

**REGULAMIN ROZLICZANIA
WŁASNEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W
TCZEWIE**

1. PODSTAWA PRAWNA

§ 1

1. Statut Spółdzielni Mieszkaniowej w Tczewie.
2. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dn. 15.12.2000 r.
(tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 119 poz. 1116 z późniejszymi zmianami).
3. Ustawa Prawo spółdzielcze z dn. 16.09.1982 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. nr 188 poz. 1848 z późniejszymi zmianami).
4. Ustawa o podatku dochodowym od osób prawnych z dn. 15.02.1992 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2000 r. nr 54 poz. 694 z późniejszymi zmianami).
5. Ustawa o podatku od towarów i usług z dn. 11.04.2004r (Dz.U. z 2011 nr 177 poz 1054).

2. KOSZTY, POŻYTKI I POZOSTAŁE PRZYCHODY

§ 2

Koszty własnej działalności gospodarczej obejmują między innymi:

- 1) koszty lokali usługowych przeznaczonych do wynajmu,
- 2) koszty dzierżawy gruntów i terenów niezabudowanych,
- 3) koszty wynajmu powierzchni na elementach budynków,
- 4) odpisy na fundusz remontowy,
- 5) koszty obliczone wg współczynnika, zgodnie z art 15 ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych,
- 6) pozostałe koszty związane z uzyskaniem pożytków lub przychodów z własnej działalności gospodarczej.

§ 3

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Tczewie uzyskuje pożytki i pozostałe przychody z:
 - a) nieruchomości wspólnych,
 - b) własnej działalności gospodarczej stanowiącej mienie spółdzielni.

§ 4

1. Pożytki i pozostałe przychody nieruchomości wspólnych obejmują przychody z:
 - 1) wynajmu pomieszczeń stanowiących część wspólną budynku,
 - 2) z dzierżawy gruntów w nieruchomościach,
 - 3) z wynajmu powierzchni na elementach wspólnych budynków, np. opłaty za szyldy, banery,

reklamy, tablice, itp.,

- 4) pozostałych przychodów otrzymanych za korzystanie z nieruchomości wspólnej, np. służebności gruntowej, itp.

§ 5

1. Do pożytków i pozostałych przychodów z własnej działalności gospodarczej stanowiących mienie Spółdzielni należą:

- 1) wynajem lokali użytkowych,
- 2) wynajem lokali mieszkalnych,
- 3) dzierżawa terenów pod lokale użytkowe niebędące mieniem Spółdzielni,
- 4) opłaty za reklamy, szyldy, banery itp. w nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni,
- 5) dzierżawa gruntów i terenów niezabudowanych stanowiących mienie Spółdzielni,
- 6) działalność finansowa i operacyjna (w tym odsetki z działalności gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jako dochód nieopodatkowany),
- 7) zyski nadzwyczajne, np. odszkodowania z tytułu strat nadzwyczajnych,
- 8) inne przychody z działalności gospodarczej w nieruchomościach stanowiących mienie Spółdzielni.

3. ZASADY ROZLICZANIA I PRZEZNACZANIA POŻYTKÓW I POZOSTAŁYCH PRZYCHODÓW Z WŁASNEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

§ 6

1. Pożytki i pozostałe przychody z nieruchomości wspólnej w pierwszej kolejności przeznaczone są na pokrycie kosztów ich uzyskania.
2. Pożytki i pozostałe przychody z nieruchomości wspólnej są przeznaczone na fundusz remontowy nieruchomości, z której te pożytki i przychody pochodzą.
3. Przeznaczenie pożytków i pozostałych przychodów, o których mowa w § 6 ust 2 na fundusz remontowy nieruchomości umożliwia partycypowanie w nich wszystkim użytkownikom lokali tej nieruchomości.
4. Pożytki i pozostałe przychody z nieruchomości wspólnej rozlicza się za okresy roczne, a z uzyskanego dochodu potrąca się, zgodnie z obowiązującymi przepisami, podatek dochodowy od osób prawnych (CIT).

§ 7

1. Pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej mienia Spółdzielni, po odliczeniu kosztów tej działalności oraz odprowadzeniu podatku CIT mogą być przeznaczone między innymi na:
 - częściowe pokrycie kosztów eksploatacji dla członków Spółdzielni,
 - fundusz zasobowy Spółdzielni,
 - fundusz remontowy Spółdzielni,

- pokrycie kosztów działalności społeczno - wychowawczej.
- 2. Pożytki i pozostałe przychody z mienia Spółdzielni przysługują członkowi na jedno mieszkanie. Jeżeli członek posiada więcej mieszkań, pożytki nalicza się na mieszkanie o największej powierzchni użytkowej.
- 3. Małżonkom, będącym członkami Spółdzielni, przysługują pożytki i pozostałe przychody z mienia Spółdzielni do mieszkania, w którym razem zamieszkują, niezależnie z którego wywodzą prawo członkostwa.
- 4. Użytkownikom lokali niezwiązanymi z członkostwem w Spółdzielni nie przysługują pożytki i pozostałe przychody z mienia własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.
- 5. Udział członków Spółdzielni w pożytkach i pozostałych przychodach z mienia spółdzielni jest realizowany poprzez ustalanie dla członków Spółdzielni obniżonej stawki opłaty eksploatacyjnej w porównaniu ze stawką obowiązującą dla użytkowników lokali niebędących członkami.

4. DZIAŁALNOŚĆ SPOŁECZNO-WYCHOWAWCZA

§ 8

Działalność społeczno - wychowawcza na terenie Spółdzielni prowadzona jest na podstawie planu rocznego zatwierdzanego przez Radę Nadzorczą i rozliczana jest we własnej działalności gospodarczej Spółdzielni.

§ 9

Jednostką rozliczeniową kosztów tej działalności jest m² powierzchni użytkowej lokalu.

§ 10

Działalność społeczno - wychowawcza finansowana jest z wpłat członków Spółdzielni, dotacji, subwencji, darowizn, odpłatności uczestników oraz z innych źródeł.

§ 11

Właściciele lokali nie będący członkami Spółdzielni mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności.

5. USTALANIE WYNIKU FINANSOWEGO Z WŁASNEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ SPÓŁDZIELNI

§ 12

1. Dochód (zysk) brutto z własnej działalności gospodarczej stanowi różnicę pomiędzy kosztami poniesionymi na prowadzenie własnej działalności gospodarczej wraz z działalnością społeczno - wychowawczą a pożytkami i pozostałymi przychodami uzyskanymi z tejże działalności.
2. Z uzyskanego dochodu potrąca się podatek dochodowy od osób prawnych, a następnie dolicza przychody finansowe z działalności nieopodatkowanej prowadzonej w Spółdzielni, a wynik ten stanowi dochód (zysk) netto.

§ 13

1. Decyzję o podziale dochodu (zysku) netto z własnej działalności gospodarczej Spółdzielni podejmuje Walne Zgromadzenie poprzez podjęcie stosownej uchwały.

6. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14

W sprawach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Prawa spółdzielczego, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni oraz inne obowiązujące w Spółdzielni przepisy prawa i regulaminy.

§ 15

Niniejszy Regulamin został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą w dniu
i obowiązuje od dnia uchwalenia.