

Regulamin gospodarki finansowej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Tomysłu (tekst ujednolicony)

I. Postanowienia ogólne

1. Podstawy prawne

Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy prawa:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze /skrót w treści: **ups**/, tekst jednolity Dz. U. 2016 poz. 21 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych **/usm/**, Dz. U. 2013 poz. 1222 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali **/uwl/**, Dz. U. 2015 poz. 1892 z późn. zm.
- Statut Spółdzielni
- Ustawa z dnia 15 lutego 1992 o podatku dochodowym od osób prawnych **/uopdop/**, Dz. U. 2016 poz. 1888 z późn. zm.
- Ustawa z dnia 29 września 1994 o rachunkowości **/uor/**, Dz. U. 2016 poz. 1047 z późn. zm.

2. Zasady prowadzenia działalności gospodarczej spółdzielni

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni (art. 67 – ups).
2. Działalność Spółdzielni finansowana jest ze środków własnych, które mogą być uzupełnione kredytami bankowymi.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów finansowo-gospodarczych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
4. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość na zasadach określonych odrębnymi przepisami, za które to przepisy uważa się w szczególności odpowiednie postanowienia ustawy o rachunkowości, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, ustawy o podatku VAT, ustawy o podatku od osób fizycznych, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy prawo spółdzielcze.

Szczegółowe zasady ewidencji księgowej i rozliczania kosztów, jakie obowiązują spółdzielnię określa polityka rachunkowości oraz założowy plan kont zatwierdzony przez zarząd spółdzielni.

II. Ustalanie i rozliczanie wyniku finansowego

1. Wynik finansowy spółdzielni

1. Aby ustalić wynik finansowy, spółdzielnia na podstawie prowadzonej ewidencji dokonanych przez nią operacji w zakresie kosztów i przychodów sporządza:

- wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości w oparciu o zapis art.6 ust.1 usm i art.17 ust.1 pkt.44 uopdop.
 - wynik z pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni (służy do ustalenia dochodu do opodatkowania podatkiem dochodowym od osób prawnych z uwzględnieniem art.17 ust.1 pkt.44).
2. W księgach rachunkowych wyodrębnia się ewidencję dokonywanych przez spółdzielnię operacji w zakresie kosztów i przychodów z wyszczególnieniem:
 - kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz opłat na ich pokrycie, rozliczane zgodnie z zapisem art.6 ust.1 usm.
 - pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej (art.5 ust.1 usm),
 - kosztów i przychodów pozostałej działalności gospodarczej,
 - pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych,
 - kosztów i przychodów finansowych.
 3. Ewidencja księgowa kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe a także własność wspólną oraz opłat na ich pokrycie, następuje według zasady memoriału określonej w art.6 ust.1 uor.
 4. Spółdzielnia ujmuje wszystkie osiągnięte, przypadające na jej rzecz przychody i obciążające ją koszty związane z tymi przychodami dotyczące roku obrotowego, niezależnie od terminu ich zapłaty.
 5. 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.

2.1 Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości – *wynik zwolniony z opodatkowania na podstawie art.17 ust.1 pkt.44 uopdop.*

1. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowi różnicę między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, o których mowa w art.4 ust. 1-2 i 4 usm. która to różnica zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym (wg .art .6 ust.1 usm.).
2. Koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi, ewidencjonowane odrębnie dla każdej nieruchomości, obejmują:
 - koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości,
 - koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
 - koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem lokali,
 - koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.
3. Koszt wynikający z odpisu na fundusz remontowy spółdzielnia zalicza do kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
4. Wynik z tej działalności spółdzielnia ustala i rozlicza zgodnie z treścią art.6 ust.1 usm, jako działalność zwolnioną od podatku dochodowego od osób prawnych na podstawie art.17 ust.1 pkt 44 uopdop.

