

## 9. GOSPODARKA SPÓŁDZIELNI

### 9.1. Zasady ogólne

#### § 152

Spółdzielnia prowadzi działalność na zasadach rozrachunku gospodarczego.

#### § 153

Spółdzielnia może korzystać z kredytów bankowych i pożyczek do wysokości nieprzekraczającej najwyższej sumy zobowiązań, jaką Spółdzielnia może zaciągnąć oznaczonej przez Walne Zgromadzenie. Zaciągnięcie przez Spółdzielnię kredytu lub pożyczki wymaga zgody Rady Nadzorczej.

#### § 154

Spółdzielnia prowadzi rachunkowość i sporządza sprawozdania statystyczne zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej określa polityka (zasady) rachunkowości zatwierdzona przez Zarząd Spółdzielni.

#### § 155

1. Fundusze Spółdzielni stanowią:
  - 1) fundusz udziałowy,
  - 2) fundusz zasobowy,
  - 3) fundusz wkładów mieszkaniowych i budowlanych,
  - 4) fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych,
  - 5) zakładowy fundusz świadczeń socjalnych.
2. Inne fundusze celowe mogą być tworzone na podstawie uchwały Rady Nadzorczej.
3. Szczegółowe zasady gospodarki finansowej Spółdzielni, w tym zasady tworzenia i gospodarowania środkami funduszy, określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

#### § 155<sup>1</sup>

1. Fundusz remontowy zasobów mieszkaniowych powstaje z odpisów obciążających koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi, wnoszonych przez członków Spółdzielni, właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni oraz osób niebędących członkami Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.
2. Spółdzielnia prowadzi wyodrębnioną dla każdej nieruchomości ewidencję i rozliczenie wpływów i wydatków funduszu remontowego w kolejnych latach.
3. Uchwalane przez Radę Nadzorczą plany rzeczowo - finansowe gospodarki środkami funduszu remontowego zasobów mieszkaniowych powinny zapewnić dla każdej nieruchomości zrównoważenie wpływów i wydatków tego funduszu w skali 1 roku lub w skali realizacji jednorodnego przedsięwzięcia remontowego (docieplenie budynków, wymiana instalacji).
4. Finansowanie wymiany stolarki okiennej jest realizowane zbiorczo w skali funduszu remontowego osiedli wg planów rzeczowo - finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.
5. Fundusz remontowy osiedli powstaje:
  - 1) z nadwyżki bilansowej Spółdzielni,
  - 2) z części odpisów od lokali ustalonych przez Radę Nadzorczą dla poszczególnych nieruchomości,
  - 3) innych źródeł.

#### § 156

Rokiem obrachunkowym jest rok kalendarzowy z zastrzeżeniem § 162 ust. 4 pkt 3 Statutu.

#### § 157

1. Zysk Spółdzielni z działalności gospodarczej po pomniejszeniu o podatek dochodowy i inne obciążenia obowiązkowe wynikające z odrębnych przepisów ustawowych, stanowi nadwyżkę bilansową.

2. Nadwyżka bilansowa podlega podziałowi na podstawie uchwały Walnego Zgromadzenia. Może być ona przeznaczona na:
  - 1) pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości, w zakresie obciążającym członków - w części dotyczącej pożytków z mienia Spółdzielni oraz przychodów z własnej działalności gospodarczej,
  - 2) zwiększenie funduszu remontowego,
  - 3) pokrycie wydatków związanych z prowadzoną działalnością społeczną, oświatową, kulturalną i socjalną,
  - 4) zwiększenie funduszu zasobowego,
  - 5) inne cele określone uchwałą Walnego Zgromadzenia.
3. Stratę bilansową Spółdzielni pokrywa się w pierwszej kolejności z funduszu zasobowego, następnie z funduszu udziałowego, a następnie z funduszu remontowego.

## **9.2. Inwestycje mieszkaniowe**

### § 158

1. Podejmowanie przez Spółdzielnię przedsięwzięć inwestycyjnych jest możliwe po zatwierdzeniu ich założeń organizacyjno - finansowych przez Walne Zgromadzenie.
2. Założenia organizacyjno - finansowe inwestycji powinny rozstrzygać w szczególności:
  - 1) krąg osób (nabywców), na rzecz których ustanawiane będą tytuły prawne do lokali w ramach realizowanej inwestycji,
  - 2) standard techniczny i funkcjonalno - użytkowy budynków i lokali,
  - 3) źródła finansowania inwestycji (środki własne przyszłych użytkowników lokali, kredyt bankowy, inne źródła),
  - 4) organizację obsługi procesu inwestycyjnego.
3. Plan rzeczowo - finansowy inwestycji mieszkaniowych oraz regulamin rozliczania kosztów inwestycji i ustalania wartości początkowej (kosztu budowy) lokali uchwała Rada Nadzorcza.

