

REGULAMIN GOSPODARKI FINANSOWEJ

Spółdzielni Mieszkaniowej w Prudniku

z dnia 16 października 2009 r.

Zmiany:

- Aneks z dnia 25.11.2010 r., uchwała nr 69/2010
- Aneks z dnia 25.11.2019 r. uchwała nr 49/2019

1. Postanowienia ogólne

1.1. Podstawy prawne

Regulamin został opracowany w oparciu o przepisy prawa:

- Ustawa z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (t.j. Dz.U. z 2018 poz. 1285 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /skrót w treści: **usm**/(t.j. Dz.U. z 2018 poz. 845 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 29 września 1994 o rachunkowości /**uor**/ (Dz.U. z 2019 poz. 351 z późn. zm.)
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej

1.2. Zasady prowadzenia działalności gospodarczej spółdzielni

1. Spółdzielnia prowadzi działalność gospodarczą na zasadach rachunku ekonomicznego przy zapewnieniu korzyści członkom spółdzielni (art. 67 – Prawo spółdzielcze)
2. Zakres działalności spółdzielni obejmuje:
 - 1) zarządzanie nieruchomościami stanowiącymi jej mienie lub mienie jej członków,
 - 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, a także ułamkowego udziału we współwłasności w garażach wielostanowiskowych,
 - 3) prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej w oparciu o uchwałę Walnego Zgromadzenia, oraz:
 - 4) zarządzanie nieruchomościami nie stanowiącymi jej mienia lub mienia jej członków na podstawie umowy zawartej z właścicielem tych nieruchomości,
 - 5) wynajem nieruchomości na własny rachunek,
 - 6) nabywanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
 - 7) działalność inwestycyjną,
 - 8) inną działalność określoną w statucie spółdzielni.
3. Spółdzielnia prowadzi działalność na podstawie planów finansowo-gospodarczych uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
4. Rada Nadzorcza w planie gospodarczym określa wysokość odpisu na fundusz remontowy oraz zasady rozliczania kosztów ogólnych zarządu i administracji.
5. Spółdzielnia prowadzi rachunkowość zgodnie z ustawą o rachunkowości z uwzględnieniem specyfiki wynikającej z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Prawo spółdzielcze oraz przepisów podatkowych.

6. Szczegółowe zasady ewidencji księgowej operacji gospodarczych oraz zasady sporządzania sprawozdania finansowego określa polityka rachunkowości zatwierdzona przez zarząd spółdzielni.
7. Szczegółowe zasady rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i dostawy mediów oraz ustalania opłat z tego tytułu określają odrębne regulaminy.
8. Szczegółowe zasady tworzenia i wykorzystania środków funduszu remontowego określa odrębny regulamin.

2. Finansowanie działalności spółdzielni

2.1. 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, antena zbiorcza),
3. 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.
W zakresie lokali wynajmowanych lub zajmowanych bez tytułu prawnego, koszty eksploatacji pokrywane są z uzyskiwanych z tych lokali przychodów (odpowiednio czynsz i odszkodowanie), a w zakresie tzw. "pustostanów stanowiących własność Spółdzielni z innych przychodów uzyskiwanych przez Spółdzielnię.
4. Składnikiem opłaty eksploatacyjnej jest również „odpis na fundusz remontowy”, który spółdzielnia tworzy oraz obciąża użytkowników lokali, na podstawie art.6 ust.3 usm.
5. Koszty remontów ponoszone na poszczególne nieruchomości, pokrywane są środkami funduszu remontowego.
6. Różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Wynik ten nie jest elementem składowym wyniku finansowego spółdzielni.

2.2. 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 usm. 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.

2.3. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna

1. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna jest finansowana zgodnie z art.4 ust.5 usm, tj.:
 - członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością, społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli wynika to z uchwały walnego zgromadzenia
 - właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią.
2. Działalność społeczna, oświatowa i kulturalna może być także finansowana z nadwyżki bilansowej Spółdzielni, na podstawie stosownej uchwały walnego zgromadzenia.
3. Spółdzielnia może prowadzić działalność społeczną, oświatową i kulturalną na zasadach działalności gospodarczej.