5. Koszty i przychody związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości obejmują:
 - koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali, w stosunku do których ustanowiono spółdzielcze prawa do lokali,
 - koszty i przychody z tytułu eksploatacji lokali właścicieli (wyodrębniona własność),
 - koszty i przychody lokali mieszkalnych zajmowanych na podstawie umowy najmu,
 - koszty i przychody lokali zajmowanych bez tytułu prawnego.
6. Wynik, jaki uzyskuje spółdzielnia z gospodarki zasobami mieszkaniowymi powstaje jako suma wyników z poszczególnych nieruchomości i jest prezentowany w „rachunku zysków i strat” jako „zmiana stanu produktów”. Aktywowania z rozliczeń międzyokresowych kosztów, względnie przychodów dokonuje się pod datą zatwierdzenia sprawozdania finansowego spółdzielni.

2.2 Wynik z gospodarki mediami

Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu zużycia: energii cieplnej (c.o. i c.w.) i wody.

Wynik na mediach podlega indywidualnemu rozliczeniu z użytkownikami lokali mieszkalnych – odbiorcami mediów i na koniec roku obrotowego wynosi „0”.

Różnice powstałe pomiędzy 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).

2.3 Wynik z pozostałej działalności gospodarczej – *wynik nie objęty zwolnieniem z opodatkowania na podstawie art.17ust.1 pkt.44 uopdop.*

Wynik z pozostałej działalności gospodarczej jest różnicą pomiędzy przychodami i kosztami z tej działalności.

W grupie przychodów z pozostałej działalności gospodarczej rozróżniamy:

1. Pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej – uzyskuje się z części wspólnej, którą stanowią grunty oraz części i urządzenia służące do wspólnego użytku wszystkich współwłaścicieli nieruchomości; Są to w szczególności:
 - dochody z wynajmowania powierzchni na reklamy (ściany budynków, dachy, ogrodzenia, itp.),
 - najem miejsc na dachach na anteny telefonii komórkowej, satelitarnej itp.,
 - dzierżawa gruntu pod działalność usługową lub garaże (dotyczy gruntu w obrębie wydzielonej nieruchomości),
 - inne dotyczące części wspólnej nieruchomości.
2. Przychody z mienia spółdzielni z tytułu:
 - najmu lokali użytkowych,
 - dzierżawy gruntów nie objętych spółdzielczymi prawami majątkowymi,
 - wynajmu nieruchomości przejętych w drodze darowizny od Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego albo od strony przekazującej budynki zakładowe, które nie są objęte spółdzielczymi prawami majątkowymi,
 - najmu wolnych pomieszczeń w budynkach administracji osiedlowej,
 - udostępnieniu ścian budynków i ogrodzeń oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących mienie spółdzielni),
 - inne (dotyczące mienia spółdzielni).

3. Pozostałe przychody z tytułu:

- usług zarządzania (administrowania) na zlecenie obcych właścicieli budynków,
- sprzedaży usług remontowych, konserwacyjnych, transportowych itp,
- sprzedaży materiałów,
- usług telewizji kablowej, internetu,
- produkcji ciepła,
- świadczonych usług na rzecz członków, osób niebędących członkami posiadających własnościowe prawo do lokali, właścicieli i najemców,
- inne.

Otrzymane przychody z pozostałej działalności spółdzielni, pomniejszone o poniesione koszty, stanowią nadwyżkę bilansową spółdzielni i są elementem składowym wyniku finansowego spółdzielni, podlegającemu opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych.

Na wynik z pozostałej działalności gospodarczej składają się również:

- wynik z pozostałej działalności operacyjnej,
- wynik z operacji finansowych.

1. Do pozostałych kosztów operacyjnych spółdzielnia zalicza między innymi:

- koszty sądowe,
- odszkodowania wypłacone, kary (w oparciu o wyroki sądowe),
- zaniechane inwestycje,
- aktualizację należności,
- wartość nie umorzona środków trwałych przy sprzedaży, likwidacji itp.,
- darowizny (podarowane środki pieniężne, nieodpłatne usługi, nieodpłatnie przekazane środki trwałe, materiały itp.),
- inne pozostałe koszty operacyjne.

