliczania wkładów zawarte są w regulaminie rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych w Spółdzielni Mieszkaniowej im. Waleriana Łukasińskiego w Zamościu.

### **§ 18**

Fundusz zasobów mieszkaniowych finansuje budynki mieszkalne wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, wybudowane z udziałem środków publicznych, w stosunku do których ma zastosowanie art.10 ust. 2 usm.

### **§ 19**

1. Fundusz remontowy przeznaczony jest na remonty zasobów mieszkaniowych Spółdzielni. Fundusz remontowy tworzy się głównie z odpisów dokonywanych w ciężar kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Odpis na fundusz remontowy obejmuje lokale mieszkalne, miejsca postojowe w garażu wielostanowiskowym, dźwigi i wodomierze.
2. Obowiązek świadczenia na fundusz dotyczy najemców lokali mieszkalnych, członków spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami spółdzielni oraz osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
3. Wysokość odpisów określają plany gospodarcze Spółdzielni na dany rok.
4. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest na poszczególne nieruchomości.



5. Wydatki z funduszu remontowego poszczególnych nieruchomości mogą być rozłożone w czasie, jako rozliczenia międzyokresowe na podstawie uchwały Zarządu Spółdzielni.
6. Szczegółowe zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszu remontowego określa regulamin zasad tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym Spółdzielni Mieszkaniowej im. Waleriana Łukasińskiego w Zamościu.

#### **§ 20**

1. Fundusz aktualizacji środków trwałych i waloryzacji wkładów tworzy się z tytułu:
  - 1) aktualizacji środków trwałych niestanowiących zasobów mieszkaniowych na podstawie przepisów o powszechnej precenii środków trwałych,
  - 2) różnic waloryzacji wkładów wg wartości rynkowej za zwolnione lokale i ustanowienie praw własności odrębnej za wyższe kwoty wg wartości przetargowej.
2. Zmniejszenie funduszu następuje z tytułu :
  - 1) aktualizacji urzędowej zmniejszającej wartość środków trwałych niemieszkaniowych
  - 2) waloryzacji wkładów za zwolnione lokale z ruchu ludności.

#### **§ 21**

Zasady tworzenia i dysponowania środkami Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych określa ustawa z 4 marca 1994 r. o Zakładowym Funduszu Świadczeń Socjalnych ( Dz. U. z 2018 r. poz. 1316 z późn. zm.) oraz Regulamin Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych uzgodniony z reprezentantami załogi i zatwierdzony przez Zarząd Spółdzielni.

#### **IV. Postanowienia końcowe.**

#### **§ 22**

1. Spółdzielnia może tworzyć rezerwę na przyszłe zobowiązania określone w art. 35d ustawy z dnia 29 września 1994r. o rachunkowości.
2. Uchwałę o tworzeniu rezerwy podejmuje Zarząd Spółdzielni na wniosek służb księgowych.

#### **§ 23**

1. Spółdzielnia może tworzyć odpisy aktualizujące należności zgodnie z art.35 b ustawy o rachunkowości. Decyzję o utworzeniu odpisu aktualizującego podejmuje Zarząd Spółdzielni na wniosek służb windykacyjnych i księgowych.
2. Decyzje o uznaniu za nieściągalne od poszczególnych dłużników należności spółdzielni podejmuje Zarząd Spółdzielni na wniosek służb windykacyjnych lub służb księgowych.

Uznanie należności za nieściągalną stanowi podstawę do odpisania należności w ciężar odpisu aktualizującego, lub w ciężar kosztów spółdzielni.

## § 24

1. Opłaty za używanie lokali mieszkalnych, garaży i lokali użytkowych z własnościowym prawem do lokalu winny być wnoszone zgodnie z postanowieniami Statutu, opłaty za lokale użytkowe oddane w najem, dzierżawę gruntu, reklamy, kontenery w terminach określonych w umowie.
2. Opłaty związane ze spłatą kredytu na budownictwo mieszkaniowe winny być wnoszone do końca miesiąca lub w terminach określonych w umowie.
3. Terminem spełnienia świadczenia jest data wpływu środków na rachunek bankowy Spółdzielni.
4. W przypadku nadpłaty powstałej z tytułu rozliczenia mediów lub innych rozliczeń dot. lokalu w którym powstały zaległości w opłatach, a dłużnik nie wskaże, który z kilku długów chce zaspokoić, Spółdzielnia zalicza nadpłatę na poczet najdawniej wymaganego długu.
5. W przypadku istnienia zaległości w regulowaniu opłat za jeden miesiąc, Spółdzielnia otrzymaną wpłatę w pierwszej kolejności zalicza na związane z tym długiem należności uboczne – odsetki, a następnie na zalegającą należność główną.
6. W przypadku istnienia zaległości w regulowaniu opłat za więcej niż jeden miesiąc, Spółdzielnia otrzymaną wpłatę zalicza na poczet długu najdawniej wymagalnego według zasad określonych w ust. 5.
7. Ustępu 6 nie stosuje się w przypadku, gdy dłużnik wskazał przy spełnianiu świadczenia, który dług chce zaspokoić. W takim przypadku, to co przypada na poczet wskazanego przez niego długu, Spółdzielnia rozlicza w sposób określony w ust.5.
8. W przypadku wydania przez sąd orzeczenia zasądzającego na rzecz Spółdzielni należność z tytułu zaległych opłat wraz z odsetkami oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego, Spółdzielnia otrzymaną od użytkownika wpłatę zalicza w sposób określony w ust. 5.
9. W przypadku skierowania przez Spółdzielnię orzeczenia, o którym mowa w ust. 8, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności, do wykonania w drodze egzekucji, wpłaty przekazane przez organ egzekucyjny rozlicza się zgodnie z art. 1025 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego ( Dz. U. z 2018 r. poz. 1360 z późn. zm.)

## § 26

Wadium/Zabezpieczenie należytego wykonania umowy Spółdzielnia przechowuje na oprocentowanym rachunku bankowym. Spółdzielnia zwraca wniesione w pieniądzu zabezpieczenie z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszone o koszty prowadzenia rachunku (proporcjonalnie do kwoty wadium/zabezpieczenia należytego wykonania przedmiotu umowy w stosunku do wszystkich

środków na rachunku) oraz koszty prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy wplacającego.

## **§ 27**

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 19.02.2019 r.  
Traci moc obowiązywania regulamin gospodarki finansowej w Spółdzielni Mieszkaniowej im.  
Waleriana Łukasińskiego uchwalony w dniu 17.11.2009r.