2.4. 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 o umowy o administrowanie (zarządzanie) nieruchomością, zawartej z właścicielem lub właścicielami tej nieruchomości (np. wspólnota mieszkaniowa).
2. Wszelkie koszty poniesione na tą działalność pokryte są przychodami z opłat za świadczone usługi, której wysokość zawarta jest w umowach z odbiorcami usług.
3. Uzyskany wynik jest elementem wyniku finansowego spółdzielni.

2.5. Wynajem nieruchomości na własny rachunek

1. Działalność w tym zakresie prowadzona jest w oparciu o zawarte umowy :
 - najmu lokali wbudowanych oraz wolnostojących wraz z przynależnym prawem użytkowania gruntu (działka),
 - dzierżawy gruntów,
 - najmu miejsc parkingowych,
 - najmu wolnych pomieszczeń w budynkach administracji,
 - udostępnienia ścian budynków oraz dachów dla potrzeb reklam (dot. budynków stanowiących mienie spółdzielni),
 - inne, dotyczących mienia spółdzielni.
2. Koszty działalności wynajmu nieruchomości na własny rachunek, pokrywane są przychodami z czynszów i opłat , których wysokość określona jest w umowach .
3. Uzyskany wynik jest elementem wyniku finansowego spółdzielni, podlegającego zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

2.6. Działalność inwestycyjna i modernizacyjna

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 jest zgodnie z uchwałą walnego zgromadzenia – kredytem bankowym lub funduszem zasobowym (wolne środki).

3. Budowa infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu (w tym parkingi) na terenach stanowiących własność Spółdzielni finansowana jest w sposób określony przez Radę Nadzorczą.
4. Działalność inwestycyjna (w tym modernizacja) na nieruchomościach lokatorskich może zostać podjęta na wniosek lub za zgodą większości właścicieli, liczona wg wielkości udziałów. Inwestycja ta finansowana jest z indywidualnych środków właścicieli, a w części przypadającej na lokale spółdzielcze poprzez uzupełnienie wkładów mieszkaniowych i budowlanych, z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Inwestycja polegająca na modernizacji istniejących zasobów mieszkaniowych, może zostać sfinansowana z funduszu remontowego, o ile nie jest to sprzeczne z innymi przepisami prawa (w tym podatkowymi).

2.7. Fundusze spółdzielni mieszkaniowej

1. Funduszami własnymi spółdzielni są:
 - fundusz udziałowy,
 - fundusz wkładów mieszkaniowych,
 - fundusz wkładów budowlanych
 - fundusz zasobowy,
 - inne fundusze utworzone na mocy uchwały walnego zgromadzenia albo innych ustaw.
2. Funduszami specjalnymi Spółdzielni są:
 - a) fundusz remontowy
 - b) inne fundusze utworzone na mocy odrębnych ustaw lub uchwał organów Spółdzielni.

2.7.1. Fundusz udziałowy

1. Fundusz udziałowy stanowi równowartość udziałów wniesionych przez członków Spółdzielni do dnia 09.09.2017 r. Zasady zwrotu wniesionych udziałów określa statut 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.

2.7.2. Fundusz wkładów mieszkaniowych

1. Fundusz wkładów mieszkaniowych finansuje część kosztów budowy lokalu zgodnie z art.10 ust.1, 2 usm. oraz kosztów inwestycji określonej w punkcie 2.6 ust.4 regulaminu.
2. Fundusz wkładów mieszkaniowych spółdzielnia tworzy:
 - z wpłat wkładów mieszkaniowych przez członków spółdzielni,
 - z tyt. spłaty kredytu zaciągniętego na sfinansowanie kosztów budowy lokalu (za wyjątkiem spłaty odsetek naliczonych po zakończeniu inwestycji, również skapitalizowanych) - w przypadku lokatorskich praw do lokalu,
 - równowartości kwot otrzymanych przez spółdzielnię w ramach pomocy ze środków publicznych lub uzyskanych z innych źródeł na sfinansowanie kosztów budowy lokali o statusie lokatorskim,
 - kwot wynikających z urzędowej aktualizacji środków trwałych, przeprowadzonej na podstawie ustawy o rachunkowości.

3. Zasady wnoszenia wkładów mieszkaniowych i rozliczeń z tytułu zwrotu określa statut spółdzielni lub zawarta umowa.
4. Umorzenie środków trwałych sfinansowanych z wkładów mieszkaniowych obciąża fundusz wkładów mieszkaniowych (art. 6 ust.3 usm).
5. Fundusz wkładów mieszkaniowych odpowiada wartości netto lokali zajmowanych na zasadach lokatorskiego prawa do lokalu.
6. Fundusz wkładów mieszkaniowych ulega zmniejszeniu z tytułu przeniesienia na odrębną własność lokali objętych prawem lokatorskim.