2. Do pozostałych przychodów operacyjnych spółdzielni zalicza się między innymi:

- zwrot kosztów sądowych,
- odszkodowania otrzymane,
- sprzedaż środków trwałych,
- otrzymane darowizny,
- inne pozostałe przychody operacyjne.

Wynik pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych, stanowi element składowy wyniku finansowego spółdzielni.

W wyniku finansowym wykazuje się wszystkie odsetki i prowizje należne oraz zrealizowane na dzień bilansowy, w tym także odsetki od lokat środków pieniężnych na rachunkach bankowych, z wyjątkiem odsetek od środków zakładowego funduszu świadczeń socjalnych (ZFŚS), które zwiększają ten fundusz. Są to także odsetki należne lub już otrzymane z tytułu zwłoki w zapłacie, z wyjątkiem tych, które wynikają z rozrachunków z tytułu środków trwałych w budowie – za czas trwania budowy. Różnice kursowe wykazuje się po ich skompensowaniu (ujemne z dodatnimi), czyli nadwyżkę dodatnich nad ujemnymi lub ujemnych nad dodatnimi.

1. Przychody finansowe w spółdzielni stanowią w szczególności:

- odsetki za nieterminowe wniesienie opłat (lokalne mieszkalne i użytkowe),
- odsetki bankowe (oprocentowanie rachunku bankowego),

- oprocentowanie lokat terminowych,
 - oprocentowanie pożyczek,
 - inne wg. art.42 ust.3 uor.
2. Koszty finansowe spółdzielni stanowią w szczególności:
- odsetki za nieterminowe zapłaty dostawcom usług,
 - odsetki budżetowe,
 - odsetki bankowe (od kredytów),
 - inne wg. art.42 ust.3 uor.

Wynik operacji finansowych stanowi element składowy wyniku finansowego spółdzielni.

3. Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego

1. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe spółdzielni oraz dokonuje podziału wyniku finansowego.
2. Nadwyżka bilansowa spółdzielni może być przeznaczona na:
 - pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości,
 - fundusz remontowy,
 - działalność społeczną, oświatową i kulturalną,
 - fundusz zasobowy,
 - inne cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia.
3. Stratę bilansową spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego.

III. Finansowanie działalności spółdzielni

1. Zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi mienie spółdzielni lub mienie jej członków

1. Spółdzielnia jest zarządcą nieruchomości, których jest właścicielem lub współwłaścicielem, a także tych nieruchomości, w których właścicielami lokali są członkowie spółdzielni.
2. Swoje zadanie określone w art.1 ust.3 usm. spółdzielnia realizuje poprzez:
 - utrzymanie budynków mieszkalnych w należyтым stanie technicznym,
 - utrzymanie mienia spółdzielni w należyтым stanie technicznym,
 - utrzymanie terenów przyległych do budynków,
 - dostarczenie mediów do lokali (energia cieplna, woda i kanalizacja, wywóz nieczystości, domofon, antena zbiorcza),
 - prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej,
 - prowadzenie innej działalności.
2. Koszty tej działalności spółdzielnia finansuje środkami z opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości, w częściach przypadających na lokale danej nieruchomości, według zasad zawartych w treści art.4 ust.1, 1¹, 2 i 4 usm. Zasady te dotyczą także najemców lokali mieszkalnych, oraz osób zajmujących lokale bez tytułu prawnego (jeżeli opłaty ponoszone są w wysokości kosztów).

3. Składnikiem opłaty eksploatacyjnej jest również „odpis na fundusz remontowy”, który spółdzielnia tworzy oraz obciąża użytkowników lokali, na podstawie art.6 ust.3 um. Koszty remontów ponoszone na poszczególne nieruchomości, pokrywane są środkami funduszu remontowego.
4. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat wg. pkt.1-4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym. Niedobór może być pokryty z zysku z działalności gospodarczej spółdzielni.

Wynik ten jest zwolniony z opodatkowania (art.17 ust.1 pkt.44 uopdop.) i nie jest elementem składowym wyniku finansowego spółdzielni.