## **9.3. Zarządzanie nieruchomościami**

### § 159

1. Spółdzielnia ma obowiązek zarządzania nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub nabyte na podstawie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych mienie jej członków.
2. Przepisu ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do nieruchomości, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.
3. Spółdzielnia może zarządzać nieruchomościami, o których mowa w art. 24<sup>1</sup> lub art. 26 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz nieruchomościami innych właścicieli lub współwłaścicieli na podstawie umowy zawartej ze wspólnotą mieszkaniową lub właścicielem (współwłaścicielami).
4. Koszty zarządzania nieruchomościami, o których mowa w § 160 są finansowane opłatami pobieranymi od użytkowników lokali w tych nieruchomościach oraz innymi przychodami Spółdzielni.

### § 160

1. Członkowie Spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć poprzez uiszczanie stosownych opłat w wydatkach związanych:
  - 1) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale,
  - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 3) z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię,
  - 4) ze spłatą wszelkich należności związanych z uzyskaniem kredytu, w tym i odsetek, zaciągniętego przez Spółdzielnię na budowę zadania inwestycyjnego w części przypadającej na zajmowany lokal.
2. Członkowie Spółdzielni będący właścicielami lokali są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych:
  - 1) z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,

- 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych,
  - 3) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni,
  - 4) z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez Spółdzielnię.
3. Właściciele lokali niebędący członkami Spółdzielni są obowiązani uczestniczyć w wydatkach związanych:
- 1) z eksploatacją i utrzymaniem ich lokali,
  - 2) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości wspólnych oraz innych kosztach zarządu tymi nieruchomościami, na takich samych zasadach, jak członkowie Spółdzielni,
  - 3) z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie Spółdzielni, które są przeznaczone do wspólnego korzystania przez osoby zamieszkujące w budynku lub osiedlu, w części nie pokrytej pożytkami i innymi dochodami z tych nieruchomości stosownie do wielkości udziałów w nieruchomości.
4. Właściciele, o których mowa w ust. 1, mogą odpłatnie korzystać z działalności społeczno - wychowawczej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię na podstawie umowy zawieranej ze Spółdzielnią.

#### § 161

Członkowie Spółdzielni, którzy oczekują na ustanowienie na ich rzecz spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego lub prawa odrębnej własności lokalu, są obowiązani uczestniczyć w kosztach budowy lokali przez wnoszenie wkładów mieszkaniowych lub budowlanych i w innych zobowiązaniach Spółdzielni związanych z budową zgodnie z postanowieniami Statutu. Od chwili postawienia im lokali do dyspozycji uiszczają oni opłaty określone w § 160 ust. 1 lub 2.

#### § 162

1. Wysokość opłat, o których mowa w § 159 i 160 jest ustalana na podstawie:
  - 1) planu kosztów zarządzania nieruchomościami,
  - 2) regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami lokalowymi,
  - 3) regulaminu rozliczania gospodarki cieplnej,
  - 4) innych regulaminów.
2. Szczegółowe zasady ustalania planu kosztów zarządzania nieruchomościami, rozliczenia tych kosztów i ustalania wysokości opłat za lokale określa regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.
3. Regulamin rozliczania kosztów zasobami lokalowymi powinien zawierać w szczególności:
  - 1) określenie organizacyjnej jednostki rozliczania poszczególnych rodzajów kosztów,
  - 2) określenie fizycznej jednostki rozliczeniowej poszczególnych rodzajów kosztów,
  - 3) różnicowanie obciążeń poszczególnych lokali kosztami gospodarki zasobami lokalowymi z tytułu sposobu wykorzystania lokali.
4. Regulamin rozliczania kosztów gospodarki cieplnej powinien zawierać w szczególności:
  - 1) jednostkę organizacyjną rozliczania kosztów dostawy ciepła,
  - 2) fizyczną jednostkę rozliczania kosztów,
  - 3) okresy rozliczeniowe kosztów gospodarki cieplnej,
  - 4) stosowanie współczynników korekcyjnych z tytułu nierównorzędnych warunków cieplnych lokalu,
  - 5) stosowanie bonifikat w opłatach z tytułu nienależytego świadczenia usług dostawy ciepła,
  - 6) terminy ostatecznego rozliczenia z użytkownikami mieszkań opłat pobranych zaliczkowo w trakcie okresu rozliczeniowego, czyli termin zwrotu nadpłaty lub żądania zwrotu pokrycia niedoboru.

#### § 163

1. Różnica między faktycznymi kosztami i przychodami gospodarki zasobami mieszkaniowymi w poszczególnych nieruchomościach z zastrzeżeniem ust. 2, zwiększa odpowiednio koszty lub przychody gospodarki w roku następnym.