2.7.3. Fundusz wkładów budowlanych

1. Fundusz wkładów budowlanych finansuje pełne koszty budowy lokali na zasadach własnościowego prawa do lokalu, które były ustanowione do dnia 30.07.2007 r. oraz koszty inwestycji określonej w ust. 2.6 pkt 4 niniejszego regulaminu.
2. Fundusz wkładów budowlanych spółdzielnia tworzy:
 - z wpłat wkładów budowlanych przez członków spółdzielni,
 - z tyt. spłaty kredytu zaciągniętego na budowę lokalu , za wyjątkiem spłaty odsetek naliczonych po rozliczeniu inwestycji , w tym również skapitalizowanych
 - równowartości kwot otrzymanych przez spółdzielnię w ramach pomocy ze środków publicznych lub uzyskanych z innych źródeł na sfinansowanie kosztów budowy lokali,
 - kwot wynikających z urzędowej aktualizacji środków trwałych, przeprowadzonej na podstawie ustawy o rachunkowości.
3. Zasady wnoszenia wkładów budowlanych i rozliczeń z tytułu zwrotu określa statut spółdzielni lub zawarta umowa.
4. Umorzenie środków trwałych sfinansowanych z wkładów budowlanych obciąża fundusz wkładów budowlanych (art. 6 ust.3 usm).
5. Fundusz wkładów budowlanych odpowiada wartości netto lokali zajmowanych na zasadach własnościowego prawa do lokalu.
6. Fundusz wkładów budowlanych ulega zmniejszeniu z tytułu przeniesienia na odrębną własność lokali objętych prawem własnościowym , w tym użytkowych i garaży.
7. Wkłady budowlane wnoszone przez osoby ubiegające się o ustanowienie odrębnej własności lokalu, na podstawie art. 18 ust.1 i 2 usm nie stanowią funduszy własnych spółdzielni (funduszu wkładów budowlanych) lecz zobowiązanie z tytułu wniesionych wkładów, podlegające rozliczeniu z chwilą ustanowienia tego prawa.

2.7.4. Fundusz zasobowy

1. Fundusz zasobowy finansuje infrastrukturę towarzyszącą budownictwu mieszkaniowemu, która zlokalizowana jest na terenach spółdzielni i nie jest przypisana do nieruchomości lokatorskich oraz te części budynków mieszkalnych, które nie znajdują pokrycia w funduszu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.
2. Fundusz zasobowy tworzy się z następujących tytułów:
 - wpisowe – wnoszone przez członków do dnia 09.09.2017 r., w wysokości określonej w statucie, ujawnienia w księgach prawa wieczystego użytkowania gruntów otrzymanego nieodpłatnie,
 - ujawnienia w księgach prawa wieczystego użytkowania gruntów otrzymanego nieodpłatnie ,
 - ujawnienia infrastruktury towarzyszącej budownictwu mieszkaniowemu ,

- wartości otrzymanych nieodpłatnie zasobów mieszkaniowych,
 - aktualizacji wyceny środków trwałych sfinansowanych funduszem,
 - nadwyżka bilansowa (na podstawie uchwały walnego zgromadzenia),
 - inne źródła
3. Fundusz zasobowy ulega zmniejszeniu z tytułu :
- umorzenia środków trwałych niepodlegających amortyzacji, jeśli umorzenie to nie obciąża wkładów mieszkaniowych lub budowlanych,
 - straty bilansowe spółdzielni na podstawie uchwały walnego zgromadzenia,
4. Środki funduszu zasobowego pochodzące z wpłaty wpisowego i nadwyżki bilansowej służą do finansowania bieżącej działalności gospodarczej spółdzielni oraz na pokrycie straty bilansowej na podstawie uchwały walnego zgromadzenia.