2. Budowanie lub nabywanie budynków w celu ustanowienia na rzecz członków odrębnej własności znajdujących się w tych budynkach lokali mieszkalnych, lub lokali o innym przeznaczeniu

1. Zgodnie z art.18 um. ust.1 i 2 koszty zadania inwestycyjnego ponoszą członkowie spółdzielni, w częściach przypadających na ich lokale przez wniesienie wkładu budowlanego.
2. Członek wnosi wkład budowlany w wysokości odpowiadającej całości kosztów budowy przypadającej na jego lokal.
3. Jeżeli część wkładu została sfinansowana z zaciągniętego przez spółdzielnię kredytu na sfinansowanie kosztów budowy danego lokalu, członek jest obowiązany do spłaty tego kredytu wraz z odsetkami, w części przypadającej na jego lokal.
4. Zasady i tryb wnoszenia wkładów budowlanych określa umowa o budowę lokalu zawarta z członkiem spółdzielni ubiegającym się o ustanowienie odrębnej własności lokalu oraz statut spółdzielni.

3. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

1. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna jest składową działalnością gospodarczej. Dla potrzeb bilansowych i podatkowych rozliczana jest jak ta działalność.
2. Przychody i koszty związane z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną określone są corocznie w planie gospodarczo-finansowym zatwierdzanym przez Radę Nadzorczą.
3. Koszty ponoszone w danym roku na działalność społeczną, oświatową i kulturalną nie mogą przekroczyć 5% nadwyżki bilansowej netto za poprzedni rok obrotowy.

4. Zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tych nieruchomości

1. Działalność ta prowadzona jest na podstawie umowy o administrowanie (zarządzanie) nieruchomością, zawarte z właścicielem tej nieruchomości (np. wspólnota mieszkaniowa).
2. Wszelkie koszty poniesione na tą działalność pokryte są przychodami z opłat za świadczone usługi, których wysokość zawarta jest w umowach z odbiorcami usług.
3. Uzyskany wynik jest elementem wyniku finansowego spółdzielni.

5. Wynajem nieruchomości na własny rachunek

1. Działalność w tym zakresie oparta jest o zwarte umowy z odbiorcami usług, z tytułu:
 - komercyjnego najmu lokali użytkowych,
 - dzierżawy gruntów,
 - najmu wolnych pomieszczeń w budynkach,
 - udostępnienia ścian budynków i ogrodzenia oraz dachów dla potrzeb reklam (dotyczy budynków stanowiących mienie spółdzielni),
 - innych, dotyczących mienia spółdzielni.
2. Koszty działalności wynajmu nieruchomości na własny rachunek, pokrywane są przychodami z opłat, których wysokość określona jest w umowach zawartych z kontrahentami.
3. Uzyskany wynik jest elementem wyniku finansowego spółdzielni.

6. Działalność inwestycyjna

1. Działalność inwestycyjna spółdzielni finansowana jest w oparciu o art.18 usm. w części dotyczącej budowy lokali mieszkalnych, poprzez wniesienie wkładów budowlanych lub uzupełniona zaciągniętym na ten cel kredytem.
2. Budowa lokali użytkowych finansowana zgodnie z uchwałą organów spółdzielni – kredytem bankowym lub funduszem zasobowym (wolne środki).

7. Pozostała działalność gospodarcza spółdzielni

1. Spółdzielnia prowadzi inną działalność gospodarczą związaną bezpośrednio z realizacją jej statutowego celu w zakresie:
 - usług telewizji kablowej oraz usług teleinformatycznych,
 - usług świadczonych na zewnątrz związanych z utrzymywaniem porządku i zagospodarowaniem terenów zieleni,
 - działalności rachunkowo - księgowej,
 - innych usług.
4. Koszty tej działalności pokrywane są przychodami z opłat, których wysokość określona jest w umowach zawartych z kontrahentami.
3. Uzyskany wynik jest elementem wyniku finansowego spółdzielni.

8. Fundusze spółdzielni mieszkaniowej

Funduszami własnymi tworzonymi w spółdzielni są:

- fundusz udziałowy,
- fundusz zasobowy,
- fundusz wkładów mieszkaniowych,
- fundusz wkładów budowlanych
- fundusze celowe.