2. Różnica między kosztami dostawy ciepła do lokali, a przychodami z tytułu opłat za c.o. i podgrzanie wody (nadpłata bądź niedobór) podlega indywidualnemu rozliczaniu między Spółdzielnią, a poszczególnymi użytkownikami lokali po zakończeniu okresu rozliczeniowego.

#### § 164

1. O zmianie wysokości opłat zależnych od Spółdzielni, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej na 3 miesiące przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin. Zmiana wysokości opłat wymaga uzasadnienia na piśmie.
2. W przypadku zmiany opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni, w szczególności energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, Spółdzielnia jest zobowiązana powiadomić członków co najmniej na 14 dni przed upływem terminu wnoszenia opłat, ale nie później niż ostatniego dnia miesiąca poprzedzającego ten termin.
3. Członkowie Spółdzielni mogą kwestionować zasadność zmiany wysokości opłat w postępowaniu wewnątrzspółdzielczym, o którym mowa w § 25 Statutu, a po jego wyczerpaniu - na drodze sądowej. W przypadku wystąpienia na drogę sądową wnoszą oni opłaty zależne od Spółdzielni w dotychczasowej wysokości, natomiast opłaty niezależne od Spółdzielni w zmienionej wysokości.
4. Nie uważa się za zmianę wysokości opłat zmiany czynszu wynikającej ze zmiany zaliczki na zimną i ciepłą wodę w wyniku ich rozliczenia.
5. Opłaty, o których mowa w § 159 i 160 powinny być uiszczane co miesiąc z góry do dnia 15 - ego każdego miesiąca.

#### § 165

1. Obowiązek uiszczania opłat powstaje z dniem postawienia do dyspozycji członka przydzielonego lokalu, a ustaje z dniem protokolarnego odbioru mieszkania przez Spółdzielnię.
2. Za opłaty, o których mowa w ust. 1, solidarnie z członkami Spółdzielni lub właścicielami lokali niebędącymi członkami Spółdzielni odpowiadają:
  - 1) stale zamieszkujące z nimi w lokalu osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na ich utrzymaniu, a także osoby faktycznie korzystające z lokalu,
  - 2) osoby niebędące członkami Spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.
3. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 2 pkt 1, ogranicza się do wysokości opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania lub faktycznego korzystania z lokalu.
4. Od nieuregulowanych w terminie należności Spółdzielnia powinna pobierać odsetki ustawowe. Warunki odstąpienia od dochodzenia odsetek określa Rada Nadzorcza.
5. Członek nie może samowolnie dokonywać potrąceń z opłat wnoszonych do Spółdzielni.

#### § 166

1. Ilekroć w niniejszym Statucie jest mowa o nieruchomości stanowiącej mienie Spółdzielni - rozumie się przez to będące własnością Spółdzielni:
  - 1) nieruchomości zabudowane budynkami lub innymi obiektami budowlanymi oraz lokale położone w budynkach mieszkalnych, służące do prowadzenia działalności administracyjnej, handlowej, usługowej, społecznej, oświatowej i kulturalnej,
  - 2) nieruchomości zabudowane urządzeniami infrastruktury technicznej oraz urządzenia i sieci technicznego uzbrojenia terenu, związane z funkcjonowaniem osiedla,
  - 3) nieruchomości niezabudowane.
2. Do pożytków i innych przychodów uzyskiwanych z nieruchomości zalicza się w szczególności przychody z tytułu:
  - 1) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub elewacji budynku pod urządzenia reklamowe,
  - 2) wynajem pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,
  - 3) dzierżawy albo najmu niezabudowanej części nieruchomości wspólnej pod budynki lub urządzenia handlowo - usługowe,

- 4) dzierżawy albo najmu powierzchni dachu lub pomieszczeń wspólnych pod anteny przekaźnikowe sieci komórkowych lub urządzenia odbiorcze telewizji kablowej,
  - 5) wypłaty odszkodowań przez firmy ubezpieczeniowe,
  - 6) opłaty otrzymywane za korzystanie ze służebności gruntowych, obciążających daną nieruchomość.
3. 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. W takim samym stosunku właściciele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach.
  4. Rada Nadzorcza może - na wniosek większości właścicieli w budynku lub budynkach położonych w obrębie danej nieruchomości obliczanej według wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej - ustalić zwiększenie obciążenia z tego tytułu właścicieli lokali użytkowych, jeżeli uzasadnia to sposób korzystania z tych lokali.
  5. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni przeznacza się na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków.

#### **9.4.Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna**

##### § 167

Zasady rozliczania kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez Spółdzielnię i ustalenia obciążeń finansowych członków z tego tytułu uchwała Rada Nadzorcza.