2.7.5. Inne fundusze

1. Fundusz z aktualizacji wyceny, funkcjonuje według zasad określonych w ustawie o rachunkowości.

3. Ustalenie i rozliczenie wyniku finansowego

3.1. Podstawy prawne

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

- Ustawa z dnia 16 września 1982r. Prawo spółdzielcze
- Ustawa z dnia 15 grudnia 2000r. o spółdzielniach mieszkaniowych (art. 5 , art. 6 ust.1).
- Ustawa z dnia 29 września 1994 o rachunkowości .
- Ustawy z dnia 15.02.1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych.
- Statut Spółdzielni Mieszkaniowej

3.2. Wynik finansowy spółdzielni

1. Na podstawie prowadzonej ewidencji dokonanych operacji w zakresie kosztów i przychodów ustala się :
- wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości
 - wynik gospodarki mediami (energia cieplna, woda i kanalizacja, gaz),
 - wynik z pozostałej działalności gospodarczej spółdzielni.
2. W księgach rachunkowych należy wyodrębnić 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.1usm.
 - pożytków i innych przychodów z nieruchomości wspólnej (art.5 ust.1 usm),
 - kosztów i przychodów dotyczących dostawy mediów,
 - kosztów i przychodów pozostałej działalności gospodarczej,
 - pozostałych kosztów i przychodów operacyjnych,
 - kosztów i przychodów finansowych.
3. 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.

Zasada ta dotyczy również ewidencji kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości lokatorskich oraz opłat wnoszonych na ich pokrycie.

4. 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.

3.2.1. Wynik z eksploatacji i utrzymania nieruchomości

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 są odrębnie dla każdej nieruchomości i 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 nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.
3. Koszty i przychody danej nieruchomości dotyczą wszystkich lokali w danej nieruchomości bez względu na tytuł prawny lub jego brak (prawa spółdzielcze, odrębna własność, najem, brak tytułu prawnego).
4. Dochody uzyskiwane z części wspólnej, którą stanowią grunty oraz części i urządzenia służące do wspólnego użytku wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, a w szczególności:
 - dochody z wynajmowania powierzchni na reklamy (ściany budynków, dachy, ogrodzenia, itp.),
 - najem piwnic dodatkowych nie przynależnych do mieszkania, suszarni, wózkowni, itp.,
 - najem miejsc na dachach na anteny telefonii komórkowej, satelitarnej itp.,
 - dzierżawa gruntu pod działalność usługową lub garaże (dotyczy gruntu w obrębie wydzielonej nieruchomości),stanowią pożytki tej nieruchomości.

Ewidencja pożytków prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości.

5. Pożytki i inne przychody z części wspólnej nieruchomości zgodnie z art.5 ust.1 usm. 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.
6. Uzyskane pożytki stanowią przychody nieruchomości w dacie ich otrzymania i po uwzględnieniu podatku dochodowego wpływają na ustalenie wyniku na eksploatacji danej nieruchomości za rok obrotowy.
7. Wynik jaki uzyskuje spółdzielnia z eksploatacji i utrzymania nieruchomości (wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi) jest sumą wyników z poszczególnych nieruchomości. W sprawozdaniu finansowym prezentowany jest on w szyku rozwiniętym. W bilansie suma wyników narastających dodatnich ujmowana jest jako krótkoterminowe rozliczenia w pasywach bilansu, a suma wyników ujemnych w aktywach bilansu. W rachunku zysków i strat wynik ten jest prezentowany jako odrębna pozycja (w szyku rozwinięty), korygująca wynik całokształtu działalności Spółdzielni do wyniku finansowego podlegającemu zatwierdzeniu przez walne zgromadzenie.

8. Wynik o którym mowa w pkt. 7 nie jest elementem składowym wyniku finansowego netto spółdzielni (nadwyżki bądź straty bilansowej) i podlega rozliczeniu zgodnie z art.6 ust.1 u.s.m. poprzez :
 - zwiększenie kosztów roku następnego w przypadku nadwyżki kosztów nad przychodami z eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości, lub
 - zwiększenie przychodów danej nieruchomości w przypadku nadwyżki przychodów nad kosztami eksploatacji i utrzymania poszczególnych nieruchomości .
9. Uzyskane wyniki na poszczególnych nieruchomościach uwzględniane są przy kalkulowaniu stawki opłat na rok następny.