Fundusze własne spółdzielni stanowią własność członków spółdzielni i osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

Ponadto spółdzielnia tworzy fundusze specjalne:

- fundusz remontowy,
- zakładowy fundusz świadczeń socjalnych,

których zasady tworzenia i wykorzystania określają odrębne regulaminy.

8.1 Fundusz udziałowy

1. Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków spółdzielni.
2. Fundusz udziałowy służy do finansowania bieżącej działalności spółdzielni.
3. Fundusz udziałowy może ulec zmniejszeniu z tytułu:
 - a. zwrotu udziałów członkowskich,
 - b. przeznaczeniu funduszu na pokrycie straty bilansowej, w części przekraczającej fundusz zasobowy.

8.2 Fundusz zasobowy

1. Fundusz zasobowy tworzą następujące tytuły:
 - wniesione wpisowe,
 - ujawnienie prawa wieczystego użytkowania gruntów,
 - aktualizacja wyceny środków trwałych,
 - nadwyżka bilansowa,
 - inne wpływy.
2. Środki funduszu zasobowego pochodzące z nadwyżki bilansowej służą do finansowania bieżącej działalności gospodarczej oraz pokryciu straty bilansowej na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia.
3. Fundusz zasobowy pomniejsza się o:
 - równowartość umorzenia środków trwałych niepodlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
 - wartość wyodrębnionych, przekazanych, zlikwidowanych środków trwałych w części nie sfinansowanej wkładami mieszkaniowymi i budowlanymi,
 - wartości wynikające z przeszacowania zmniejszające wartość majątku spółdzielni,
 - straty bilansowe spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia.
4. Zaangażowanie środków funduszu zasobowego w finansowanie kosztów budowy lub utrzymania lokali oraz innej działalności spółdzielni wymaga formy pożyczki wewnętrznej, której warunki uchwała rada nadzorcza.

8.3 Fundusz wkładów mieszkaniowych

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych finansuje część kosztów budowy lokalu zgodnie z art.10 ust.1, 2 uzm.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych spółdzielnia tworzy:
 - z wpłat wkładów mieszkaniowych przez członków spółdzielni,
 - z należnych lecz nie wniesionych przez członków spółdzielni wkładów mieszkaniowych z tyt. spłaty kredytu zaciągniętego na budowę lokalu, zgodnie z art.36 ust.1, 2 uor.

8.4 Fundusz wkładów budowlanych

1. Fundusz wkładów budowlanych finansuje w całości koszty budowy lokalu zgodnie z art.18 ust.1, 2 u.s.m.
2. Fundusz wkładów budowlanych spółdzielnia tworzy:
 - z wpłat wkładów budowlanych przez członków spółdzielni,
 - z należnych lecz nie wniesionych przez członków spółdzielni wkładów budowlanych z tyt. spłaty kredytu zaciągniętego na budowę lokalu, zgodnie z art.36 ust.1, 2 u.s.m.

8.5 Fundusz remontowy

Fundusz remontowy spółdzielni tworzony jest i wykorzystywany zgodnie z zasadami określonymi w odrębnym Regulaminie tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego.

8.6 Zakładowy fundusz świadczeń socjalnych

Fundusz funkcjonuje na zasadach określonych w przepisach ogólnych.

IV. Eksploatacja i utrzymanie nieruchomości

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości

1. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości tworzących spółdzielcze zasoby mieszkaniowe oraz własność wspólną, ponoszone są na:
 - utrzymanie budynków mieszkalnych wraz z wyposażeniem technicznym oraz z przynależnymi do nich pomieszczeniami, w szczególności takimi jak: piwnice, garaże, klatki schodowe, aparaty do wymiany ciepła, kotłownie i hydrofornie wbudowane,
 - utrzymanie pomieszczeń znajdujących się w budynku mieszkalnym lub poza nim, związanych z administrowaniem i zapewnieniem bezawaryjnego funkcjonowania osiedlowych budynków mieszkalnych, w szczególności budynków administracji osiedlowej, kotłowni i hydroforni wolnostojących, osiedlowych warsztatów konserwacyjno-remontowych,
 - utrzymanie urządzeń i uzbrojenia terenów (na których znajdują się w/w. budynki, drogi osiedlowe, ulice, chodniki) i innych budowli mających wpływ na prawidłowe funkcjonowanie budynków mieszkalnych.
2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości obejmują:
 - koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości,
 - koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania,
 - koszty eksploatacji i utrzymania ogólnego mienia spółdzielni,
 - koszty odpisu na fundusz remontowy.
3. Ewidencję i rozliczenie kosztów eksploatacji oraz opłat na ich pokrycie, spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości

1.1 Koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości

1. Częścią wspólną nieruchomości jest grunt oraz te części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku poszczególnych właścicieli lokali lecz stanowią współwłasność wszystkich właścicieli.
2. Do części wspólnej nieruchomości zaliczamy w szczególności: pralnie, suszarnie, klatki schodowe, pomieszczenia i urządzenia wężła ciepłego i wodociągowego, pomieszczenia gospodarcze, mury zewnętrzne, dach, pomieszczenia techniczne (wymiennikownie itp.), zadaszenia, rynny, okna w klatkach schodowych, instalacje centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacje wodno-kanalizacyjne, elektryczne, gazowe a także inne urządzenia i sieci usytuowane w obrębie lub na terenie nieruchomości.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości wspólnej ewidencjonuje się odrębnie dla każdej nieruchomości bez względu na to, czy dokonano wyodrębnienia lokalu, czy wyodrębnienie w danej nieruchomości nie wystąpiło.
4. Do kosztów eksploatacji i utrzymania części wspólnych nieruchomości, zalicza się wszystkie koszty poniesione na części wspólne danej nieruchomości, chociażby użytkownicy lokali bezpośrednio z tych części nie korzystali.
5. Na koszty eksploatacji i utrzymania części wspólnej nieruchomości składają się w szczególności:
 - wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia sprzątaczy posesji,
 - energia elektryczna (klatki schodowe, piwnice itp.),
 - ubezpieczenie majątku,
 - opłaty za tereny (wieczyste użytkowanie gruntu),
 - konserwacja, drobne naprawy i przeglądy techniczne,
 - utrzymanie zieleni,
 - amortyzacja maszyn i urządzeń,
 - koszty ogólne i zarządu spółdzielni,
 - wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia pracowników na stanowiskach nierobotniczych w administracjach osiedli,
 - koszty odpisu na fundusz remontowy
 - podatek od nieruchomości,
 - pozostałe koszty związane z eksploatacją i utrzymaniem części wspólnej nieruchomości.

1.2. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, przeznaczonych do wspólnego korzystania

1. Jako nieruchomości stanowiące mienie spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w danym osiedlu, traktuje się grunty spółdzielni nie stanowiące odrębnych nieruchomości oraz budynki, budowle, urządzenia, elementy małej architektury służące mieszkańcom danego osiedla. Są to w szczególności:
 - chodniki, ciągi pieszo-jezdne,
 - ulice wewnętrzne osiedli, parkingi, zatoki postojowe,
 - oświetlenie terenów i ulic,
 - mała architektura i tereny zielone,
 - infrastruktura techniczna służąca do zabezpieczenia dostawy mediów do lokali i budynków.

2. Do kosztów eksploatacji mienia przeznaczonego do wspólnego korzystania zalicza się w szczególności:
 - a) koszty bieżącej eksploatacji i utrzymania, w tym:
 - utrzymanie czystości i konserwacji zieleni,
 - drobne naprawy, remonty i przeglądy techniczne,
 - energia elektryczna,
 - b) koszty ogólne i zarządu spółdzielni,
 - c) podatek od nieruchomości,
 - d) opłata za wieczyste użytkowanie gruntów,
 - e) inne koszty poniesione na eksploatację i utrzymanie nieruchomości stanowiących mienie przeznaczone do wspólnego korzystania.
3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni, rozlicza się na poszczególne nieruchomości w obrębie danego osiedla, proporcjonalnie do powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych danej nieruchomości.