3.2.2. Wynik z gospodarki mediami

1. Gospodarka mediami obejmuje koszty i przychody z opłat na ich pokrycie z tytułu zużycia:
 - energii cieplnej (c.o. i c.w.),
 - zimnej wody i odprowadzenia ścieków,
 - gazu.
2. Różnice powstałe pomiędzy pobranymi zaliczkami a rzeczywistymi kosztami dostawy mediów podlegają rozliczeniu z ich odbiorcami (lokale mieszkalne, użytkowe i inne, bez względu na tytuł prawny do zajmowanego lokalu), dlatego też na koniec roku obrotowego nie występuje wynik na gospodarce mediami w tym zakresie. Nie dotyczy to dostawy mediów do pustostanów, gdzie poniesione koszty obciążają wynik finansowy netto Spółdzielni.
3. Szczegółowe zasady rozliczenia kosztów dostawy mediów oraz ustalania opłat na ich pokrycie określone zostały w odrębnym regulaminie.

3.2.3. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej – wynik finansowy netto

1. Wynik z pozostałej działalności gospodarczej jest różnicą pomiędzy przychodami i kosztami z innych niż wymienione w punkcie 3.2.1 oraz 3.2.2 tytułów.
2. Wynik z pozostałej działalności obejmuje:
 - wynik działalności operacyjnej w tym z tytułu pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych,
 - wynik operacji finansowych,
 - obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego.
3. Na działalność operacyjną Spółdzielni składa się w szczególności:
 - wynajem lokali użytkowych (wbudowanych i wolnostojących),
 - wynajem lokali mieszkalnych,
 - dzierżawa gruntów, nie objętych spółdzielczymi prawami majątkowymi,
 - wynajem garaży i miejsc parkingowych,
 - najem wolnych pomieszczeń w budynkach administracji ,
 - udostępnieniu ścian budynków i ogrodzeń oraz dachów dla potrzeb reklam ,
 - zarządzanie (administrowania) na zlecenie obcych właścicieli budynków,
 - usługi remontowe, konserwacyjne, transportowe itp,
 - sprzedaży materiałów,
 - sprzedaż i ustanowienie odrębnej własności lokali przejętych w licytacjach komorniczych,
 - budowy mieszkań w celu sprzedaży,
 - inne odpłatne usługi (w tym na rzecz członków , właścicieli i najemców).

4. Różnica między kosztami i przychodami pośrednio związanymi z prowadzoną działalnością (przychody i koszty pozostałe operacyjne) jest elementem składowym wyniku finansowego spółdzielni.
5. Różnica między kosztami i przychodami finansowymi daje wynik operacji finansowych, który jest częścią składową wyniku finansowego spółdzielni.
6. Kwalifikacja operacji gospodarczych do przychodów i kosztów pozostałych operacyjnych jak też finansowych odbywa się zgodnie z ustawą o rachunkowości.
7. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych ustalony jako różnica pomiędzy zyskami i stratami nadzwyczajnymi, które powstały na skutek zdarzeń trudnych do przewidzenia, poza działalnością operacyjną Spółdzielni, jest elementem składowym wyniku finansowego Spółdzielni.
8. Wynik działalności gospodarczej brutto po opodatkowaniu podatkiem dochodowym od osób prawnych stanowi wynik finansowy netto Spółdzielni (nadwyżka lub strata bilansowa) podlegający zatwierdzeniu przez Walne Zgromadzenie.

3.2.4. Zatwierdzenie i podział wyniku finansowego

1. Walne Zgromadzenie zatwierdza sprawozdanie finansowe spółdzielni. Walne Zgromadzenie decyduje o przeznaczeniu nadwyżki bilansowej lub sposobie pokrycia straty.
2. Nadwyżka bilansowa dotyczy tylko członków spółdzielni i może być przeznaczona, zgodnie z art.5 ust.2 usm, w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków (w tym na zasilenie funduszu remontowego), na prowadzenie działalności społecznej oświatowej i kulturalnej oraz na zasilenie funduszu zasobowego.
3. W przypadku przeznaczenia nadwyżki bilansowej na pokrycie kosztów eksploatacji nieruchomości, określona kwota zostanie uwzględniona przy kalkulacji opłat na rok następny.

4. Postanowienia końcowe

1. Niniejszy regulamin został uchwalony na posiedzeniu Rady Nadzorczej Spółdzielni w dniu 16.10.2009
2. Traci moc Regulamin Gospodarki Finansowej zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu 24.02.2000 r.
3. Tekst jednolity Regulaminu obowiązuje z dniem uchwalenia przez Radę Nadzorczą tj. od 25.11.2019 r., uchwała nr 50/2019.