1.3. Koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie ogólne spółdzielni (art. 40 usm)

Mienie ogólne stanowią wszystkie nieruchomości, budowle i inne urządzenia stanowiące własność spółdzielni i nie przeznaczone ze względu na swój charakter i funkcję do wyodrębnienia, jak też nie stanowiące mienia spółdzielni przeznaczonego do wspólnego korzystania. Są to w szczególności budynki zarządu spółdzielni.

Koszty eksploatacji i utrzymania mienia ogólnego są ewidencjonowane i rozliczane ogólnie dla całego zasobu lokalowego spółdzielni.

1.4. Koszty odpisu na fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych spółdzielni

1. Spółdzielnia tworzy fundusz na remonty zasobów mieszkaniowych zgodnie z zapisem art.6ust.3 usm. Odpisy na ten fundusz obciążają koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi.
2. Ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości, w myśl art.6 ust.1 uor .
3. Spółdzielnia tworzy odpis na fundusz remontowy poszczególnych nieruchomości w oparciu o uchwałę Rady Nadzorczej, która zatwierdza wysokość odpisu na podstawie oszacowanych potrzeb remontowych poszczególnych nieruchomości w rocznym planie gospodarczo-finansowym spółdzielni.

2. Ustalenie wysokości opłat na pokrycie kosztów eksploatacji

Ustalenie wysokości opłat odbywa się w oparciu o roczne plany gospodarcze uchwalone przez Radę Nadzorczą.

3. Koszty działalności grup konserwatorów

- 3.1. Na koszty działalności grup konserwatorów składają się w szczególności:
 - wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia,
 - zużycie materiałów,
 - amortyzacja maszyn i urządzeń,
 - narzut kosztów ogólnych,

- świadczenia BHP,
- pozostałe koszty.

3.2. Koszty utrzymania grup konserwatorskich rozliczane są na podstawie rachunków wewnętrznych na:

- koszty eksploatacji nieruchomości mieszkalnych,
- koszty eksploatacji lokali użytkowych,
- koszty eksploatacji mienia do wspólnego korzystania,
- koszty eksploatacji mienia ogólnego,
- koszt własny usług związanych z utrzymywaniem porządku i zagospodarowaniem terenów zielonych,
- koszt własny innych usług świadczonych odpłatnie przez konserwatorów.

3.3. Wynik uzyskany z usług świadczonych na zewnątrz przez konserwatorów jest elementem wyniku finansowego spółdzielni i podlega opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych

4. Koszty ogólne spółdzielni

4.1. Na koszty ogólne spółdzielni składają się:

- wynagrodzenia i narzuty na wynagrodzenia,
- wydatki na podróże służbowe,
- koszty utrzymania budynku i pomieszczeń biurowych,
- wydatki samorządowe,
- amortyzacja,
- inne wydatki.

4.2. Koszty ogólne spółdzielni rozlicza się zgodnie z zasadami przyjętymi w polityce rachunkowości oraz ustawą o podatku dochodowym od osób prawnych.

4.3. Planu podziału kosztów ogólnych dokonuje się w ramach planu gospodarczo – finansowego, który podlega zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą.

4.4. Koszty ogólne mogą być odnoszone na:

- koszt własny obsługi inwestycyjnej,
- koszty działalności grup konserwatorskich,
- koszt własny najmu nieruchomości,
- koszty eksploatacji lokali mieszkalnych,
- koszty eksploatacji lokali użytkowych,
- koszt własny usług zarządzania nieruchomościami,
- koszt własny usług teleinformatycznych i telewizji kablowej,
- koszt własny innej działalności gospodarczej spółdzielni.

Niniejszy regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Tomyślu w dniu 30 marca 2017 r. uchwałą nr 18 a następnie zmieniony uchwałą nr 50 z dnia 16.12.2024 r.